



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 145/18

Verkündet am:
22. März 2019
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. März 2019 durch die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Brückner und Weinland und die Richter Dr. Kazele und Dr. Hamdorf

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 28. Mai 2018 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Mainz vom 19. September 2017 abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Zu der Anlage gehört eine Tiefgarage, in der sich mehrere Kfz-Einzelstellplätze, Doppelparker und Vierfachparker befinden. Mit dem Sondereigentum der Klägerin ist das Sondernutzungsrecht an den beiden oben auf einem Vierfachparker gelegenen Kfz-Stellplätzen verbunden. Die Sondernutzungsrechte an den darunter befindlichen zwei Stellplätzen sind einem anderen Sondereigentum zugeordnet.

2 Die in der Teilungserklärung enthaltene Gemeinschaftsordnung (nachfolgend GO) enthält u.a. folgende Regelungen:

„§ 7 Instandhaltungspflichten

(2) [...]

²Die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten sind verpflichtet, die dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Räumlichkeiten bzw. Flächen auf eigene Kosten zu unterhalten und instandzuhalten.

§ 13 Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers

1. ¹Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten zu leisten:

²Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:

[...]

c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäß § 7 der Teilungserklärung den Sondereigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich des Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage.

2. ¹Die auf die Sondereigentümer entfallenden Anteile an den vorbezeichneten Kosten werden nach den Verhältniswerten der Miteigentumsanteile ermittelt, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. [...]

⁴Die Kosten der Unterhaltung der einzelnen Doppel- bzw. Vierfachparker in der Tiefgarage werden von den jeweiligen Eigentümern eines Doppel- bzw. Vierfachparkers getragen.

⁵Die gesamten Kosten der Tiefgarage sind auf die Sondernutzungsberechtigten zu gleichen Teilen umzulegen“.

3 Im Jahre 2016 wurden u.a. an dem Vierfachparker, auf dem sich die Stellplätze der Klägerin befinden, verschiedene Arbeiten ausgeführt. Der Ver-

walter verteilte die in Rechnung gestellten Kosten in der Jahresabrechnung 2016 jeweils zu einem Viertel auf die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten der vier Stellplätze, somit zur Hälfte auf die Klägerin. In der Eigentümerversammlung vom 10. Mai 2017 genehmigten die Eigentümer die Jahresabrechnung.

- 4 Auf die gegen diesen Beschluss gerichtete Anfechtungsklage der Klägerin hat das Amtsgericht den Beschluss über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2016 insoweit für unwirksam erklärt, als sie den Punkt „Reparatur Hebebühnen verteilt nach DP + VP“ betrifft. Die Berufung der Beklagten gegen dieses Urteil hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, möchten die Beklagten die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

- 5 Das Berufungsgericht meint, die Jahresabrechnung für das Jahr 2016 verstoße gegen die in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Kostentragungspflicht und widerspreche somit ordnungsmäßiger Verwaltung, soweit die Kosten für die Reparatur der Hebebühnen jeweils nach Kopfanteilen auf die Sondernutzungsberechtigten der Stellplätze in den Mehrfachparkern umgelegt worden seien. Die Gemeinschaftsordnung enthalte in den §§ 7 und 13 eine von § 16 Abs. 2 WEG abweichende Regelung über die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der in Gemeinschaftseigentum stehenden Mehrfachparker. Nach § 7 Abs. 2 Satz 2 GO habe der jeweilige Sondernutzungsberechtigte ei-

nes Mehrfachparkers allein die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten zu tragen, die für seine jeweilige Aufstellfläche anfallen, d.h. für die jeweiligen Plattformprofile, die kurzen Querverstrebungen in der Mitte der Aufstellfläche und das darüber befindliche Blech. Die für alle übrigen Teile entstehenden Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, also etwa für die Umrandung der Plattformprofile, die Trägerkonstruktion oder den Motor, seien hingegen von den Sondernutzungsberechtigten des jeweiligen Mehrfachparkers anteilig zu tragen, da sie § 13 Abs. 2 Satz 4 GO unterfielen.

II.

6 Die Revision hat Erfolg. Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresabrechnung für das Jahr 2016 ist hinsichtlich der Umlage der Kosten für die Reparatur der Hebebühnen der Doppel- und Vierfachparker nicht zu beanstanden. Die Umlage dieser Kosten auf die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten nach Köpfen entspricht der Kostentragungsregelung der Gemeinschaftsordnung.

7 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 (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 20. November 2015 - V ZR 284/14, BGHZ 208, 29 Rn. 9; Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 14). Dabei müssen Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung

der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten klar und eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen (vgl. Senat, Urteil vom 23. Juni 2017 - V ZR 102/16, ZWE 2017, 367 Rn. 14; Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, aaO).

- 8 2. Nach diesem Maßstab kann dem Berufungsgericht schon nicht in der Auffassung gefolgt werden, auf die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Mehrfachparker in der Tiefgarage der Anlage seien die Regelungen in § 7 Abs. 2 Satz 2 und § 13 Abs. 2 Satz 4 GO nebeneinander anzuwenden. Es gilt vielmehr allein die Regelung in § 13 Abs. 2 Satz 4 GO; die Regelung in § 7 Abs. 2 Satz 2 GO betrifft Sondernutzungsrechte an Stellplätzen in Mehrfachparkern nicht.
- 9 a) Nach dem Wortsinn der Vorschriften könnten zu den in § 7 Abs. 2 Satz 2 GO genannten, einem Sondernutzungsrecht unterliegenden „Flächen“ auch einzelnen Wohnungseigentümern zugewiesene Sondernutzungsrechte an Stellplätzen in Mehrfachparkern gehören. Bei der gebotenen nächstliegenden Auslegung spricht die Gemeinschaftsordnung in § 7 Abs. 2 Satz 2 aber nur die in § 1 Abs. 4 der Teilungserklärung an einzelne Wohnungseigentümer vergebene Sondernutzungsrechte an Terrassen und Gartenflächen, nicht jedoch die Stellplätze auf den Mehrfachparkern an.
- 10 aa) Dies ergibt sich aus dem erkennbaren Zweck der Regelung. § 7 Abs. 2 Satz 2 GO bestimmt eine Ausnahme von der gesetzlichen Aufgabenverteilung in § 21 Abs. 1 und Abs. 5 Nr. 2 WEG, wonach die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gemeinschaftliche Aufgabe aller Wohnungseigentümer ist. Diese Aufgabe soll für „Räumlichkeiten bzw. Flächen“, an denen Sondernutzungsrechte bestehen, auf

die Wohnungseigentümer verlagert werden, deren Sondereigentum Sondernutzungsrechte zugeordnet sind. Diese sollen allein für die Instandhaltung und Instandsetzung verantwortlich sein, d.h. sie sollen sich selbst und allein darum kümmern, dass die zur Instandhaltung und Instandsetzung erforderlichen Maßnahmen veranlasst werden, und - selbstverständlich - auch die Kosten dafür tragen.

- 11 bb) Dieses Ziel lässt sich bei Mehrfachparkern ganz offensichtlich nicht erreichen. Erfasste die Regelung in § 7 Abs. 2 Satz 2 GO auch die einem Sondernutzungsrecht unterliegenden Stellplätze auf Mehrfachparkern, führte das nämlich zu einer geteilten Verantwortung für die Instandhaltung und Instandsetzung. Für die Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen des Mehrfachparkers, die sich dem einzelnen Stellplatz zuordnen lassen, wäre der Wohnungseigentümer verantwortlich, dessen Wohnungseigentum das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz zugeordnet ist. Im Übrigen, also etwa für tragende Teile, den Motor usw., bliebe es hingegen bei der Instandhaltungs- und Instandsetzungsverantwortung der Gemeinschaft. Schon die Abgrenzung der den einzelnen Stellplätzen zuzuordnenden Bauteile von den übrigen Bauteilen bereitet erhebliche Schwierigkeiten, weil Mehrfachparker in sich geschlossene Einheiten bilden, deren Bauteile aufeinander abgestimmt sind und in ihrer Gesamtheit für das bestimmungsgemäße Funktionieren der Anlage benötigt werden. Zudem müssten die einzelnen Sondernutzungsberechtigten für die ihnen zugeordneten Bauteile jeweils gesonderte Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufträge erteilen oder ihre Auftragserteilung jeweils mit der Auftragsvergabe durch die Gemeinschaft koordinieren. Dass und aus welchem Grund § 7 Abs. 2 Satz 2 GO statt der augenscheinlich angestrebten Entlastung bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ausgerechnet bei den Mehrfachparkern in der Tiefgarage mit einer geteilten Instandhaltungs- und Instand-

setzungsverantwortung eine besonders komplizierte Regelung vorsehen soll, erschließt sich nicht und entspricht nicht der nächstliegenden Auslegung dieser Vorschrift.

12 b) Zudem trifft § 13 Abs. 2 Satz 4 GO ersichtlich für die Verteilung der für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums anfallenden Kosten eine Sonderregelung hinsichtlich der Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von Mehrfachparkern. Diese Sonderregelung ginge als speziellere der allgemeinen Regelung in § 7 Abs. 2 GO, die Mehrfachparker nicht ausdrücklich erwähnt - und nach dem zuvor Gesagten nicht erfasst -, ohnehin vor. Auch der Umstand, dass die Kostenregelung für Mehrfachparker in § 13 Abs. 2 Satz 4 GO keinerlei Einschränkungen enthält, die bei der Anwendung von § 7 Abs. 2 GO auch auf Sondernutzungsrechte an Stellplätzen in diesen Anlagen aber zu erwarten gewesen wären, spricht dafür, dass die letztgenannte Regelung für Mehrfachparker nicht gelten soll. Bei nächstliegender Auslegung ergibt sich daher schon aus der Struktur der Gemeinschaftsordnung, dass für Mehrfachparker keine von der gesetzlichen Regelung abweichende Instandhaltung- und Instandsetzungspflicht, sondern „nur“ eine abweichende Kostenregelung vorgesehen werden sollte.

13 3. Nach der Regelung in § 13 Abs. 2 Satz 4 GO sind „die“ Kosten der Unterhaltung der einzelnen Doppel- bzw. Vierfachparker in der Tiefgarage von den jeweiligen „Eigentümern“ eines Doppel- bzw. Vierfachparkers zu tragen. Mit „Eigentümern“ sind ersichtlich die Wohnungseigentümer gemeint, deren Sondereigentum Sondernutzungsrechte an Stellplätzen in den Doppel- und Vierfachparkern zugeordnet ist. Die Regelung differenziert nicht nach Bauteilen. Vielmehr sollen alle Kosten der Unterhaltung von den Wohnungseigentümern getragen werden, denen Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen auf den

jeweiligen Mehrfachparkern zugeordnet sind. Das Berufungsgericht geht insoweit zutreffend davon aus, dass der Begriff der Unterhaltung in dieser Regelung als Oberbegriff für die Instandhaltung und Instandsetzung verwendet wird und somit auch die Kosten der Reparatur erfasst, um die es hier geht. Diese Kosten sind folglich in der Jahresabrechnung 2016 zu Recht auf die jeweiligen Sondernutzungsberechtigten an den Stellplätzen in den Mehrfachparkern nach Köpfen umgelegt worden.

III.

14 Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil die Klägerin weitere Beschlussmängelgründe nicht geltend gemacht hat und der Rechtsstreit somit zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO).

IV.

15 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Schmidt-Räntsch

Brückner

Weinland

Kazele

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Mainz, Entscheidung vom 19.09.2017 - 74 C 30/17 -

LG Koblenz, Entscheidung vom 28.05.2018 - 2 S 64/17 WEG -