

**letzte Aktualisierung:** 30.6.2025

BGH, Urt. v. 29.4.2025 – II ZR 47/24

**BGB § 745**

**Bruchteilsgemeinschaft an Tiefgaragengrundstück; Beschluss zur Änderung der Kostentragungspflicht; Billigkeitskontrolle eines Mehrheitsbeschlusses**

Ein Mehrheitsbeschluss der Teilhaber einer Gemeinschaft nach Bruchteilen ist am Maßstab der in § 745 Abs. 1 und Abs. 3 BGB festgelegten Grenzen zu messen. Ein danach wirksamer Mehrheitsbeschluss unterliegt bei unveränderter Sachlage keiner Billigkeitskontrolle nach § 745 Abs. 2 BGB.



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

II ZR 47/24

in dem Rechtsstreit

Nachschatzwerk:      ja

BGHZ:                  nein

BGHR:                  ja

JNEU:                nein

BGB § 745

Ein Mehrheitsbeschluss der Teilhaber einer Gemeinschaft nach Bruchteilen ist am Maßstab der in § 745 Abs. 1 und Abs. 3 BGB festgelegten Grenzen zu messen. Ein danach wirksamer Mehrheitsbeschluss unterliegt bei unveränderter Sachlage keiner Billigkeitskontrolle nach § 745 Abs. 2 BGB.

BGH, Urteil vom 29. April 2025 - II ZR 47/24 - OLG Frankfurt in Darmstadt  
LG Darmstadt

Der II. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. April 2025 durch den Vorsitzenden Richter Born, die Richterin B. Grüneberg, die Richter Prof. Sander und Dr. von Selle sowie die Richterin Adams

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des 24. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main mit Sitz in Darmstadt vom 19. Januar 2024 aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Parteien sind Miteigentümer eines mit einem privaten Parkhaus bebauten Grundstücks, das in 108 Miteigentumsanteile aufgeteilt ist. Das Parkhaus verfügt über 40 überirdische Stellplätze und 68 Tiefgaragenstellplätze mit zwei Doppel- und 16 Vierfachparkplätzen, die jeweils hydraulische Hebebühnen erfordern.
- 2 Die Stell- und Tiefgaragenplätze wurden ursprünglich von der I. GmbH errichtet und verkauft. Sämtliche Kaufverträge enthielten in § 8b folgende Regelung zu den Unterhaltungskosten der Anlage:

"Die Kosten der Unterhaltung der Garagenanlage (Tiefgarage und oberirdisches Parkdeck) tragen die Miteigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen. Dies gilt insbesondere für Reparaturen und Instandhaltungen und die Grünflächenpflege sowie für die laufenden Betriebskosten einschließlich der abgeschlossenen Versicherungen."

3 Die Beklagte zu 1 hält 54 Miteigentumsanteile; ihr sind alle 40 oberirdischen und weitere 14 Tiefgaragenstellplätze zugeordnet. Der Beklagte zu 2 ist Geschäftsführer der I. GmbH und der Beklagten zu 1. Gemeinsam verfügen die Beklagten über eine Mehrheit von 55 der insgesamt 108 Miteigentumsanteile der Bruchteilsgemeinschaft.

4 Nachdem umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen an den Hydraulikzylindern der Tiefgaragenstellplätze erforderlich wurden, beschlossen die Teilhaber in der Eigentümersversammlung vom 19. Oktober 2020 unter TOP 1 mehrheitlich bei 2 Enthaltungen, 37 Nein-Stimmen und 55 Ja-Stimmen eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels dahingehend, dass die Eigentümer weiterhin gemeinschaftlich die Kosten von Reinigung und Instandhaltung des Gebäudes tragen sollen; die Kosten für die Reinigung und Instandhaltung der Tiefgaragenplätze jedoch von den Eigentümern der Tiefgaragenplätze und die Kosten für die Reinigung und Instandhaltung der oberirdischen Stellplätze von den Eigentümern der oberirdischen Stellplätze zu tragen sind.

5 Mit ihrer Klage verfolgen die Kläger die Feststellung, dass der Beschluss zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nichtig ist, und dass die Kosten für die Reinigung und Instandhaltung von den Miteigentümern weiterhin entsprechend ihrer Miteigentumsanteile zu tragen sind. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht zurückgewiesen.

6                   Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Klageabweisung weiter.

Entscheidungsgründe:

7                   Die Revision hat Erfolg. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

8                   I. Das Berufungsgericht hat seine Entscheidung (OLG Frankfurt, Urteil vom 19. Januar 2024 - 24 U 155/22, juris) im Wesentlichen wie folgt begründet:

9                   Die in § 8b der Kaufverträge enthaltene Kostenverteilung entspreche der in § 748 BGB gesetzlich vorgesehenen Regelung, die unmittelbar zur Anwendung gelange, weil die jeweiligen kaufvertraglichen Regelungen zwischen der das Parkhaus errichtenden GmbH und den kaufenden Parteien vereinbart worden seien. Da zu diesem Zeitpunkt eine Bruchteilsgemeinschaft noch nicht bestanden habe, könne diese Regelung keine Vereinbarung im Innenverhältnis der Miteigentümer darstellen.

10                  Die gesetzlich vorgesehene Kostenverteilung sei zwar abdingbar, durch den Mehrheitsbeschluss vom 19. Oktober 2020 jedoch nicht wirksam abgeändert worden. Da eine Regelung im Innenverhältnis der Bruchteilsgemeinschaft noch nicht bestanden habe, habe der Beschluss dazu gedient, erstmals abweichend von § 748 BGB eine solche zu schaffen. Eine Neuregelung müsse gemäß § 744 Abs. 1 BGB einstimmig erfolgen oder ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 745 Abs. 2 BGB entsprechen.

11                  Ein Mehrheitsbeschluss nach § 745 Abs. 1 Satz 1 BGB zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Gegenstandes sei

nicht möglich, weil es sich bei der Änderung der Kostenverteilung um eine wesentliche Veränderung des Gegenstands nach § 745 Abs. 3 Satz 1 BGB handele. Dabei sei zu berücksichtigen, dass der Anspruch nach § 748 BGB die Kehrseite des Anspruchs der Teilhaber auf Gebrauch des gemeinschaftlichen Gegenstands nach § 743 BGB sei. Da das Recht jedes Teilhabers auf einen seinem Anteil entsprechenden Bruchteil der Nutzung nicht ohne seine Zustimmung beeinträchtigt werden könne, könne dem Einzelnen spiegelbildlich auch nicht ohne seine Zustimmung ein größerer Anteil an der Kostentragung übertragen werden. Nach diesen Maßstäben entspreche die Änderung der Kostenverteilung nicht dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen.

12                   Der streitgegenständliche Beschluss berühre die wirtschaftlichen Grundlagen und die Gestaltung der von Anfang an als egalitäre Gemeinschaft ausgestalteten Bruchteilsgemeinschaft deutlich, da angesichts der ersten großen Sanierungskosten die Kostentragungspflichten massiv zulasten der Tiefgaragenstellplatz-eigentümer hätten verändert werden sollen. Zwar könne eine einseitige Auferlegung der Unterhaltungskosten im Einzelfall gerechtfertigt sein, wenn einem Teilhaber sämtliche Vorteile aus der Nutzung des Teileigentums allein zu kämen. Auch seien die Tiefgaragenplätze in der Erhaltung kostenintensiver, so dass die Stellplätze Anhaltspunkte für eine unterschiedliche Kostenstruktur aufwiesen. Allerdings sei die Nutzung der Parkplätze im Grunde gleich gelagert.

13                   II. Das Berufungsurteil hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

14                   1. Die Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit des mit Mehrheit der Bruchteilseigentümer gefassten Beschlusses vom 19. Oktober 2020 ist gemäß § 256 ZPO zulässig. Zwar ist die Geltendmachung der Unwirksamkeit von Be-

schlüssen im Recht der Gemeinschaft nicht geregelt. Nach allgemeiner Auffassung kann aber auf Feststellung der Unwirksamkeit geklagt werden (BGH, Beschluss vom 26. April 2010 - II ZR 159/09, ZIP 2010, 1690 Rn. 7 mwN).

15                   2. Mit der Begründung des Berufungsgerichts kann die Unwirksamkeit des Beschlusses vom 19. Oktober 2020 nicht bejaht werden.

16                   a) Die Teilhaber der Bruchteilsgemeinschaft, haben nach den Feststellungen des Berufungsgerichts am 19. Oktober 2020 mit der nach § 745 Abs. 1 Satz 2 BGB erforderlichen Mehrheit eine von der gesetzlichen Regelung des § 748 BGB abweichende Verteilung der auf das Parkhaus entfallenden Kosten beschlossen. Eine von § 748 BGB abweichende Kostenverteilung kann Gegenstand eines Mehrheitsbeschlusses nach § 745 Abs. 1 BGB sein (BeckOGK BGB/ Fehrenbacher, Stand 1.3.2025, § 745 Rn. 9; MünchKommBGB/K. Schmidt, 9. Aufl., § 744, § 745 Rn. 5; Staudinger/Eickelberg, BGB, Neubearb. 2021, § 745 Rn. 8).

17                   b) Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerhaft angenommen, dass die Änderung der Kostenverteilung eine wesentliche Veränderung des gemeinschaftlichen Gegenstands im Sinn von § 745 Abs. 3 Satz 1 BGB darstelle.

18                   aa) Wesentliche Veränderungen des Gegenstands sind Änderungen der äußereren Gestalt oder Änderungen der wirtschaftlichen Zweckbestimmung (BGH, Urteil vom 17. April 1953 - V ZR 58/52, NJW 1953, 1427; Urteil vom 20. Dezember 1982 - II ZR 13/82, NJW 1983, 932, 933; Urteil vom 4. Mai 1987 - II ZR 211/86, BGHZ 101, 24, 28; Beschluss vom 26. April 2010 - II ZR 159/09, NJW-RR 2010, 1312 Rn. 11), wenn sie von einem gewissen Gewicht sind (BGH, Urteil vom 14. November 1994 - II ZR 209/93, ZIP 1995, 649 juris Rn. 12; Urteil vom 8. März 2004 - II ZR 5/02, NJW-RR 2004, 809, 810; Urteil vom 28. September 2005 - IV ZR 82/04, BGHZ 164, 181 Rn. 22) oder insbesondere

verhältnismäßig kostspielige Maßnahmen betreffen (vgl. BGH, Urteil vom 17. April 1953 - V ZR 58/52, NJW 1953, 1427; Urteil vom 20. Dezember 1982 - II ZR 13/82, NJW 1983, 932, 933).

19                   bb) Die von der Mehrheit der Teilhaber am 19. Oktober 2020 beschlossene Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für die Reinigung und Instandhaltung des Parkhauses stellt keine wesentliche Veränderung des gemeinschaftlich genutzten Grundstücks gemäß § 745 Abs. 3 Satz 1 BGB dar.

20                   Die Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels für die Reinigung und Instandhaltung der Stellplätze berührt weder die äußere Gestalt des als Garagenanlage genutzten Grundstücks noch führt sie zu einer erheblichen Änderung der wirtschaftlichen Zweckbestimmung. Diese liegt weiterhin in der Nutzung des Grundstücks als Garagenanlage.

21                   c) Das Berufungsgericht richtet seine Prüfung zudem unzutreffend an der Frage aus, ob die Änderung der Kostenverteilung dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen gemäß § 745 Abs. 2 BGB entspricht.

22                   aa) Nach § 745 Abs. 2 BGB kann jeder Teilhaber eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung und Benutzung verlangen, sofern die Verwaltung und Benutzung der gemeinschaftlichen Sache nicht durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss geregelt sind. Ein Anspruch nach § 745 Abs. 2 BGB auf eine Verwaltungsregelung durch gerichtliche Entscheidung besteht auch dann, wenn eine bestimmte Regelung zwar vereinbart oder mehrheitlich beschlossen wurde, aber lückenhaft ist (BGH, Urteil vom 17. Dezember 1973 - II ZR 59/72, NJW 1974, 364 f.) oder zwischenzeitlich eine tatsächliche Änderung eingetreten ist (BGH, Beschluss vom 25. Oktober 2006 - VII ZB 29/06, NJW 2007, 149, 150).

23 Umstritten ist, ob Mehrheitsbeschlüsse, die sich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung und Benutzung halten, auch bei unveränderter Sachlage unter Hinweis auf § 745 Abs. 2 BGB angegriffen werden können, wenn die beschlossene Regelung nicht allseitig interessengemäß ist. Teilweise wird vertreten, dass auch Mehrheitsbeschlüsse einer Billigkeitskontrolle unterliegen und § 745 Abs. 2 BGB eine allgemeine Kontrollfunktion zukomme (MünchKommBGB/K. Schmidt, 9. Aufl., § 744, § 745 Rn. 29; Schnorr, Die Gemeinschaft nach Bruchteilen, 2004, S. 253 f.), mit der Folge, dass die Mehrheitsinteressen über den in § 745 Abs. 3 BGB verankerten spezifischen Minderheitsschutz hinaus eingeschränkt werden können (vgl. Henke, Die Erfindungsgemeinschaft, 2005, Rn. 392). Nach anderer Ansicht können lückenlose Mehrheitsbeschlüsse, die sich im Rahmen ordnungsgemäßiger Verwaltung und Benutzung halten, bei unveränderter Sachlage nicht mit einem auf § 745 Abs. 2 BGB gestützten Anspruch auf eine abweichende, dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Regelung in Frage gestellt werden (Aderhold in Erman, BGB, 17. Aufl., § 745 Rn. 6; Staudinger/Eickelberg, BGB, Neubearb. 2021, § 745 Rn. 50; BeckOGK BGB/Fehrenbacher, Stand 1.3.2025, § 745 Rn. 29; Gregor in Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 745 BGB Rn. 4; Henke, Die Erfindungsgemeinschaft, 2005, Rn. 395).

24 bb) Richtig ist die zuletzt genannte Auffassung. Ein Mehrheitsbeschluss der Teilhaber einer Gemeinschaft nach Bruchteilen ist am Maßstab der in § 745 Abs. 1 und Abs. 3 BGB festgelegten Grenzen zu messen. Ein danach wirksamer Mehrheitsbeschluss unterfällt bei unveränderte Sachlage keiner Billigkeitskontrolle nach § 745 Abs. 2 BGB.

25 Eine allgemeine Billigkeitskontrolle von Mehrheitsbeschlüssen nach § 745 Abs. 2 BGB widerspricht dem Wortlaut des Gesetzes (vgl. Staudinger/Eickelberg, BGB, Neubearb. 2021, § 745 Rn. 50). Danach besteht ein Anspruch auf eine

Verwaltungsregelung durch gerichtliche Entscheidung nur, sofern nicht die Verwaltung und Benutzung durch Mehrheitsbeschluss geregelt ist.

26 § 745 Abs. 1 BGB weist der Teilhabermehrheit mit der Möglichkeit, mehrheitlich eine Verwaltungs- und Benutzungsregelung zu beschließen eine weitgehende Regelungskompetenz mit einem breiten Ermessensspielraum zu. Ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinne des § 745 Abs. 1 BGB entsprechen nicht nur notwendige Maßnahmen nach § 744 Abs. 2 BGB, sondern alle Maßnahmen, die nach den individuellen Gegebenheiten im Zeitpunkt der Beschlussfassung vernünftig erscheinen (BGH, Beschluss vom 26. April 2010 - II ZR 159/09, ZIP 2010, 1690 Rn. 14 f. mwN). Im Vergleich zu dem, was durch Mehrheit beschlossen werden kann, ist der Kreis der Maßregeln, die nach § 745 Abs. 2 BGB gefordert werden können, enger. Was mehrheitlich nicht beschlossen werden kann, kann auch nicht nach § 745 Abs. 2 BGB durchgesetzt werden; aber nicht alles, was mehrheitlich beschlossen werden kann, kann nach § 745 Abs. 2 BGB gefordert werden. Nach letzterer Bestimmung darf unter mehreren zur Auswahl stehenden Regelungen nur diejenige durchgeführt werden, die das Interesse aller Teilhaber bestmöglich wahrt. Nur eine solche Regelung entspricht dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen (OLG Stuttgart, Urteil vom 29. Oktober 2001 - 6 U 185/2000, juris Rn. 50). Die Anwendung dieser von § 745 Abs. 2 BGB vorgegebenen Maßstäbe auf die Inhaltskontrolle eines nach § 745 Abs. 1 BGB gefassten Beschlusses würde der der Mehrheit eingeräumten Regelungskompetenz vom Gesetz nicht vorgesehene Schranken auferlegen.

27 § 745 Abs. 1 BGB belässt die Entscheidung darüber, welche unter mehreren vernünftigerweise in Betracht zu ziehenden Maßnahmen den Vorzug verdient, dem Urteil der Mehrheit. Die Minderheit oder die von ihr angerufenen Richter haben nicht das Recht, ihre eigene Beurteilung an die Stelle der Beurteilung

durch die Mehrheit zu setzen. Eine allgemeine Zweckmäßigkeit- oder Inhaltskontrolle, bei der die Minderheit oder das Gericht die Auffassung der Mehrheit ersetzen könnte, findet nicht statt (vgl. BGH, Beschluss vom 26. April 2010 - II ZR 159/09, ZIP 2010, 1690 Rn. 14 mwN; OLG Stuttgart, Urteil vom 29. Oktober 2001 - 6 U 185/2000, juris Rn. 53). Von einem bei der Abstimmung unterlegenen Miteigentümer müssen solche Entscheidungen vielmehr auch dann hingenommen werden, wenn er sich eine andere Regelung gewünscht hätte (BGH, Urteil vom 14. November 1994 - II ZR 209/93, ZIP 1995, 649 juris Rn. 11). Den berechtigten Interessen der Minderheit kann im Rahmen der an § 745 Abs. 1 und Abs. 3 BGB orientierten Inhaltskontrolle ausreichend Rechnung getragen werden (vgl. BGH, Urteil vom 14. November 1994 - II ZR 209/93, ZIP 1995, 649 juris Rn. 11; Beschluss vom 26. April 2010 - II ZR 159/09, ZIP 2010, 1690 Rn. 16 mwN). Ein Anspruch des überstimmten Teilhabers auf eine Regelung "nach billigem Ermessen" gemäß § 745 Abs. 2 BGB ist ausgeschlossen, solange der Mehrheitsbeschluss sich im Rahmen von § 745 Abs. 1 und Abs. 3 BGB hält (vgl. BGH, Urteil vom 8. März 2004 - II ZR 5/02, NJW-RR 2004, 809; OLG Stuttgart, Urteil vom 29. Oktober 2001 - 6 U 185/2000, juris Rn. 53). Nur ein Beschluss, der nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, bindet die Minderheit nicht (OLG Stuttgart, Urteil vom 29. Oktober 2001 - 6 U 185/2000, juris Rn. 53).

III. Das Berufungsurteil ist danach insgesamt aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist gemäß § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berungsgericht zurückzuverweisen. Der erkennende Senat kann über die Wirksamkeit des Beschlusses zur Abänderung der Kostenverteilung nicht selbst entscheiden, weil das Berungsgericht bislang keine Feststellungen dazu getroffen hat, ob die beschlossene Änderung der Kostenverteilung einer ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung gemäß § 745 Abs. 1 BGB entspricht. Das Berungsgericht wird sich zudem mit dem Vorbringen der Kläger zu einer Verdinglichung der Kostenverteilungsregelung zu beschäftigen

haben, zu dem bisher, aus der rechtlichen Sicht des Berufungsgerichts folgerichtig, ebenfalls keine Feststellungen getroffen sind.

Born

B. Grüneberg

Sander

von Selle

Adams

Vorinstanzen:

LG Darmstadt, Entscheidung vom 19.07.2022 - 17 O 149/21 -

OLG Frankfurt in Darmstadt, Entscheidung vom 19.01.2024 - 24 U 155/22 -

Verkündet am:

29. April 2025

Stoll, Justizamtsinspektorin

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle