

letzte Aktualisierung: 20.1.2022

BGH, Urt. v. 12.11.2021 – V ZR 204/20

WEG § 10 Abs. 1 S. 2

Bildung von Untergemeinschaften; Tiefgarage als Fundament des Wohngebäudes; Auslegung einer Kostentragungsregel

- a) In der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage können für die Tiefgarage und die Wohngebäude auch dann weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden, wenn die Tiefgarage zugleich als Fundament der Wohngebäude dient.
- b) Sieht die Gemeinschaftsordnung einer solchen Anlage vor, dass die Untergemeinschaften sich selbstständig verwalten, dass an den Untergemeinschaften die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet sind, und dass für die Untergemeinschaften jeweils eigene Rücklagen gebildet werden sollen, so entspricht es der nächstliegenden Bedeutung dieser Regelungen, dass allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage zu tragen haben, und zwar auch im Hinblick auf tragende Bauteile, die zugleich das Fundament der Wohngebäude bilden.



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 204/20

Verkündet am:
12. November 2021
Weschenfelder
Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 10 Abs. 1 Satz 2

- a) In der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage können für die Tiefgarage und die Wohngebäude auch dann weitgehend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden, wenn die Tiefgarage zugleich als Fundament der Wohngebäude dient.
- b) Sieht die Gemeinschaftsordnung einer solchen Anlage vor, dass die Untergemeinschaften sich selbstständig verwalten, dass an den Untergemeinschaften die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet sind, und dass für die Untergemeinschaften jeweils eigene Rücklagen gebildet werden sollen, so entspricht es der nächstliegenden Bedeutung dieser Regelungen, dass allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage zu tragen haben, und zwar auch im Hinblick auf tragende Bauenteile, die zugleich das Fundament der Wohngebäude bilden.

BGH, Urteil vom 12. November 2021 - V ZR 204/20 - LG Stuttgart
AG Kirchheim unter Teck

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 12. November 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel und Dr. Malik und die Richterin Laube

für Recht erkannt:

Auf die Rechtsmittel der Beklagten werden der Beschluss des Landgerichts Stuttgart - 2. Zivilkammer - vom 19. August 2020 aufgehoben und das Urteil des Amtsgerichts Kirchheim unter Teck vom 11. Dezember 2019 geändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft. Zu der Anlage gehören mehrere Häuser, die teilweise mit einer mehrstöckigen Tiefgarage unterbaut sind. Der Kläger ist Sondereigentümer eines Stellplatzes in der Tiefgarage. In § 2 Abs. 1 bis 5 der Teilungserklärung (TE) werden für die verschiedenen Baukörper „Sondernutzungsgemeinschaften“ gebildet.

2

Für die Tiefgarage regelt § 2 Abs. 5 TE Folgendes:

„1. (...) Die Zufahrt zur Tiefgarage, die in der Tiefgarage befindliche Zufahrt und Fahrfläche, die Unterdruckkammer und der Verteilraum, die Außenmauern und das Tiefgaragendach, soweit es nicht überbaut ist - ohne Erdbelag und ohne Bepflanzung und ohne die Schleusen (diese gehören zu den entsprechenden Sondernutzungsgemeinschaften, siehe vorstehend Absatz 1 bis 4), sind dieser Tiefgaragensordnernutzungsgemeinschaft zur dauernden und ausschließlichen Sondernutzung zugewiesen mit den Außenentreppenaufgängen. Von der Sondernutzungsgemeinschaft nicht mit umfasst sind die beiden Technikräume, der Streugutraum und der Feuerwehrschatzraum ebenso wenig die Müllräume. Der Zugang zu diesen Räumen ist stets zu gewährleisten. Im Übrigen ergibt sich die Lage und der Umfang der Tiefgaragensordnernutzungsgemeinschaft aus dem dieser Urkunde als Anlage 1 beigefügten Plan, in welchem die Sondernutzungsgemeinschaft „Tiefgarage“ umrandet dargestellt ist (...).“

3

§ 2 Abs. 6 lautet wie folgt:

„1. Die Sondernutzungsgemeinschaften verwalten sich selbständig nach Maßgabe der Teilungserklärung unter ergänzender Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes.

2. Die für die Gemeinschaft aller Eigentümer getroffenen Regelungen gelten für sie entsprechend. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Abhaltung von Sondernutzungsgemeinschaftsversammlungen (...).

3. An den Sondernutzungsgemeinschaften sind die jeweiligen Eigentümer der von der Sondernutzungsgemeinschaft erfassten Wohnungs- und Teileigentumsrechte entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet. (...).“

4

In § 13 Abs. 1 TE heißt es:

„Instandhaltungsrückstellungen werden jeweils für die Sondernutzungsgemeinschaften, wie in § 2 definiert, gebildet.

Für die Aufzugsanlagen in den entsprechenden Häusern kann eine gesonderte Instandhaltungsrücklage erhoben werden. (...).“

5 In der Eigentümersversammlung vom 29. April 2019 wurde zu TOP 3 die Sanierung der Tiefgarage mit einem Kostenvolumen von rund 5 Mio. € beschlossen. Zu TOP 4 wurde der Beschluss gefasst, von den Stellplatz-eigentümern eine Sonderumlage zur Finanzierung dieser Kosten zu erheben, wobei auf jeden Stellplatz ein Betrag von 21.276,59 € entfiel. Die Abstimmung zu TOP 4 erfolgte nur durch die Stellplatz-eigentümer.

6 Gestützt auf die Ansicht, die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme sei Sache aller Wohnungseigentümer, wendet sich der Kläger mit der Beschlussmängelklage (nur) gegen TOP 4; hilfsweise will er erreichen, dass die Beklagten einer Vereinbarung zustimmen, mit der sie seine Einheit zum Preis von 8.000 € übernehmen. Das Amtsgericht hat dem Hauptantrag stattgegeben und den Beschluss für nichtig erklärt. Das Landgericht hat die Berufung durch Beschluss zurückgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, wollen die Beklagten die Abweisung der Klage erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

7 Das Berufungsgericht, dessen Hinweisbeschluss u.a. in ZWE 2021, 93 veröffentlicht ist, hält den zu TOP 4 gefassten Beschluss für nichtig, weil der für die Tiefgarage gebildeten „Sondernutzungsgemeinschaft“ die Beschlusskompetenz gefehlt habe. Die Verwaltung stehe den Wohnungseigentümern gemäß § 21 Abs. 1 WEG aF gemeinschaftlich zu. Abweichungen hiervon müssten eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen. Daran fehle es. Zwar würden mit

den „Sondernutzungsgemeinschaften“ Untergemeinschaften gebildet. Daraus ergebe sich aber nicht die Kompetenz, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen auf eigene Kosten zu beschließen. Es sei nicht erkennbar, dass die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze sämtliche Entscheidungen hinsichtlich der Tiefgarage treffen sollten. Insbesondere in § 2 Abs. 6 TE werde dies nicht ausdrücklich geregelt. Auf Sinn und Zweck der genannten Bestimmung komme es von vornherein nicht an, weil eine eindeutige Regelung fehle; ohnehin diene die Regelung nur dazu, den jeweiligen Eigentümern ein Verwaltungsrecht im Hinblick auf ihr Sondernutzungsrecht einzuräumen. Aus der Bildung einer Instandhaltungsrücklage für die Untergemeinschaft Tiefgarage könne nicht auf eine Verpflichtung zur Instandsetzung und Instandhaltung der Tiefgarage auf Kosten der Stellplatzeigentümer geschlossen werden.

8

Eine eigene Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft scheide aber noch aus einem anderen Grund aus. Die Tiefgarage stelle nämlich mit ihren tragenden Bauteilen (wie Stützen, Wänden und Bodenplatten) das Fundament der darüber befindlichen Wohnhäuser dar, und ihre tragenden Teile stünden zwingend im Gemeinschaftseigentum. Die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung entwickelten Grundsätze, nach denen selbständige Untergemeinschaften gebildet werden dürften, könnten nur dann gelten, wenn die Tiefgaragen keine tragenden Bauteile der Wohngebäude enthielten. Andernfalls könnten die Wohnungseigentümer, deren Einheiten in den Wohngebäuden lägen, keinerlei Einfluss auf Sanierungen der Tiefgarage nehmen. Keinesfalls lasse sich der Teilungserklärung die danach erforderliche Unterscheidung zwischen tragenden und nicht tragenden Teilen der Tiefgarage entnehmen.

II.

9 Die Revision hat Erfolg. Die Beschlussmängelklage richtet sich verfahrensrechtlich nach dem Wohnungseigentumsgesetz in der bis zum 30. November 2020 geltenden Fassung (§ 48 Abs. 5 WEG); auch materiell-rechtlich ist diese Fassung als das zur Zeit der Beschlussfassung geltende Recht maßgeblich (vgl. Senat, Urteil vom 26. Februar 2021 - V ZR 33/20, NJW-RR 2021, 664 Rn. 6).

10 1. Im Ausgangspunkt ist Gegenstand des Hauptantrags allein der zu TOP 4 gefasste Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage seitens der Stellplatz Eigentümer. Der Beschluss zu TOP 3 über die Sanierung der Tiefgarage mit einem Kostenvolumen von rund 5 Mio. € ist nicht angefochten worden; eine solche isolierte Anfechtung eines Beschlusses über die Finanzierung einer Maßnahme ist zulässig (näher LG München I, ZWE 2019, 495 Rn. 4 ff.). Infolgedessen geht es nicht um die von dem Berufungsgericht in den Vordergrund gerückte Frage, wer über Instandsetzungsmaßnahmen an der Tiefgarage zu befinden hat. Vielmehr ist (nur) darüber zu entscheiden, ob es nach der Gemeinschaftsordnung - wie es der Kläger geltend macht - Sache der Gesamtgemeinschaft gewesen wäre, über die Aufbringung der Sanierungskosten durch alle Wohnungseigentümer zu beschließen. Das ist nicht der Fall. Entgegen der Annahme des Berufungsgerichts steht der zu TOP 4 unter Beteiligung (nur) der Stellplatz Eigentümer gefasste Beschluss im Einklang mit den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung.

11 a) 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 26. Juni 2020 - V ZR 199/19, NZM 2020, 715 Rn. 6 mwN).

12 b) Im Ansatz trifft es zu, dass in der Gemeinschaftsordnung für die Wohngebäude und die Tiefgarage jeweils Untergemeinschaften gebildet werden; anders als das Berufungsgericht meint, sind diese jedoch weitgehend verselbständigt, und ihre Befugnisse beschränken sich nicht auf die Ausübung und Verwaltung des Sondernutzungsrechts an dem gemeinschaftlichen Eigentum im Bereich der Tiefgarage.

13 aa) Zwar steht die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 21 Abs. 1 WEG aF den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu; nach § 23 Abs. 1 WEG aF ist hierüber in Versammlungen aller Eigentümer Beschluss zu fassen. Die Bestimmung in § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG aF (nunmehr § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG), nach der die Wohnungseigentümer auch von den Vorschriften des Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen können, ermöglicht es aber nach ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung, in einer Gemeinschaftsordnung im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder zu errichten (vgl. Senat, Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 12). Dabei wird es allgemein als zulässig angesehen, wenn eine Tiefgarage wie ein selbständiges Gebäude behandelt wird (vgl. nur BayObLG, ZMR 2004, 765, 766; AG Hamburg-St. Georg,

ZMR 2021, 521, 522; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 9a Rn. 50; Sommer, ZWE 2019, 155, 156; Rüscher, ZWE 2011, 308).

14 bb) So liegt es hier. Aus § 2 Abs. 6 Nr. 1 bis 3 TE ergibt sich eindeutig, dass rechtstechnisch verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden. Allein aus der ungebräuchlichen Bezeichnung als „Sondernutzungsgemeinschaften“ ergibt sich - anders, als das Berufungsgericht offenbar meint - keine Einschränkung der eingeräumten Befugnisse. Der Begriff soll zum Ausdruck bringen, dass die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums in dem jeweiligen Baukörper - wie es bei Untergemeinschaften üblich ist - allein den Mitgliedern dieser Untergemeinschaft vorbehalten ist. Die in der Gemeinschaftsordnung enthaltenen Regelungen beschränken sich aber gerade nicht auf die Einräumung eines solchen Gruppensondernutzungsrechts (zu diesem Schultzky in Jennißen, WEG, 7. Aufl., § 13 Rn. 128 mwN). Denn die „Sondernutzungsgemeinschaften“ verwalten sich selbstständig (§ 2 Abs. 6 Nr. 1 TE), sie dürfen eigene Versammlungen abhalten (§ 2 Abs. 6 Nr. 2 Satz 2 TE), und es werden jeweils eigene Instandhaltungsrücklagen gebildet (§ 13 Abs. 1 TE); damit weisen sie typische Merkmale verselbständigter Untergemeinschaften auf.

15 c) Die Beschlusskompetenz der danach in § 2 Abs. 5 TE für die Tiefgarage gebildeten Untergemeinschaft ist hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 4 zweifelsfrei gegeben. Da Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbstständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder errichtet worden sind, lag es in der Kompetenz der für die Tiefgarage gebildeten Untergemeinschaft, einen Beschluss über die Erhöhung ihrer Instandhaltungsrücklage durch Erhebung einer Sonderumlage zu fassen (vgl. zu der auf die Finanzierung bezogenen Beschlusskompetenz einer Untergemeinschaft Senat, Urteil vom 16. Juli 2021 - V ZR 163/20, NJW 2021, 3057 Rn. 16).

16 d) Der zu TOP 4 gefasste Beschluss entspricht auch insofern ordnungsmäßiger Verwaltung, als die Erhebung der Sonderumlage zur Finanzierung der Tiefgaragensanierung dienen sollte. Dies begegnet keinen Bedenken, weil diese Sanierungskosten nach den eindeutigen Vorgaben der Gemeinschaftsordnung allein von den Mitgliedern der Untergemeinschaft Tiefgarage zu tragen sind. Sieht die Gemeinschaftsordnung einer aus Tiefgarage und Wohnhäusern bestehenden Wohnungseigentumsanlage - wie hier - vor, dass die Untergemeinschaften sich selbstständig verwalten, dass an den Untergemeinschaften die jeweiligen Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet sind, und dass für die Untergemeinschaften jeweils eigene Rücklagen gebildet werden sollen, so entspricht es der nächstliegenden Bedeutung dieser Regelungen, dass allein die Teileigentümer der Tiefgarage die Kosten für Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Tiefgarage zu tragen haben, und zwar auch im Hinblick auf Bauteile, die zugleich das Fundament der Wohngebäude bilden.

17 aa) Das Berufungsgericht vermisst in erster Linie eine ausdrückliche Regelung zur Kostentragung in der Gemeinschaftsordnung.

18 (1) Dabei nimmt es, wie die Revision zu Recht rügt, zunächst nicht hinreichend in den Blick, dass das Verhältnis der Untergemeinschaften zueinander vorrangig in § 2 Abs. 6 Nr. 1 TE geregelt wird. Diese sollen sich „selbstständig nach Maßgabe dieser Teilungserklärung unter ergänzender Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes“ verwalten. Eine solche Vorgabe ist im Zweifel umfassend gemeint (vgl. Senat, Urteil vom 26. Juni 2020 - V ZR 199/19, NZM 2020, 715 Rn. 10). Schon das spricht dafür, dass die Untergemeinschaften die Kosten für sämtliche Maßnahmen an „ihrem“ jeweiligen Baukörper zu tragen haben; denn die vorgeschriebene eigenständige Verwaltung ist nur dann zulässig, wenn die Mitglieder der Untergemeinschaft für die Kosten der von ihnen beschlossenen

Maßnahmen allein aufkommen (vgl. Senat, Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 27).

19 (2) Eindeutig ergibt sich die objektbezogene Kostentrennung aus der anschließenden Regelung in § 2 Abs. 6 Nr. 3 TE. Danach sind an den Sondernutzungsgemeinschaften „die jeweiligen Eigentümer der von der Sondernutzungsgemeinschaft erfassten Wohnungs- und Teileigentumsrechte entsprechend ihren Miteigentumsanteilen berechtigt und verpflichtet.“ Auch wenn das Wort „Kosten“ dort nicht verwendet wird, folgt aus dieser Regelung zweifelsfrei, dass die Kosten jeder Untergemeinschaft von ihren Mitgliedern getragen werden, wobei sich die Kostenverteilung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile richtet; das gilt erst recht in der Zusammenschau mit § 2 Abs. 6 Nr. 1 TE. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts bleibt nicht offen, wie weit die Berechtigung der einzelnen Eigentümer gehen soll und wozu sie verpflichtet sein sollen. Vielmehr schreiben § 2 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 3 TE eine umfassende objektbezogene Trennung von Verwaltungszuständigkeit und Kosten vor, und in Umsetzung dessen sind gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 TE für die Untergemeinschaften jeweils separate Instandhaltungsrücklagen zu bilden. Dies ist zulässig, wenn die Baukörper in der Weise getrennt sind, dass eine eindeutige Kostenzuordnung möglich ist (vgl. Senat, Urteil vom 17. April 2015 - V ZR 12/14, NZM 2015, 544 Rn. 16, 22). Hier von ist bei einer Tiefgarage und darüber errichteten Wohngebäuden auszugehen. Soweit es zwischen den Baukörpern - wie es häufig der Fall sein wird - Grenzbereiche gibt, richtet sich die Zuordnung nach der Gemeinschaftsordnung. Diesem Zweck dienen hier die eingehenden Regelungen in § 2 Abs. 1 bis 5 TE; so ist in § 2 Abs. 5 TE beispielsweise bestimmt, dass der Erdbelag auf dem nicht überbauten Tiefgaragendach nicht der Untergemeinschaft Tiefgarage zugeordnet ist.

20 bb) Nichts anderes folgt aus § 13 Abs. 1 Satz 2 TE. Danach kann für die „Aufzugsanlagen in den entsprechenden Häusern“ eine „gesonderte Instandhaltungsrücklage“ erhoben werden. Das Berufungsgericht folgert u.a. aus dieser Regelung, dass für die auf die Baukörper bezogenen Untergemeinschaften weder eine eigene Verwaltungszuständigkeit noch eine Kostentrennung angeordnet sei. Dieser Umkehrschluss ist unzulässig, weil er der klaren Regelung in § 2 TE widerspricht. Richtig ist zwar, dass § 13 Abs. 1 Satz 2 TE nicht zu der Bildung einer „Aufzugs-Untergemeinschaft“ führt, zumal die Regelung im Zusammenhang mit der Instandhaltungsrücklage und gerade nicht in § 2 TE erfolgt. Das ändert aber nichts daran, dass in § 2 TE für die getrennten Baukörper verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden. § 13 Abs. 1 Satz 2 TE betrifft die Rücklagen für Aufzugsanlagen „in den entsprechenden Häusern“ und besagt lediglich, dass innerhalb der Untergemeinschaften und durch deren Mitglieder für Aufzugsanlagen separate Rücklagen gebildet, also Gelder angespart werden können, die ausschließlich für die Aufzugsanlagen und nicht für allgemeine Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehen sind. Die Bildung von buchungstechnisch getrennten Rücklagen kann in der Gemeinschaftsordnung ohne weiteres vorgegeben werden (vgl. Senat, Urteil vom 17. April 2015 - V ZR 12/14, NZM 2015, 544 Rn. 22). Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass Reparaturen von Aufzügen in der Regel keinen Aufschub dulden und nicht wegen fehlender Geldmittel verzögert werden sollen, schränkt aber nicht die vorangehenden Regelungen über Untergemeinschaften ein.

21 2. Schließlich sind auch die von dem Berufungsgericht erhobenen Zweifel an der Wirksamkeit der Vorgaben der Gemeinschaftsordnung hinsichtlich der Untergemeinschaften unbegründet. In der Gemeinschaftsordnung einer Mehrhausanlage können für die Tiefgarage und die Wohngebäude auch dann weitge-

hend verselbständigte Untergemeinschaften gebildet werden, wenn die Tiefgarage zugleich als Fundament der Wohngebäude dient. Der privatautonome Gestaltungsspielraum der Wohnungseigentümer wird - anders, als das Berufungsgericht offenbar meint - nicht überschritten.

22 a) Die von dem Berufungsgericht herangezogene Unterscheidung danach, ob tragende Bauteile des Gebäudes gemäß § 5 Abs. 2 WEG aF im gemeinschaftlichen Eigentum stehen oder nicht, ist für die Entscheidung darüber, ob die darauf bezogenen Kosten Untergemeinschaften zugewiesen werden können, von vornherein unbehelflich.

23 aa) Untergemeinschaften werden stets und ausnahmslos (auch) tragende Teile eines Baukörpers zugeordnet. Das kann nicht anders sein, weil die Bildung von Untergemeinschaften u.a. dazu dient, die Kosten des (gesamten) gemeinschaftlichen Eigentums an getrennten Baukörpern im Innenverhältnis insgesamt denjenigen Wohnungseigentümern zuzuweisen, deren Einheiten in diesen Baukörpern belegen sind. Dazu gehören notwendigerweise auch die von § 5 Abs. 2 WEG aF erfassten tragenden Teile der jeweiligen Baukörper.

24 bb) Nichts anderes ergibt sich aus den von dem Berufungsgericht herangezogenen Entscheidungen des Senats zu sogenannten Balkonklauseln. Solche in Gemeinschaftsordnungen gebräuchlichen Klauseln erlegen die mit der Instandhaltung und Instandsetzung von Balkonen oder Dachterrassen verbundenen Kosten denjenigen Sondereigentümern auf, zu deren Einheiten die Balkone oder Dachterrassen gehören. Nach ständiger Rechtsprechung des Senats sind sie regelmäßig dahingehend auszulegen, dass sie alle Balkonteile, also auch die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden konstruktiven Teile von Balkonen und Terrassen erfassen; dass eine Sanierung von Balkonen auch dem gesamten

Gebäude zugutekommt, indem etwa der Eintritt von Feuchtigkeit verhindert wird, steht dem nicht entgegen (vgl. Senat, Urteil vom 16. November 2012 - V ZR 9/12, NJW 2013, 681 Rn. 9; Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 163/17, NZM 2018, 953 Rn. 15 f.). Daraus folgt, dass die Kosten für die Sanierung tragender Bauteile, die für den Bestand des Gebäudes von Bedeutung sind, in der Gemeinschaftsordnung einzelnen Sondereigentümern zugewiesen werden können, die besonderen Nutzen aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ziehen. Die genannten Entscheidungen belegen also nicht die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, sondern das Gegenteil; zudem geht es hier um Untergemeinschaften, die durch eine noch weiterreichende Kostentrennung gekennzeichnet sind.

25 b) Eine weitreichende Verwaltungs- und Kostentrennung bei Untergemeinschaften ist auch dann zulässig, wenn getrennte Baukörper statisch aufeinander aufbauen, wie es bei einer Tiefgarage und darauf errichteten Wohngebäuden der Fall ist (so auch BayObLG, ZMR 2004, 765, 766; AG Hamburg-St. Georg, ZMR 2021, 521, 522; AG Suhl, ZMR 2021, 693, 695; aA Rüscher, ZWE 2011, 308, 310).

26 aa) Das Wohnungseigentumsrecht lässt den Wohnungseigentümern weitgehend freie Hand, wie sie ihr Verhältnis untereinander ordnen wollen (vgl. Senat, Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 163/17, NZM 2018, 953 Rn. 16; Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, NJW 2018, 1309 Rn. 12 mwN). Eine objektbezogene Kostentrennung ist auch dann rechtlich unbedenklich, wenn eine Tiefgarage zugleich die Standfestigkeit von oberirdisch errichteten Wohnhäusern gewährleistet; auf die Verfahrensrüge, mit der die Beklagten geltend machen, dass lediglich einige der in der Tiefgarage verbauten Stützen die darüber befindlichen Gebäude tragen, kommt es deshalb nicht an. Ziel der Errichtung von Untergemeinschaften ist es u.a., dass diejenigen, die den Baukörper nutzen, für dessen

Kosten aufkommen müssen. Die Stellplatz-eigentümer sollen die Kosten „ihrer“ Tiefgarage und die Wohnungseigentümer die „ihres“ Wohngebäudes tragen. Andernfalls müsste sich ein Stellplatz-eigentümer ohne Wohnung (wie der Kläger) auch an den Kosten einer Dachsanierung der Wohngebäude beteiligen; umgekehrt müsste ein Wohnungseigentümer ohne Stellplatz die Kosten der Tiefgarage anteilig tragen, obwohl er keinen Vorteil aus ihr zieht und die Kosten bei einer Bauweise ohne Tiefgarage nicht angefallen wären (vgl. zu diesem Aspekt für Balkonklauseln Senat, Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 163/17, NZM 2018, 953 Rn. 13). Solche Ergebnisse sollen durch die Bildung von Untergemeinschaften nachvollziehbarerweise vermieden werden. Eine klare Trennung der Verwaltungs- und Kostenzuständigkeit, wie sie hier in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen ist, wäre nicht möglich, wenn im Sanierungsfall zunächst jeweils untersucht werden müsste, ob der zu sanierende Bauteil auch dem anderen Gebäude nützt (vgl. zum Ganzen auch BayObLG, ZMR 2004, 765, 766). Eine andere Kostenverteilung ergibt sich nur, wenn und soweit die Gemeinschaftsordnung abgrenzbare Bauteile ausdrücklich nicht der Untergemeinschaft zuweist.

27

bb) Die Bedenken des Berufungsgerichts, dass die Mitglieder der anderen Untergemeinschaften, deren Gebäude statisch auf die Tiefgarage angewiesen sind, keinen Einfluss auf deren Sanierung nehmen könnten, sind schon deshalb unbegründet, weil es hier - wie oben ausgeführt (Rn. 10) - nicht um die Sanierungsentscheidung, sondern ausschließlich um die Kostentragung geht. Selbst wenn die Gesamtgemeinschaft ausnahmsweise befugt sein sollte, über die Sanierung zu entscheiden (vgl. hierzu LG München I, ZWE 2019, 495 Rn. 20 ff.), änderte dies aus den oben genannten Gründen nichts an der vorgegebenen Kostentrennung (insoweit aA LG München I, ZWE 2019, 495 Rn. 26 ff.).

III.

28 1. Danach kann das angefochtene Urteil keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist zur Endentscheidung reif (§ 563 Abs. 3 ZPO).

29 a) Da weder die geltend gemachten Anfechtungsgründe noch Nichtigkeitsgründe gegeben sind, ist die Beschlussmängelklage, die Gegenstand des Hauptantrags ist, abzuweisen. Mit seinem Einwand, die anteiligen Sanierungskosten überstiegen den Wert seines Stellplatzes, kann der Kläger schon deshalb keinen Erfolg haben, weil er den zu TOP 3 gefassten Sanierungsbeschluss nicht angefochten hat und die Kosten nach der Gemeinschaftsordnung von den Stellplatzentümern zu tragen sind; ohnehin ist eine individuelle „Opfergrenze“ jedenfalls bei dringend erforderlichen Sanierungsarbeiten nicht anzuerkennen (vgl. Senat, Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 12 ff.).

30 b) Auch mit dem Hilfsantrag kann die Klage keinen Erfolg haben. Das Gesetz erlaubt nicht die Dereliktion von Wohnungseigentumseinheiten (vgl. dazu Senat, Beschluss vom 14. Juni 2007 - V ZB 18/07, BGHZ 172, 338 Rn. 10 ff.; Urteil vom 15. Oktober 2021 - V ZR 225/20 Rn. 31, z.V.b.), und ebenso wenig räumt es einem Sondereigentümer das Recht ein, von den übrigen Wohnungseigentümern den Ankauf seiner Einheit zu verlangen, wenn eine kostspielige Sanierung ansteht. Im Übrigen treffen die hohen anteiligen Kosten hier nicht nur den Kläger, sondern alle Stellplatzeigentümer in gleicher Weise.

31 2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Brückner

Göbel

Malik

Laube

Vorinstanzen:

AG Kirchheim unter Teck, Entscheidung vom 11.12.2019 - 2 C 185/19 WEG -
LG Stuttgart, Entscheidung vom 19.08.2020 - 2 S 3/20 -