

Amtsgericht Würzburg §§ 5 Abs. 1, 28, 46 WEG

Das Gericht hat im Verfahren 30 C 1076/13 WEG entschieden, dass Rollladengurte ebenso zu behandeln seien wie die Rollläden selbst, weil eine Trennung zwischen Rollläden und Gurten nicht praktikabel sei. Bei im Gemeinschaftseigentum stehenden Rollläden stehe daher auch der Rolladegurt im gemeinschaftlichen Eigentum. Hieran hält das Gericht nicht mehr fest.

Vorliegend stehen nicht die Rollladengute im Streit. Vielmehr wurde eine Gurtscheibe ausgetauscht oder repariert.

Die Gurtscheibe dient der Übertragung der Kraft vom Gurtband auf die Stahlwelle, an der der Rollladenpanzer angebracht ist, um ein Hochziehen des Rollladens zu ermöglichen.

Unstreitig stehen hier der Rollladenkasten und der Panzer im gemeinschaftlichen Eigentum.

Der im Urteil im Verfahren 30 C 1076/13 WEG angestellte Vergleich mit den Wohnungsabschlusstüren bzw. deren Rahmen und Schlössern hinkt, weil Türrahmen und Schließzylinder jeweils eine nach außen und eine nach innen zeigende Seite aufweisen, die regelmäßig ohne Zerstörung nicht in zwei Teile getrennt werden können.

Bei Rollläden und Zugvorrichtung stellt sich dies anders dar.

Bestandteile des Gebäudes, die zu den im Sondereigentum stehenden Räumen gehören und die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird, stehen nach § 5 Abs. 1 WEG im Sondereigentum.

Ob ein Gegenstand dem Raum zugehört, ist räumlich zu bestimmen. Auch ein funktionaler Zusammenhang genügt. Die räumliche Zugehörigkeit ist gegeben, wenn sich der Bestandteil innerhalb des betreffenden Raumes befindet. Befindet er sich außerhalb, ist er der Gebäudeeinheit zugehörig, wenn er ausschließlich dieser dient (Bärmann/Armbrüster, 13. Auflage 2015, § 5 WEG, Rz. 22). Diese Definition passt auch für eine Gurtscheibe.

Fraglich ist, ob Rollladen (i.e.S.) und Zugvorrichtung rechtlich voneinander zu trennen sind. Dies ist dann der Fall, wenn Zugvorrichtung und Rollladenpanzer im Verhältnis zueinander keine wesentlichen Bestandteile darstellen.

Die Zugvorrichtung ist kein wesentlicher Bestandteil des Rollladens i. S. v. § 93 BGB.

Wesentliche Bestandteile sind solche, die nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere Bestandteil zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Abzustellen ist insoweit darauf, ob der eine oder der andere Bestandteil nach der Trennung noch in der bisherigen Art - sei es auch erst nach Verbindung mit einer anderen Sache - wirtschaftlich genutzt werden kann (Palandt/Ellenberger, § 93 ZPO, Rz. 3). Bei zusammengesetzten Sachen sind diejenigen Bestandteile als wesentlich anzusehen, die mit dem Einbau vollständig in dem Ganzen aufgehen und für eine allgemeine Betrachtung, wie etwa Schrauben und Hebel einer Maschine, keine eigene Bedeutung mehr haben. Nicht wesentlich sind dagegen die Bestandteile, die trotz des Einbaus ihr eigenes Wesen und ihre besondere Natur behalten (Palandt/Ellenberger a.a.O.).

Rollladen und Zugvorrichtung lassen sich sehr wohl voneinander trennen und verlieren hierdurch nicht ihren wirtschaftlichen Nutzen, weil sie auch getrennt voneinander und nach Zusammenbau mit jeweils anderen Panzern bzw. Zugvorrichtungen noch Verwendung finden können. Auf die Frage, ob es einen Markt für derart gebrauchte Gegenstände gibt, kommt es nicht an.

Auch die Kommentierung bei Jennißen/Grziwotz, 4. Auflage 2015, § 5 WEG, Rz. 88, geht davon aus, dass einzelne Teile eines Rollladens (hier umfassend gemeint) sondereigentumsfähig sein können, konkret wird in der Kommentierung auf die Gurtführung abgestellt. Dies setzt voraus, dass es sich insoweit nicht bei allen Teilen eines Rollladens (wiederum umfassend gemeint) um wesentliche Bestandteile handelt, weil an solchen für sich genommen Sondereigentum nicht begründet werden könnte.

Die Gurtscheibe ist der Zugvorrichtung zuzuordnen und steht in Ermangelung einer abweichenden Vereinbarung im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers. Dies ergibt sich daraus, dass die Gurtscheibe auf das jeweilige Gurtband abzustimmen ist. Bei Einbau eines Motors zum Betrieb des Rollladens wird eine Gurtscheibe sogar entbehrlich.

Es spricht auch nichts dagegen, es jedem Eigentümer selbst zu überlassen, auf welche Art und Weise er die Rollläden im Bereich seiner Wohnung bedienen möchte und wann er das Gurtband z. B. austauschen möchte. Dies gilt jedenfalls so lange, solange sich dies auf die Außenwirkung des Gebäudes nicht auswirkt. Es kommt nicht entscheidend auf den Gesichtspunkt an, dass sich die Gurtscheibe im Rollladenkasten befindet, der im Gemeinschaftseigentum steht, weil sich ein Rollladenkasten regelmäßig im Wesentlichen beschädigungsfrei öffnen lassen wird (vgl. zu diesem Gesichtspunkt allgemein AG Würzburg, Urteil vom 20. Januar 2015, Az. 30 C 444/14, ZMR 2015, 647 ff.).