

letzte Aktualisierung: 23.6.2021

LG Stuttgart, Beschl. v. 13.7.2020 – 2 S 3/20

WEG §§ 10, 16 Abs. 2, 18, 21, 23, 28 Abs. 1, 43 Nr. 4

Keine „automatischen“ besonderen Rechte von Untergemeinschaften

1. Durch die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung können (nicht rechtsfähige) Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und eigener (partieller) Beschlusskompetenz gebildet werden. Abweichungen vom Gesetz (WEG) müssen klar und eindeutig geregelt werden, sonst bleibt es beim dispositiven Gesetzesrecht bzgl. Instandsetzung und Kostentragung (§ 16 Abs. 2 WEG).

2. Die Formulierung in der Gemeinschaftsordnung, dass „die jeweiligen Eigentümer der von der Sondernutzungsberechtigten-Gemeinschaft erfassten Wohnungseigentümer- und Teilerklärungs-Rechte entsprechend ihrer Miteigentümeranteile berechtigt und verpflichtet sind“ begründet keine (exklusive) Beschlusskompetenz dieser Eigentümer, keine Instandsetzungsverpflichtung und auch keine Kostentragungspflicht dieser Sondernutzungsberechtigten. Die weitere Formulierung in der Gemeinschaftsordnung „Die Sondernutzungsgemeinschaften [Untergemeinschaften] verwalten sich selbstständig“ steht dem nicht entgegen. Dasselbe gilt für die Formulierung „Die für einen Eigentümer geltenden Instandhaltungs- und Unterhaltungspflichten hinsichtlich der im Sondereigentum stehenden Räume gelten auch für die Räume, die im Wege des Sondernutzungsrechts ... zugewiesen sind.“

Aktenzeichen:

2 S 3/20

2 C 185/19 WEG AG Kirchheim unter Teck



Landgericht Stuttgart

Beschluss

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]
- Kläger und Berufungsbeklagter -

Prozessbevollmächtigter:

gegen

[REDACTED]
- Beklagte und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigter:

Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft:

wegen Ungültigkeit eines Beschlusses

hat das Landgericht Stuttgart - 2. Zivilkammer - durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht [REDACTED] die Richterin am Landgericht [REDACTED] und den Richter am Landgericht [REDACTED] am 13.07.2020 beschlossen:

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Kirchheim unter Teck vom 11.12.2019, Az. 2 C 185/19 WEG, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der


Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

2. Zum Hinweis auf die Absicht der Kammer, die Berufung nach § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, besteht Gelegenheit zur Stellungnahme **binnen zwei Wochen** nach Zustellung dieses Beschlusses

Gründe:

I.

Der Berufungsbeklagte und Kläger (im weiteren Kläger) hat den auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 29.04.2019 unter TOP 4 gefassten Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft Albblick/Schimmingweg 2-32, Kirchheim unter Teck vor dem Amtsgericht Kirchheim angefochten und hilfsweise die Feststellung dessen Nichtigkeit, beantragt.

Die Beklagten sind die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft  (im weiteren die Beklagte). Der Kläger ist Eigentümer eines Miteigentumsanteils von 46/100.000 an dem Grundstück, der verbunden ist mit dem Sondereigentum an dem PKW Stellplatz in der Tiefgarage, Ebene C01, Aufteilungsplan Nr. 445. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus einer Mehrhausanlage, wobei sich die Tiefgarage unter mehreren der Häusern, aber nicht unter allen Häusern, befindet; die Tiefgarage hat vier Ebenen (Ebene A bis D). In ihrer Teilungserklärung vom 07.10.1992 (dort in § 2) hat die Wohnungseigentümergeinschaft hinsichtlich der verschiedenen Ebenen der Tiefgarage Untergemeinschaften (sogenannte Sondernutzungsgemeinschaften) gebildet. Nicht jeder Wohnungseigentümer ist auch Eigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes und damit auch nicht Mitglied einer der Sondernutzungsgemeinschaften „Tiefgarage“ (Untergemeinschaft).

Auf der Eigentümerversammlung vom 29.04.2019 wurde unter TOP 3 die Sanierung der Tiefgarage mit einer Kostenhöhe von 5.001.100,00 €, beschlossen. Unter TOP 4 (Beschlussfassung über

die Finanzierung der unter TOP 3 beschlossenen Maßnahme zur Tiefgaragensanierung) wurde beschlossen, dass die Verwaltung zur Tiefgaragensanierung beauftragt und bevollmächtigt wird, eine Sonderumlage i.H.v. 5.000.000,00 € zu erheben und der Betrag pro Stellplatz dabei 21.276,59 € beträgt. Die Abstimmung zu TOP 4 erfolgte nur durch diejenigen Wohnungseigentümer, die auch Sondereigentümer von Tiefgaragenstellplätzen sind. Dementsprechend wurde der Beschluss zu TOP 4 nur von diesen Wohnungseigentümern gefasst.

Auf die Anfechtungsklage des Klägers vom 29.05.2019 – mit der er hilfsweise die Feststellung der Nichtigkeit des zu TOP 4 gefassten Beschlusses beantragte – hat das Amtsgericht Kirchheim mit Urteil vom 11.12.2019 – der Beklagten am 19.12.2019 zugestellt – festgestellt, dass der auf der Eigentümerversammlung vom 29.04.2019 gefasste Beschluss zu TOP 4 nichtig ist.

Es hat ausgeführt, den Eigentümern, die auch Eigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes seien und die diesen Beschluss gefasst hätten, habe die erforderliche Beschlusskompetenz gefehlt. Nach § 21 Abs. 1 WEG stehe die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Zwar ermögliche die Bestimmung in § 10 Abs. 2 S. 2 WEG von dieser Vorschrift des Gesetzes eine abweichende Vereinbarung in einer Gemeinschaftsordnung treffen zu können. Eine solche abweichende Vereinbarung habe die Wohnungseigentümergemeinschaft vorliegend, zu Gunsten der Mitglieder der Sondernutzungsgemeinschaft „Tiefgarage“, hinsichtlich der Kompetenz, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich der Tiefgarage zu beschließen und diese Kosten tragen zu müssen, allerdings in ihrer Teilungserklärung nicht getroffen. Dementsprechend hätten sämtliche Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft den zu TOP 4 gefassten Beschluss beschließen müssen.

Dagegen wendet sich die Berufung der Beklagten. Innerhalb der Berufungsbegründungsfrist trägt sie vor, die Beschlusskompetenz und die Kostentragungslast der Eigentümer von Stellplätzen (Sondernutzungsgemeinschaft), ergebe sich aus den in der Teilungserklärung getroffenen Regelungen, insbesondere aus §§ 2 Abs. 5, Abs. 6, 7 Abs. 3, 13 Abs. 1 der Teilungserklärung.

Die zulässige Berufung ist unbegründet. Das Amtsgericht hat zu Recht festgestellt, dass der auf der Wohnungseigentümerversammlung am 29.04.2019 gefasste Beschluss zu TOP 4, der lediglich mit den Stimmen der Wohnungseigentümer der Sondernutzungsgemeinschaft „Tiefgarage“ gefasst wurde, nichtig ist.

1.

Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 29.04.2019 zu TOP 4 gefasste Beschluss, der lediglich mit den Stimmen der Wohnungseigentümer der Sondernutzungsgemeinschaft Tiefgarage gefasst wurde, ist mangels Beschlusskompetenz der Beschließenden, nichtig.

Nach § 21 Abs. 1 WEG steht, soweit durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht etwas anderes bestimmt ist, die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Nach § 23 Abs. 1 WEG ist über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in Versammlungen aller Wohnungseigentümer Beschluss zu fassen.

Nach § 10 Abs. 2 S. 2 WEG können die Wohnungseigentümer von den Vorschriften des WEG abweichende Vereinbarung treffen. Nach §§ 21 Abs. 1 i.V.m. 10 Abs. 2 S. 2 WEG können die Wohnungseigentümer dementsprechend durch Vereinbarung auch hinsichtlich der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums etwas anderes bestimmen. Demnach können die Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft auch Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbstständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder errichten (BGH, Urteil vom 20.07.2012, Az. V ZR 231/11).

Derartige Vereinbarungen (Errichtung von Untergemeinschaften) können in den Teilungserklärungen der Wohnungseigentümergeinschaften getroffen werden. Enthalten diese Vereinbarungen, die Bestandteil der Grundbucheintragung sind, unklare Regelungen, so sind die getroffenen Vereinbarungen anhand des Wortlauts und des Sinns und Zwecks der getroffenen Regelung auszulegen. Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten **müssen klar und eindeutig aus den getroffenen Regelungen** (der getroffenen Vereinbarungen) **hervorgehen** (BGH, Urteil vom 23.07.2017, Az. V ZR 102/16; Urteil vom 10.11.2017, Az. V ZR 184/16).

2.

Gemessen an diesen Maßstäben haben die Wohnungseigentümer vorliegend in ihrer Teilungser-

klärung hinsichtlich der Sondernutzungsgemeinschaft „Tiefgarage“ keine, vom Gesetz abweichende, Beschlusskompetenz und Kostentragungslast der Mitglieder dieser Sondernutzungsgemeinschaft vereinbart. Nach §§ 21 Abs. 1 WEG i.V.m. 10 Abs. 2 S. 2 WEG waren die Wohnungseigentümer (entsprechend der Rechtsprechung des BGH) vorliegend zwar berechtigt, Untergemeinschaften (Sondernutzungsgemeinschaften) hinsichtlich der Tiefgarage in ihrer Teilungserklärung zu bilden. Aus den in der Teilungserklärung getroffenen Regelungen ergibt sich allerdings für die Wohnungseigentümer, die Teil dieser Untergemeinschaften sind, keine Kompetenz, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen (Beschlusskompetenz); eine diesbezügliche Kostentragungslast dieser Eigentümer ergibt sich ebenfalls nicht aus der Teilungserklärung.

a)

Aus der rechtmäßigen Errichtung dieser Untergemeinschaft „Tiefgarage“ folgt nicht zwangsläufig, dass den Mitgliedern dieser Untergemeinschaft auch die Beschlusskompetenz eingeräumt und die Kostentragungslast auferlegt wurde. Diese Kompetenz müsste sich gerade (eindeutig oder zumindest sinngemäß) aus den getroffenen Regelungen, der Teilungserklärung ergeben, was vorliegend allerdings gerade nicht der Fall ist.

aa)

In § 2 der Teilungserklärung werden mit den sogenannten Sondernutzungsgemeinschaften zwar solche Untergemeinschaften gebildet. Die in § 2 der Teilungserklärung getroffenen Regelungen enthalten allerdings nach ihrem **Wortlaut** keine ausdrücklichen Regelungen dazu, dass den Mitgliedern der Untergemeinschaft „Tiefgarage“ die Kompetenz eingeräumt werden soll, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen und deren Kosten tragen zu müssen.

(1)

In § 2 Abs. 5 der Teilungserklärung wird der Untergemeinschaft (Sondernutzungsgemeinschaft) Tiefgarage hinsichtlich der Zufahrt zur Tiefgarage, der Fahrfläche in der Tiefgarage, der Unterdruckkammer und des Verteilerraumes, der Außenmauer und des Tiefgaragendaches (soweit nicht überbaut) die dauernde und ausschließliche Sondernutzung zugewiesen. Weiter wird darin

geregelt, dass der Zugang zu diesen Räumen stets zu gewährleisten ist. Insoweit wurde folgende Regelung getroffen:

(§ 2 Abs. 5)

„1. In der Tiefgarage befinden sich die PKW Stellplätze auf der Ebene A1, welche im Aufteilungsplan mit den Nr. 201-260 gekennzeichnet sind, auf der Ebene B1, welche im Aufteilungsplan mit den Nr. 301-343 gekennzeichnet sind, auf der Ebene C01, welche im Aufteilungsplan mit den Nr. 401-462 gekennzeichnet sind, auf der Ebene D01, welche im Aufteilungsplan mit den Nr. 501-570 gekennzeichnet sind.

Die Zufahrt zur Tiefgarage, die in der Tiefgarage befindliche Zufahrt und Fahrfläche, die Unterdruckkammer und der Verteilerraum, 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 Abs. 1 - 4), sind dieser Tiefgaragensondernutzungsgemeinschaft zur dauernden und ausschließlichen Sondernutzung zugewiesen mit den Außentreppenaufgängen. Von der Sondernutzungsgemeinschaft nicht mit umfasst sind die beiden Technikräume, der Streugutraum und der Feuerwehrsachtraum ebenso wenig die Müllräume. Der Zugang zu diesen Räumen ist stets zu gewährleisten. Im Übrigen ergibt sich die Lage und der Umfang der Tiefgaragensondernutzungsgemeinschaft aus dem dieser Urkunde als Anl. 1 beigelegten Plan, in welchem die Sondernutzungsgemeinschaft Tiefgarage umrandet dargestellt ist.

2. Vom Sondernutzungsrecht umfasst sind die Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen und alle sonstigen Einrichtungen, die der Tiefgarage zu dienen bestimmt sind, einschließlich der Fundierung des Fahr- und Parkierungsbelages.“

Aus § 2 Abs. 5 der Teilungserklärung ergibt sich demnach keine Beschlusskompetenz und keine Kostentragungslast der Wohnungseigentümer, die Teil der Sondernutzungsgemeinschaft Tiefgarage sind.

(2)

In § 2 Abs. 6 der Teilungserklärung wird geregelt, dass sich die Sondernutzungsgemeinschaft selbstständig nach Maßgabe der Teilungserklärung unter ergänzender Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes, verwaltet. Insoweit wurde folgende Regelung getroffen:

(§ 2 Abs. 6)

„1. Die Sondernutzungsgemeinschaften verwalten sich selbstständig nach Maßgabe dieser Teilungserklärung unter ergänzender Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes.

2. Die für die Gemeinschaft aller Eigentümer in der Teilungserklärung getroffenen Regelungen gelten auch für die Sondernutzungsgemeinschaften entsprechend. Dies gilt insbesondere auch für die Abhaltung von Sondernutzungsgemeinschaftsversammlungen und für die Bestellung eines Verwalters für die Sondernutzungsgemeinschaften.

3. *An den Sondernutzungsgemeinschaften sind die jeweiligen Eigentümer der von der Sondernutzungsgemeinschaft erfassten Wohnungs- und Teileigentumsrechte entsprechend ihrer Miteigentumsanteile berechtigt und verpflichtet.*
4. *Sondernutzungsgemeinschaften erstrecken sich jeweils auch auf die den entsprechenden Sondernutzungsgemeinschaften allein dienenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen.*
5. *Die Sondernutzungsgemeinschaften erstrecken sich nicht auf diejenigen Räumlichkeiten, Einrichtungen und Anlagen, die einem oder mehreren Wohnungs- und Teileigentümern als Sondereigentum oder Stundungsnutzungsrecht zugewiesen sind.“*

Demnach ergibt sich auch aus § 2 Abs. 6 der Teilungserklärung keine Beschlusskompetenz und keine Kostentragungspflicht der Wohnungseigentümer, die Teil der Sondernutzungsgemeinschaft Tiefgarage sind. Eine ausdrückliche Regelung ist insoweit nicht getroffen.

bb)

Eine solche Beschlusskompetenz der Mitglieder der Sondernutzungsgemeinschaft Tiefgarage und eine entsprechende Kostentragungslast dieser Mitglieder, ergibt sich auch nicht aus dem **Sinn und Zweck** der in § 2 der Teilungserklärung getroffenen Regelungen.

(1)

Dem steht bereits entgegen, dass nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 23.07.2017, Az. V ZR 102/16) Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung der Kompetenzen und Kosten **einer klaren und eindeutigen Regelung in der Gemeinschaftsordnung (Teilungserklärung) bedürfen.**

Nach der gesetzlichen Regelung in § 21 Abs. 1 WEG steht die Beschlusskompetenz sämtlichen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Dementsprechend haben nach § 16 Abs. 2 WEG auch sämtliche Wohnungseigentümer (gemeinschaftlich), die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach den Verhältnissen ihrer Anteile zu tragen. Damit besteht sowohl hinsichtlich der Beschlusskompetenz als auch hinsichtlich der Kostentragungslast eine eindeutige gesetzliche Regelung (nämlich alle Wohnungseigentümer gemeinschaftlich), so dass nach der Rechtsprechung des BGH für eine Abweichung von diesen gesetzlichen Grundsätzen eine ausdrückliche Regelung (hinsichtlich der Beschlusskompetenz und der Kostentragungslast) in der Teilungserklärung der Wohnungseigentumsgemein-

schaft erforderlich wäre.

Eine solche eindeutige Regelung ist in der Teilungserklärung – wie soeben unter a), aa) aufgezeigt – gerade nicht enthalten, so dass nach der Rechtsprechung des BGH eine eigene Beschlusskompetenz und Kostentragungslast der Eigentümer von Tiefgaragenstellplätzen vorliegend bereits ausscheidet, ohne dass die streitgegenständlichen Regelungen der Teilungserklärung nach ihrem Sinn und Zweck ausgelegt werden müssten.

(2)

Eine solche Beschlusskompetenz und entsprechende Kostentragungslast ergibt sich aber zudem auch nicht bei einer Auslegung der Teilungserklärung nach Sinn und Zweck - welche nach der BGH-Rechtsprechung im vorliegenden Fall ohnehin nicht erforderlich wäre.

Sinn und Zweck der in § 2 der Teilungserklärung getroffenen Regelung war es eindeutig, den Eigentümern der Tiefgaragenstellplätze ein Sondernutzungsrecht einzuräumen. Nach § 2 Abs. 6 Z. 1 der Teilungserklärung sollte diesen Eigentümern zudem ein Verwaltungsrecht eingeräumt werden. Dass ihnen über dieses Verwaltungsrecht hinaus auch eine Beschlusskompetenz und sämtliche Lasten und Kosten die im Zusammenhang mit der Tiefgarage anfallen, zugewiesen werden sollten, ergibt sich jedenfalls aus dieser Regelung nicht. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb die Wohnungseigentümer, wenn sie der Untergemeinschaft Tiefgarage auch die Beschlusskompetenz und die Kostentragungslast hätten einräumen wollen dies, im Gegensatz zum Verwaltungsrecht, nicht in § 2 Abs. 6 Z. 1 der Teilungserklärung (ausdrücklich) geregelt hätten. Zudem ist auch nicht ersichtlich – wie nun die Beklagte geltend macht – weshalb die Wohnungseigentümer mit dieser Regelung eine Verselbstständigung der Sondernutzungsgemeinschaft Tiefgarage hätten schaffen wollen. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der Formulierung in § 2 Abs. 6 Z. 3 der Teilungserklärung „an den Sondernutzungsgemeinschaften sind die jeweiligen Eigentümer (...) entsprechend ihrer Miteigentumsanteile berechtigt und verpflichtet“, insoweit bleibt gerade offen, wieweit die Berechtigung der jeweiligen Eigentümer gehen soll und wozu sie verpflichtet sein sollen. Im Zusammenhang mit § 2 Abs. 5 ergibt sich daraus vielmehr lediglich, dass sie zur Sondernutzung berechtigt sein sollen; eine Berechtigung bezüglich einer Beschlusskompetenz ergibt sich daraus gerade nicht.

Hinzu kommt, dass in der Praxis Sondernutzungsrechte regelmäßig einzelnen Wohnungseigentümern eingeräumt werden, ohne dass diesen damit zugleich eine alleinige Beschlusskompetenz (und Kostentragungslast) eingeräumt wird. Dies ergibt sich auch aus der Definition eines Sondernutzungsrechts, unter welchem die Befugnis, Teile des Gemeinschaftseigentums unter Aus-

schluss der übrigen Wohnungseigentümer zu gebrauchen und die Vorteile daraus (Nutzungen) ziehen zu dürfen, verstanden wird. Auch aus dieser Definition ergibt sich aus einem Sondernutzungsrecht lediglich eine Befugnis, Teile des Gemeinschaftseigentums benutzen zu dürfen, hingegen ergibt sich daraus nicht eine alleinige Beschlusskompetenz oder eine alleinige Kostentragungslast.

cc)

Eine solche Beschlusskompetenz und Kostentragungslast der Eigentümer von Tiefgaragenstellplätzen (Sondernutzungsgemeinschaft), kann auch nicht aus der Regelung in § 7 Abs. 3 der Teilungserklärung abgeleitet werden. In dieser wurde folgendes vereinbart:

(§ 7 Abs. 3)

„Die für einen Eigentümer geltenden Instandhaltungs- und Unterhaltungspflichten hinsichtlich der in seinem Sondereigentum stehenden Räumen und Anlagen, gelten auch für die Räume und Anlagen, die ihm im Wege des Sondernutzungsrechts zur dauernden und ausschließlichen Nutzung zugewiesen worden sind oder die sich im Bereich eines Sondernutzungsrechts befinden und ihm allein zu dienen bestimmt sind“.

Nach der Regelung in § 7 Abs. 3 der Teilungserklärung soll für die Instandhaltungs- und Unterhaltungspflichten für die Räume und Anlagen, die einem Eigentümer im Wege des Sondernutzungsrechts zugewiesen sind, dasselbe gelten, wie für Räume, die im Sondereigentum eines Eigentümers stehen. Dementsprechend werden die Regelungen, die für Sondereigentum gelten, auch für die Sondernutzungsrechte für anwendbar erklärt. Nach § 5 Abs. 2 WEG können wesentliche Bestandteile eines Gebäudes nicht Gegenstand von Sondereigentum sein, dementsprechend kann ein Sondereigentümer für wesentliche Bestandteile eines Gebäudes auch keine Beschlusskompetenz haben. Nach § 7 Abs. 3 der Teilungserklärung, der die Regeln zum Sondereigentum für entsprechend anwendbar auf Sondernutzungsrechte erklärt, kann es daher für die Sondernutzungsgemeinschaft Tiefgarage, gerade auch keine Beschlusskompetenz geben, weil Teile der Tiefgarage (unstreitig) tragende Bauteile der sich darüber befindlichen Wohnhäuser der Wohnungseigentumsanlage sind.

dd)

Eine derartige Beschlusskompetenz und Kostentragungslast der Eigentümer von Tiefgaragenstellplätzen (Sondernutzungsgemeinschaft), ergibt sich zuletzt auch nicht aus der in § 13 der Teilungserklärung getroffenen Regelung. In dieser wurde folgendes vereinbart:

(§ 13 Abs. 1)

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

Für die Aufzugsanlagen in den entsprechenden Häusern kann eine gesonderte Instandhaltungsrücklage erhoben werden. Bis zu einem abweichenden Beschluss der Eigentümerversammlung ist der Verwalter berechtigt, eine angemessene Instandhaltungsrückstellung zu bestimmen und diese zu erheben.“

Dieser Regelung lässt sich ausdrücklich nicht entnehmen, dass die Mitglieder der Sondernutzungsgemeinschaft „Tiefgarage“ zur Instandhaltung der gesamten Tiefgarage (mit entsprechender Kostentragungslast) verpflichtet sein sollen und die Beschlusskompetenz dafür hätten. Vielmehr ergibt sich aus dieser Regelung lediglich, dass Instandhaltungsrückstellungen gebildet werden; eine Verpflichtung zur Instandsetzung und Instandhaltung ergibt sich daraus jedoch nicht.

Zudem ergibt sich aus einer Auslegung nach Sinn und Zweck der in § 13 Abs. 1 S. 2 Teilungserklärung getroffene Regelung, „für die Aufzugsanlagen in den entsprechenden Häusern kann eine gesonderte Instandhaltungsrücklage erhoben werden“, dass sämtlichen Sondernutzungsgemeinschaften – sofern solche gebildet werden –, keine eigene Beschlusskompetenz (und damit auch keine Kostentragungslast) zustehen soll. Ansonsten müsste aus der Regelung in § 13 Abs. 1 S. 2 der Teilungserklärung abgeleitet werden, dass für den Fall, dass für eine Aufzugsanlage eine Instandhaltungsrücklage (von der Verwaltung) erhoben wird, dieser „Aufzugs-Untergemeinschaft“ damit eine eigene Beschlusskompetenz (mit eigener Kostentragungslast) zustehe. Eine derartige Regelung kann § 13 Abs. 1 S. 2 Teilungserklärung in Bezug auf mögliche Aufzugs-Untergemeinschaften keinesfalls entnommen werden. Dementsprechend kann eine solche Beschlusskompetenz (mit Kostentragungslast) auch § 13 Abs. 1 S. 1 Teilungserklärung in Bezug auf die Tiefgaragen-Untergemeinschaft nicht entnommen werden.

b)

Eine eigene Beschlusskompetenz der Untergemeinschaft Tiefgarage scheidet zudem deshalb

aus, weil (unstreitig) die Tiefgarage die gesamte darüber gebaute Wohnanlage (mit Ausnahme der nicht unterkellerten Gebäude L und M) trägt und damit, mit ihren tragenden Bauteilen (wie Stützen, Wänden, Bodenplatten usw.) das Fundament der darauf befindlichen Wohnhäuser und Außenanlagen der Wohnungseigentümergeinschaft darstellt. Die Tiefgarage ist damit Bestandteil der gesamstatischen Konstruktion der Wohnanlage und damit wesentlicher Bestandteil der Wohnungseigentumsanlage. Wesentliche Bestandteile der Wohnungseigentumsanlage können, wie sich aus § 5 Abs. 2 WEG ergibt, nicht Gegenstand von Sondereigentum sein. Auch wenn ein Sondernutzungsrecht „ein Weniger“ zum Sondereigentum ist, muss dieser sich aus § 5 Abs. 2 WEG zum Sondereigentum ergebende Grundsatz, auch für das - sich aus §§ 5 Abs. 4 S. 2 und S. 3 WEG ergebende - Sondernutzungsrecht gelten. Ansonsten könnten diejenigen Wohnungseigentümer, die nicht auch zugleich Eigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes sind, auf Beschlüsse, welche die Tiefgarage – und damit tragende Bauteile der Wohnanlagen der Wohnungseigentümergeinschaft – betreffen, keinerlei Einfluss nehmen. Aus diesem Grunde können die vom BGH entwickelten Grundsätze - die sich aus den von der Beklagten zitierten Entscheidungen ergeben (BGH, Entscheidung vom 04.05.2018, Az. V ZR 163/17; Entscheidungen vom 16.11.2012, Az. V ZR 9/12; BGH, NJW 2018, 1309) - nach den selbstständige Untergemeinschaften zulässig sind, nur dann gelten, wenn die Tiefgaragen nicht zugleich auch tragende Bauteile der Wohngebäude enthält. Dementsprechend sind auch in allen von der Beklagten zitierten Entscheidungen des BGH, die einem Sondernutzungsrecht zugewiesenen Bauteile, keine tragenden. Die insoweit von der Beklagten zitierte BGH-Rechtsprechung ist daher auf den vorliegenden Fall gerade nicht anwendbar.

Eine dahingehende Aufspaltung der Beschlusskompetenzen in tragende Bauteile der Tiefgarage – Beschlusskompetenz bei allen Eigentümern – und nicht tragende Bauteile der Tiefgarage – Beschlusskompetenz nur bei den Eigentümern mit Tiefgaragenstellplatz – kann der Teilungserklärung keinesfalls entnommen werden, da dafür keinerlei Anhaltspunkte in der Teilungserklärung vorhanden sind. Dementsprechend kann auch eine „beschränkte Beschlusskompetenz“ der Wohnungseigentümer mit Tiefgaragenstellplatz für die Sanierung der Tiefgarage nicht angenommen werden.


Vorsitzende Richterin
am Landgericht


Richterin
am Landgericht


Richter
am Landgericht