



# **BUNDESGERICHTSHOF**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

V ZR 199/19

Verkündet am:  
26. Juni 2020  
Rinke  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Juni 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten zu 1 bis 9 werden das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 21. Juni 2019 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Dresden vom 9. November 2018 geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits in allen Instanzen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Anlage besteht aus vier Häusern und einer Tiefgarage. Die Häuser A, B und D sowie die Tiefgarage wurden neu errichtet, während das Haus C, ein Altbau, saniert wurde. Die Teilungserklärung regelt in § 3 unter der Überschrift „Trennung der Mehrfamilienhäuser und der Tiefgarage“ folgendes:

„Die gesamte Wohnanlage wird verwaltungsmäßig und instandhaltungsmäßig in fünf selbständige Gemeinschaften in der Weise geteilt, dass wirtschaftlich gesehen (... [die Häuser A, B, C, D sowie die Tiefgarage]) jeweils einschließlich der den vorstehenden Einheiten zugeordneten Sondernutzungsflächen so behandelt werden, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde.

Verwaltungsmäßig und unterhaltungsmäßig unterliegen somit lediglich der gemeinsamen Verwaltung aller Wohnungs- und Teileigentümer die nicht überbauten und nicht als Sondernutzungsfläche zugeordneten Grundstücksflächen, insbesondere die gemeinsamen Zuwegungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen, soweit sie der Ver- und Entsorgung aller fünf vorbenannten Verwaltungskomplexe dienen.

(...)

Im Rahmen vorstehender Zuordnung steht im Übrigen die Nutzung jeglichen gemeinschaftlichen Eigentums an Gebäuden und innerhalb von Gebäuden nur den jeweiligen Eigentümern bzw. Miteigentümern zu, die Sondereigentum in dem betreffenden Gebäude haben.

Auch hinsichtlich der Kostentragung der laufenden Lasten, späterer Instandsetzungsmaßnahmen und die Instandhaltungsrücklage sind entsprechend der jeweiligen Verwaltungseinheit zu teilen und zuzuordnen [sic], soweit nicht Maßnahmen und Anlagen betroffen sind, die der Unterhaltung aller Verwaltungskomplexe dienen. In Eigentümerversammlungen haben die insoweit von der Benutzung ausgeschlossenen Eigentümer der jeweils anderen Gebäude kein Stimmrecht.“

2

In dem Haus C (dem Altbau) traten nach der Sanierung Feuchtigkeitsschäden auf. In der Eigentümerversammlung vom 3. Mai 2018 wurde zu TOP 8b beschlossen, einen Sachverständigen mit einer gründlichen Mauerwerksdiagnostik und der Erstellung eines Sanierungskonzepts für das Haus C zu beauftragen, wobei die Kosten 18.000 € nicht übersteigen und aus der Instandhaltungsrücklage des Hauses C beglichen werden sollten.

3 Dagegen wendet sich die Klägerin, deren Einheiten im Haus C belegen sind, mit der Anfechtungsklage, gestützt auf die Ansicht, dass die Kosten für die Instandsetzung anfänglicher Baumängel nach der Teilungserklärung allen Eigentümern zur Last fielen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, wollen die Beklagten zu 1 bis 9 die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist der Beschluss rechtswidrig, weil die Kosten für die Instandsetzung der in dem Haus C aufgetretenen Feuchtigkeitsschäden gemäß § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern getragen werden müssten. Eine andere Kostenverteilung sehe die Teilungserklärung nicht vor, da der Aufwand für die erstmalige mangelfreie Herstellung nicht zu den in § 3 genannten Kosten „späterer Instandhaltungsmaßnahmen“ zähle. Die Kosten könnten auch nicht gemäß § 16 Abs. 4 WEG den Eigentümern des Hauses C auferlegt werden. Diese Norm sei teleologisch zu reduzieren. Sie erlaube es nicht, die Kosten der erstmaligen mangelfreien Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums einzelnen Wohnungseigentümern aufzubürden. Erfasst würden nur Kosten, die aus dem Gebrauch oder der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums resultierten. Ursprüngliche Herstellungs- oder Baumängel des Gemeinschaftseigentums, die nur zufälligerweise im Bereich eines Eigentümers auftreten, erfüllten diese Kriterien nicht.

II.

5            Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist der angefochtene Beschluss rechtmäßig. Die darin vorgesehene Kostenverteilung entspricht den Vorgaben der Teilungserklärung. Nach dem Verständnis des Berufungsgerichts erfasst die Kostenregelung in § 3 der Teilungserklärung (TE), wonach spätere Instandsetzungsmaßnahmen den jeweiligen Verwaltungseinheiten zugeordnet werden sollen, nicht die „erstmalige“ mangelfreie Herstellung; insoweit soll vielmehr § 16 Abs. 2 WEG anwendbar sein. Diese Auslegung hält rechtlicher Überprüfung nicht stand. Auf die von dem Berufungsgericht in den Vordergrund gestellte Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen § 16 Abs. 4 WEG eine Kostentrennung im Einzelfall für anfänglich vorhandene Baumängel erlaubt, kommt es infolgedessen nicht an.

6            1. Die Gemeinschaftsordnung ist Bestandteil der Grundbucheintragung. Ihre Auslegung unterliegt daher vollen Umfangs der Nachprüfung durch das Revisionsgericht. Maßgebend sind ihr Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt, weil sie auch die Sonderrechtsnachfolger der Wohnungseigentümer bindet. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Dabei müssen Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten klar und eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 14; Urteil vom 22. März 2019 - V ZR 145/18, ZNotP 2020, 33 Rn. 7 jeweils mwN).

- 7            2. Daran gemessen erfassen die in § 3 TE genannten Kosten „späterer Instandsetzungsmaßnahmen“, die der Verwaltungseinheit Haus C zugeordnet werden sollen, die Behebung der nach der Sanierung aufgetretenen Feuchtigkeitsschäden.
- 8            a) Der Wortlaut der Bestimmung ist allerdings nicht eindeutig, wenn man ihn isoliert betrachtet. Für die Erfassung sämtlicher - also auch der in Rede stehenden - nach der Errichtung bzw. Sanierung aufgetretenen Mängel spricht zwar, dass die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nach gefestigter Rechtsprechung auch die Behebung anfänglicher Mängel umfasst (vgl. Senat, Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 203/17, NJW 2018, 3238 Rn. 10 mwN). Nicht eindeutig ist aber der Sinn des Worts „später“. Es ließe sich mit dem Berufungsgericht auf eine bestimmte Art von Instandsetzungsmaßnahmen beziehen, nämlich solche, deren Ursache erst nach der Aufteilung gelegt wird. Ebenso von dem Wortlaut gedeckt wird aber ein rein zeitliches Verständnis, wonach es allein darauf ankommt, ob die Kosten später entstehen, also nicht - wie die ursprüngliche Errichtung bzw. Sanierung - mit der Gegenleistung für den Erwerb der jeweiligen Einheit abgegolten sind.
- 9            b) Dass die letztere Auslegung nächstliegend und zutreffend ist, ergibt sich klar und eindeutig aus dem Kontext der Bestimmung, den das Berufungsgericht, wie die Revision zutreffend geltend macht, nicht hinreichend in den Blick genommen hat.
- 10            aa) Die Kostenregelung findet sich in § 3 TE unter der Überschrift „Trennung der Mehrfamilienhäuser und der Tiefgarage“. Eingangs wird dort festgehalten, dass die Wohnanlage „verwaltungsmäßig und instandhaltungsmäßig“ in

fünf selbständige Gemeinschaften in der Weise geteilt wird, dass die näher bezeichneten fünf Verwaltungseinheiten - u.a. das Haus C - wirtschaftlich gesehen so behandelt werden, als ob es sich um real geteilte Grundstücke handeln würde. Eine solche Vorgabe ist im Zweifel umfassend gemeint, soweit die Kosten den Verwaltungseinheiten eindeutig zugeordnet werden können, woran bei getrennten Baukörpern kein Zweifel besteht (vgl. dazu Senat, Urteil vom 17. April 2015 V ZR 12/14, ZWE 2015, 335 Rn. 22). Dies erklärt sich aus der Interessenlage. Die Bildung einer einheitlichen Wohnungseigentumsanlage trotz getrennter Baukörper anstelle einer Realteilung des Grundstücks beruht nämlich in aller Regel nicht auf freier Entscheidung, sondern auf öffentlich-rechtlichen, namentlich baurechtlichen Gründen oder dem Umstand, dass gemeinschaftliche Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind (näher Sommer, ZWE 2019, 155 f.). Das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer soll gleichwohl - und so auch hier - dem Verhältnis von Eigentümern realgeteilter Grundstücke entsprechen. Infolgedessen sollen diese insgesamt - also unabhängig von der Ursache der Mängel - jeweils für „ihr“ Haus zuständig sein. Diese klare und rechtlich unbedenkliche Regelung der Zuständigkeit würde entwertet, wenn - wie das Berufungsgericht meint - anfänglich vorhandene Mängel von der vorgesehenen Trennung ausgenommen wären.

- 11           bb) Entscheidend gegen die von dem Berufungsgericht vorgenommene Auslegung spricht, dass die Teilungserklärung eine umfassende verwaltungsmäßige Trennung der Untergemeinschaften vorsieht. In § 3 TE wird die eingangs vorgegebene Trennung der Baukörper ausdrücklich dahingehend präzisiert, dass der gemeinsamen Verwaltung aller Wohnungs- und Teileigentümer nur die nicht überbauten und nicht als Sondernutzungsfläche zugeordneten Grundstücksflächen unterliegen. Die Verwaltungszuständigkeit für die Baukörper liegt also uneingeschränkt bei den jeweiligen Eigentümern der Unterge-

meinschaft, während die übrigen Eigentümer insoweit einem Stimmverbot unterliegen. Das hat Rückwirkungen auf die Auslegung der Kostenregelung. Denn die Verwaltungszuständigkeit einer Untergemeinschaft kann nur insoweit wirksam vereinbart werden, als deren Mitglieder die durch die Verwaltungsmaßnahmen der Untergemeinschaft entstehenden Kosten im Innenverhältnis allein tragen müssen (vgl. Senat, Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 27). Andernfalls könnten die für die Verwaltung zuständigen Mitglieder der Untergemeinschaft Maßnahmen an „ihrem“ Haus beschließen, deren Kosten alle Eigentümer zu tragen hätten. Da die Verwaltungszuständigkeit für die Baukörper den Untergemeinschaften eindeutig ohne Einschränkung zugewiesen ist, ist die nachgeordnete Kostenregelung weit auszulegen, und die Kosten „späterer Instandsetzungsmaßnahmen“ umfassen auch später entstehende Kosten für die Behebung anfänglicher Mängel.

- 12           cc) Für diese Auslegung sprechen schließlich Sinn und Zweck der Regelung. Treten Mängel erst geraume Zeit nach einer Sanierung bzw. nach der Errichtung auf, kann zum einen unklar sein, ob die Ursache von Anfang an bestand oder erst nachträglich entstanden ist; dafür, dass die Verwaltungs- und Kostenregelung von einer vorherigen Ursachenermittlung abhängen soll, enthält die Teilungserklärung keine Anhaltspunkte. Zum anderen hat eine Vielzahl von Baumängeln ihre Ursache in Fehlern bei der Errichtung oder Sanierung. Die in der Teilungserklärung als zentrale Leitlinie vorgegebene wirtschaftliche Trennung der Verwaltungseinheiten, auf die sich die Erwerber verlassen dürfen, würde deshalb in gravierender Weise ausgehöhlt, wenn anfängliche Mängel ausgenommen wären. Dafür bedürfte es einer eindeutigen dahingehenden Bestimmung sowohl auf der Verwaltungs- als auch auf der Kostenebene, an der es fehlt.

13           3. Die Entscheidung erweist sich nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO). Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ist der Beschluss nicht deshalb nichtig, weil nach dem in Bezug genommenen Protokoll der Eigentümerversammlung die abgegebenen Stimmen aller Eigentümer - und nicht, wie in der Teilungserklärung vorgesehen, nur diejenigen der Mitglieder der Untergemeinschaft Haus C - gewertet worden sind. Die Anfechtungsklage ist auf diesen Punkt ausdrücklich nicht gestützt worden. Ebenso wenig ergibt sich daraus ein Nichtigkeitsgrund, so dass es nicht darauf ankommt, ob dies der Klage zum Erfolg verhelfen könnte, nachdem - dem Vortrag der Prozessvertreterin der Beklagten zufolge - ein vorangehender, unter Wertung der Stimmen der Mitglieder der Untergemeinschaft Haus C gefasster Beschluss desselben Inhalts in einem von der Klägerin betriebenen Vorprozess deshalb rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, weil alle Eigentümer zur Beschlussfassung berufen seien.

14           Wie es sich verhält, wenn eine Untergemeinschaft nach der Teilungserklärung eine eigene Teilversammlung abhalten darf und gleichwohl die Versammlung aller Wohnungseigentümer in einer die Untergemeinschaft betreffenden Angelegenheit abgestimmt hat, kann dahinstehen (vgl. zum umgekehrten Fall einer Beschlussfassung der Teilversammlung über Angelegenheiten der gesamten Gemeinschaft Senat, Urteil vom 20. Juli 2012 - V ZR 231/11, ZWE 2012, 494 Rn. 11 f.). Angesichts der Ausgestaltung der hier maßgeblichen Teilungserklärung ist jedenfalls kein Nichtigkeitsgrund gegeben. Danach findet nämlich (stets) eine einheitliche Eigentümerversammlung statt, bei der in den Angelegenheiten einer Untergemeinschaft die Mitglieder der anderen Untergemeinschaften kein Stimmrecht haben. Dass einzelne Eigentümer einem Stimmverbot unterliegen und ihre Stimmen zu Unrecht gewertet worden sind, muss

zweifelsfrei im Rahmen einer Anfechtungsklage geltend gemacht werden (vgl. Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl., § 25 Rn. 173; BeckOK WEG/Bartholome [1.5.2020], § 25 Rn. 148; Schultzky in Jennißen, WEG, 6. Aufl., § 25 Rn. 136a; vgl. auch jeweils zum umgekehrten Fall des Stimmrechtsausschlusses Senat, Urteil vom 10. Dezember 2010 - V ZR 60/10, NZM 2011, 246 Rn. 10; Urteil vom 14. Februar 2020 - V ZR 159/19, WuM 2020, 366 Rn. 18). Das ist hier nicht geschehen.

### III.

- 15                    1. Nach alledem ist das Urteil des Landgerichts aufzuheben. Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil die Sache zur Endentscheidung reif

ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Da weder der geltend gemachte Anfechtungsgrund noch Nichtigkeitsgründe vorliegen, ist die Klage abzuweisen

16                    2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann  
ner

Schmidt-Räntsch

Brück-

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Dresden, Entscheidung vom 09.11.2018 - 153 C 2705/18 -  
LG Dresden, Entscheidung vom 21.06.2019 - 2 S 575/18 -