

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 16 Abs. 2 WEG

- 1. Die Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums kann zwar durch Vereinbarung ganz oder teilweise einem einzelnen Wohnungseigentümer aufgebürdet werden (BGH NJW 2012, 1722; OLG München, ZMR 2007, 557; BayObLG, ZMR 2001, 832).**
- 2. Die Übertragung muss jedoch klar und eindeutig sein. Im Zweifel bleibt es bei der gesetzlichen Zuständigkeit. Sieht die Teilungserklärung Kostenregelungen in bestimmten Einzelfällen vor, ist durch genaue Auslegung der Teilungserklärung im Einzelfall jeweils zu ermitteln, wie weit diese Pflicht zu Lasten einzelner Wohnungseigentümer reicht. Verbleiben Zweifel, gilt insoweit die gesetzliche Regelung in § 16 Abs. 2 WEG.**

LG Hamburg, Urteil vom 19.06.2013 - 318 S 101/12

Das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 – erkennt durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Godglück, den Richter am Landgericht Rütther und den Richter am Landgericht Dr. Fortmann auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 05.06.2013 für Recht:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 03.08.2012, Az. 102c C 45/12, wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten um die Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung vom 20.03.2012 (Protokoll Anl. K 2). Die Klägerin wendet sich mit ihrer Anfechtungsklage gegen den zu TOP 5 gefassten Beschluss, durch den ihr die Kosten der unter TOP 1 bis 4 beschlossenen Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich ihres Sondereigentums auferlegt wurden. Zwischen den Parteien gilt die Teilungserklärung vom 15.12.2000 des Notars H. P., H. (UR-Nr. 3) (Anl. K 4) nebst Ergänzung vom 22.06.2011 (UR-Nr. 1582/2011 des Notars Dr. D. T., H.) (Anl. K 5). Die Parteien streiten darum, ob die in Ziff. III. der Änderung der Teilungserklärung vereinbarte Kostenregelung im Zusammenhang mit den Vorbemerkungen Ziff. 2 und 6 so auszulegen ist, dass diese auch die

Kosten der auf der Eigentümerversammlung vom 20.03.2012 beschlossenen Maßnahmen umfasst und der Klägerin auferlegt.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird im Übrigen auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat der Klage mit Urteil vom 03.08.2012 stattgegeben und den zu TOP 5 auf der Eigentümerversammlung vom 20.03.2012 gefassten Beschluss für ungültig erklärt. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, dass der Beschluss einer Rechtsgrundlage ermangele. Sofern Ziff. III. der geänderten Teilungserklärung so auszulegen sei, dass die Klägerin nur kostentragungs-, nicht aber Instandsetzungsverpflichtet hinsichtlich der dort gemeinten „Ausbau/Sanierungsarbeiten“ wäre und diese auch Instandsetzungsnotwendiges Gemeinschaftseigentum im „räumlichen Zusammenhang“ mit den Ausbauarbeiten umfassten, wäre die Bestimmung gem. § 138 BGB nichtig, da die Klägerin rechtlos gestellt würde, indem sie von der Gemeinschaft hinsichtlich des Kostenumfanges und des Werkunternehmers beschlossene Maßnahmen bezahlen müsste. Lege man die Klausel geltungserhaltend im Zusammenhang mit den vorhergehenden Ziff. 2 und 6 so aus, dass die Instandsetzungs- und kostentragungsverpflichtet sein solle, fehle den Wohnungseigentümern die Kompetenz, über diese Instandsetzungen zu beschließen. Die Klägerin verfüge über ein Dispositionsrecht, wie sie ihrer Instandsetzungspflicht nachkomme. Daher seien die zu TOP 1 bis 4 gefassten Beschlüsse wegen Überschreitung der Beschlusskompetenz nichtig.

Mit dem angefochtenen Beschluss werde außerhalb des gesetzlichen Systems des § 21 Abs. 7 WEG und der Jahresabrechnung (§ 28 WEG) ein Anspruch begründet. Ein derartiger Beschluss sei anfechtbar, wenn nicht sogar nichtig.

Im Übrigen sei die Klausel in Ziff. III der geänderten Teilungserklärung nach dem verobjektivierten Empfängerhorizont im Zusammenhang mit vorgehenden Ziff. 2 und 6 so auszulegen, dass die Klägerin nur für diejenigen Kosten haften solle, die „im Zusammenhang“ mit den Ausbauarbeiten stünden. Damit sei ein kausaler, kein räumlicher Zusammenhang gemeint. Die Wortwahl „Ausbau/Sanierung“ ändere daran nichts, denn der beabsichtigte Ausbau sei eine sanierende Verbesserung der Dachgeschoss-Situation gewesen. Nicht jedoch sei gemeint gewesen, dass die Klägerin die Instandsetzungsverpflichtung für das gesamte Dachgeschoss in der „Umgebung“ des ausgebauten Raumes habe tragen sollen, denn Ziff. 2 lege ihr die Instandsetzungspflicht nur für den hergestellten „neu errichteten Baukörper“ auf. Die Klägerin habe als Ausbauerin die WEG von den Ausbaukosten und den diesbezüglichen späteren Folgekosten freihalten sollen. Die Beklagten hätten in keiner Weise substantiiert dargelegt, weshalb die unter TOP 1 bis 4 beschlossenen Instandsetzungen mit den Ausbautätigkeiten der Klägerin hätten zusammenhängen sollen.

Gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 13.08.2012 zugestellte Urteil haben die Beklagten mit einem am 13.09.2012 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 13.11.2012 mit einem am 09.11.2012 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet haben.

Die Beklagten tragen vor, dass die zu TOP 1 bis 4 gefassten Beschlüsse nicht nichtig seien. Diese Beschlüsse habe die Klägerin auch nicht angegriffen. Zudem sei die These des Amtsgerichts nicht haltbar, dass es sittenwidrig sei, wenn die Gemeinschaftsordnung vorsehe, dass die Instandhaltungslast bei der Gemeinschaft

der Wohnungseigentümer liege, die zu dem betreffenden Gebäudeteil gehörende Kostentragungspflicht aber den Sondereigentümer treffe. Die in Ziff. III des Nachtrags der Teilungserklärung getroffene Regelung sei so auszulegen, dass nicht nur die Kosten des Ausbaus der Wohnung Nr. 11 zu Wohnzwecken von der Klägerin zu tragen seien, sondern sämtliche Kosten des Ausbaus und der Sanierung des Dachgeschosses, und zwar sowohl die einmaligen Baukosten als auch die Folgekosten. Die Formulierung in Ziff. III des Nachtrags sei entsprechend weit gefasst. Der Nachtrag spreche ausdrücklich von der Sanierung des Dachgeschosses und umfasse somit für den unbefangenen Leser auch die Beseitigung der holzzerstörender Pilze und Insektenfraß am Dach.

Hätten sie ihre Zustimmung zu den umfangreichen Baumaßnahmen der Klägerin nur von der Bedingung abhängig machen wollen, dass die Bau- und Folgekosten von ihr getragen würden, so wären nicht die Kosten der Sanierung neben den Ausbaukosten erwähnt worden. Hierbei sei auch zu berücksichtigen, dass es ohne das Bauvorhaben der Klägerin und die eigenmächtig begonnenen Arbeiten für sie - die übrigen Eigentümer - gar keinen Grund gegeben hätte, um Sanierungsarbeiten am Dach vorzunehmen. Wegen des erheblichen Wertzuwachses, den das Sondereigentum der Klägerin durch die im Nachtrag zur Teilungserklärung gestatteten Baumaßnahmen und Erweiterungen erfahren habe, erscheine es für einen unbefangenen Betrachter interessengerecht, wenn im Gegenzug sämtliche Kosten des Ausbaus und der

Erweiterung der Dachgeschosswohnung sowie der Sanierung des Dachgeschosses von der Klägerin zu tragen seien. Bei dem Beschluss zu TOP 5 sei es damit nicht um die konstitutive Begründung von Leistungspflichten der Klägerin gegangen, sondern um die fehlerfreie Anwendung der geänderten Teilungserklärung im konkreten Einzelfall.

Die Beklagte beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 03.08.2012, Aktenzeichen 102c C 45/12, aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Klägerin verteidigt das Urteil des Amtsgerichts und trägt vor, dass Ziff. III der geänderten Teilungserklärung so auszulegen sei, dass ihr trotz der Formulierung „Ausbau/Sanierung“ nur die Instandsetzungspflicht für den hergestellten neu errichteten Baukörper auferlegt worden sei. Dagegen habe sie nicht jegliche Arbeiten zu übernehmen, die irgendwo im Bereich des Dachgeschosses anfielen, ganz gleichgültig, ob diese im Zusammenhang mit dem Ausbau des Dachgeschosses stünden oder nicht.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet. Im Ergebnis zu Recht hat das Amtsgericht den auf der Eigentümerversammlung vom 20.03.2011 zu TOP 5 gefassten Beschluss für ungültig erklärt.

1. Die in Ziff. III. der geänderten Teilungserklärung vom 22.06.2011 (Anl. K 5) enthaltene Regelung ist im Zusammenhang mit Ziff. 2 und 6 der Vorbemerkungen so auszulegen, dass die Klägerin nicht die Kostentragungslast bezüglich der auf der Eigentümerversammlung vom 20.03.2012 zu TOP 1 bis 4 beschlossenen Instandsetzungsarbeiten im Bereich ihres im Dachgeschoss belegenen Sondereigentums Nr. 11 traf, da es hierfür an dem erforderlichen Zusammenhang mit den von ihr durchgeführten Baumaßnahmen fehlt.

a) Die Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums kann zwar durch Vereinbarung ganz oder teilweise einem einzelnen Wohnungseigentümer aufgebürdet werden (BGH NJW 2012, 1722; OLG München, ZMR 2007, 557; BayObLG, ZMR 2001, 832; WEG/Timme/Elzer, Stand: 01.05.2013, Edition 16, § 21 Rdnr. 252). Die Übertragung muss jedoch klar und eindeutig sein. Im Zweifel bleibt es bei der gesetzlichen Zuständigkeit (WEG/Timme/Elzer, a. a. O.). Sieht die Teilungserklärung Kostenregelungen in bestimmten Einzelfällen vor, ist durch genaue Auslegung der Teilungserklärung im Einzelfall jeweils zu ermitteln, wie weit diese Pflicht zu Lasten einzelner Wohnungseigentümer reicht. Verbleiben Zweifel, gilt insoweit die gesetzliche Regelung in § 16 Abs. 2 WEG (WEG/Timme/Bonifacio, a. a. O., § 16 Rdnr. 63; Niefenführ in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Auflage, § 16 Rdnr. 17).

Bei der Auslegung der Teilungserklärung ist auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt; Umstände außerhalb der Eintragung dürften nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Umständen des Einzelfalls für jedermann ersichtlich sind (BGH NJW 2012, 1722, BGHZ 121, 236, = NJW 1993, 1329; BGHZ 160, 354 = NJW 2004, 3413; Bärmann/Klein, WEG, 11. Auflage, § 10 Rdnr. 130).

Nach dem Wortlaut von Ziff. III. der geänderte Teilungserklärung übernahm die Klägerin „sämtliche im Zusammenhang mit dem Ausbau/der Sanierung des Dachgeschosses der Wohnung Nr. 11 entstehenden Kosten... und hält die Wohnungseigentümergeinschaft insoweit frei“. Daraus lässt sich nicht entnehmen, dass der Klägerin neben der Kostentragungspflicht auch die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht bezüglich des Gemeinschaftseigentums im Bereich des Dachgeschosses überbürdet worden ist. Vielmehr ergibt sich aus der vereinbarten Freihalteverpflichtung, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Maßnahmen zu beauftragen hatte und die Klägerin sich verpflichtete, diese von den daraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen freizuhalten. Einer solchen Freistellungsverpflichtung hätte es nicht bedurft, wenn die Klägerin ohnehin die Verpflichtung getroffen hätte, die Instandsetzungsmaßnahmen selbst zu beauftragen und durchführen zu lassen, da es dann keine Verbindlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft gegeben hätte, von der diese durch die Klägerin hätte freigehalten werden müssen. Die Frage der Nichtigkeit der zu TOP 1 bis 4 gefassten Beschlüsse wegen fehlender Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung stellt sich daher nicht.

Die Rechtsauffassung des Amtsgerichts, dass eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung wegen Sittenwidrigkeit (§ 138 BGB) nichtig sei, die einem Wohnungseigentümer die Kostenlast für Instandsetzungs- und

Instandhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum auferlegt, ohne ihm zugleich die Befugnis einzuräumen, nach eigenem Ermessen über Zeitpunkt, Art und Kostenumfang der Maßnahme zu entscheiden, teilt die Kammer jedoch nicht. Vielmehr sind derartige Klauseln grundsätzlich wirksam (vgl. beispielsweise KG, ZMR 2009, 135). Zu einer „Entrechtung“ der Klägerin führt eine derartige Regelung in der Gemeinschaftsordnung nicht. Vielmehr entspricht es grundsätzlich dem Interesse der Wohnungseigentümer, die Verwaltungsbefugnis bezüglich der Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums zu behalten, auch wenn der betreffende Sondereigentümer bezüglich bestimmter Teile des gemeinschaftlichen Eigentums die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung zu tragen hat. Denn andernfalls könnten die Wohnungseigentümer durch Beschluss die Instandsetzung nicht an sich ziehen und hätten lediglich die Möglichkeit, den betroffenen Wohnungseigentümer auf Durchführung der Instandsetzungsarbeiten zu verklagen (vgl. WEG/Timme/Elzer, a. a. O., § 21 Rdnr. 253).

Aus dem Satzteil in Ziff. III. der geänderten Teilungserklärung „insbesondere auch - für den neu zu errichtenden Baukörper der Loggia/Balkon -die Renovierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungs- und Wiederherstellungsverpflichtung ...“ ergibt sich nichts anderes. Zwar könnte aus der sprachlichen Einleitung „insbesondere auch“ gefolgert werden, dass der folgende Text ein besonders wichtiges konkretes Beispiel enthält. Wie sich aus der einschränkenden Parenthese „für den neu zu errichtenden Baukörper der Loggia/Balkon“ ergibt, sollte sich die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht der Klägerin nur auf den Teil des Gemeinschaftseigentums beziehen, der durch die Baumaßnahmen neu von ihr geschaffen wurde. Dabei handelte es sich lediglich um die Loggia bzw. den Balkon. Dies ergibt sich noch deutlicher aus Ziff. 2 der Vorbemerkungen, wo es heißt, dass der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 11 [nur] für den neu errichteten Baukörper der Loggia/Balkon auf eigene Kosten die Renovierungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungs- bzw. Wiederherstellungsverpflichtung übernehme. Die Übernahme der Kosten „die im Zusammenhang mit dem vorgenannten Ausbau/der vorgenannten Sanierung des Dachgeschosses entstehen“ einschließlich der Freihalteverpflichtung findet sich in Ziff. 6 der Vorbemerkungen in einem gesonderten Punkt. In Ziff. III. der geänderten Teilungserklärung sind die beiden Regelungen aus Ziff. 2 und 6 der Vorbemerkungen lediglich sprachlich zusammengefasst worden, ohne dass ersichtlich wäre, dass sich daraus eine inhaltliche Erweiterung oder Änderung ergeben sollte.

Entgegen der Auffassung der Beklagten entspricht es für einen unbefangenen Betrachter nicht dem nächstliegenden Sinn der Bedeutung, die Formulierung „sämtliche im Zusammenhang mit dem Ausbau oder der Sanierung des Dachgeschosses der Wohnung Nr. 11 entstehenden Kosten“ so zu verstehen, dass die Klägerin damit die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums im Bereich des Dachgeschosses zu übernehmen hatte, auch wenn kein innerer Zusammenhang zwischen der Instandsetzungsbedürftigkeit und dem Ausbau bestand. Zutreffend hat das Amtsgericht in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass die Worte „im Zusammenhang“ nicht in einem räumlichen, sondern einem kausalen Sinne zu verstehen sind. Wird dem Sondereigentümer einer Dachgeschosswohnung die Vornahme bestimmter baulicher Veränderungen gestattet und soll er sämtliche damit im Zusammenhang stehenden Kosten tragen, bezieht sich dies nach dem nächstliegenden Sinn der Bedeutung nicht auf Instandsetzungsmaßnahmen an Teilen des Gemeinschaftseigentums, die gar nicht Gegenstand der von dem betreffenden Sondereigentümer durchgeführten Arbeiten sind.

Soweit die Beklagten dagegen einwenden, dass es des Zusatzes „oder Sanierung des Dachgeschosses“ nicht bedurft hätte, wenn die Klägerin nur die Bau- und Folgekosten des Ausbaus hätte tragen sollen, verkennen sie, dass in Ziff. 6 der Vorbemerkungen auf die Kosten, „die im Zusammenhang mit dem vorgenannten Ausbau/der vorgenannten Sanierung des Dachgeschosses entstehen“, Bezug genommen wird. Die Regelung in Ziff. III. der geänderten Teilungserklärung ist insoweit sprachlich verunglückt, als es ersichtlich um den Ausbau bzw. die Sanierung der Wohnung Nr. 11 im Dachgeschoss gehen sollte, nicht um „das Dachgeschoss der Wohnung Nr. 11“. Die Wohnung Nr. 11 befindet sich im Dachgeschoss, verfügt aber über kein Dachgeschoss. Die Beklagten verkennen, dass sich die in Ziff. III. enthaltene Regelung nicht pauschal auf die Sanierung des Dachgeschosses, d.h. sämtliche notwendigen Sanierungsarbeiten in diesem Bereich, bezieht, sondern lediglich auf die Baumaßnahmen, die Gegenstand der ergänzten Teilungserklärung sind. Genannt werden die Ausbau- bzw. Sanierungsarbeiten lediglich in Ziff. 1 der Vorbemerkungen unter Bezugnahme auf die Anlage 3 zur geänderten Teilungserklärung. Dabei handelt es sich um eine Grundrisszeichnung der Dachgeschosswohnung, die Anlage zum Bescheid des Bezirksamt Hamburg-Nord vom 21.04.2011 ist. Aus dem Gesamtzusammenhang der in Ziff. III. getroffenen Regelung und der Vorbemerkungen ergibt sich, dass sich die Kostentragungspflicht der Klägerin lediglich auf die in Ziff. 1 der Vorbemerkungen genannten Baumaßnahmen bezog, bei denen es sich nach dem Vortrag der Beklagten um die vollständige Entkernung der Wohnung und den teilweisen Ausbau (Schaffung einer Loggia und eines Balkons) handelte. Derartige umfangreiche Entkernungs- und Umbauarbeiten lassen sich sprachlich auch als Sanierungsarbeiten bezeichnen, so dass aus der Verwendung des Begriffs „Sanierung des Dachgeschosses“ gerade nicht folgt, dass der Klägerin die Kostentragungslast für Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auch für Bereiche im Dachgeschoss überbürdet wurde, die nicht Gegenstand der von der Klägerin durchgeführten Arbeiten waren, sondern -wie z. B. die Balken unter dem Fußbodenbelag -lediglich anlässlich der Arbeiten freigelegt wurden. Die Kostentragungspflicht der Klägerin endete mithin dort, wo auch die von ihr durchgeführten Ausbau- und Sanierungsarbeiten im Bereich ihres Wohnungseigentums gemäß dem als Anlage 3 der geänderten Teilungserklärung beigefügten Plänen enden sollten.

Sofern die Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu den Baumaßnahmen der Klägerin in der Dachgeschosswohnung Nr. 11 allgemein davon hätten abhängig machen wollen, dass die Klägerin auch die Kosten für die Sanierung des Mansarddaches Vorderseite, die Erneuerung der Regenrinne sowie der Dachgauben und Gaubenwechsel im Bereich ihrer Wohnung, die Sanierung der Randbalken, Fußschwellen, Drempelestiele und die Herstellung eines Windbockes (TOP 1), für die Sanierung der Fußbodenkonstruktion Mansarddach Rückseite (TOP 2), für die Sanierung/Ergänzung der Dachbalken und der fehlenden Kopfbänder im Bereich der statischen Dachkonstruktion und für die Erneuerung bzw. Verstärkung der Balken im Fußbodenbereich, ausgenommen der Bereich hinten im Bereich Mansarddach (TOP 3) und für die Demontage der alten Gasleitungen im Bereich der Wohnung Dachgeschoss links (TOP 4) übernahm, hätte dies klar und eindeutig in der geänderten Teilungserklärung geregelt werden müssen. Welche Vorstellungen die Beklagten mit der in Ziff. III. der geänderte Teilungserklärung enthaltenen Regelung verbunden haben, ist für die Auslegung der Teilungserklärung ebenso unerheblich wie die Frage, welche Absichten und welchen Willen der Verfasser bei der Erstellung der Gemeinschaftsordnung und bei der Wahl der dabei verwandten Begriffe hatte (Kümmel in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a. a. O., § 10 Rdnr. 42).

Für die Klägerin wäre ein erheblicher Kostenaufwand damit verbunden gewesen, wenn sie als Gegenzug für die Zustimmung der Beklagten zu den von ihr geplanten baulichen Maßnahmen an ihrer Dachgeschosswohnung zukünftig die Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung aller Bestandteile des Daches einschließlich der gesamten Dachkonstruktion im Bereich ihrer Dachgeschosswohnung Nr. 11 hätte allein tragen sollen.

b) Zu Recht hat das Amtsgericht ausgeführt, dass die Beklagten nicht dargetan haben, dass das Erfordernis zur Durchführung der Instandsetzungsarbeiten gemäß den zu TOP 1 bis 4 gefassten Beschlüssen in ursächlichem Zusammenhang mit den von der Klägerin durchgeführten Sanierungsarbeiten stand. Vielmehr handelt es sich um Instandsetzungsbedarf an Dach- und Fußbodenbereichen, der lediglich im Zuge der von der Klägerin durchgeführten Arbeiten im Bereich ihres Sondereigentums bemerkt wurde. Da die von den Beschlüssen zu TOP 1 bis 4 betroffenen Bereiche an Dach und Fußboden der Dachgeschosswohnung Nr. 11 objektiv instandsetzungsbedürftig waren -wie zwischen den Parteien unstreitig ist -, können die Beklagten nicht mit Erfolg geltend machen, dass sie ohne die von der Klägerin zunächst ohne ihre Zustimmung begonnenen Arbeiten keinen Grund gehabt hätten, Sanierungsarbeiten im Bereich des Daches durchzuführen. Dass die Wohnungseigentümer von Holzschäden an den Balken keine Kenntnis gehabt hätten, ändert nichts daran, dass objektiv Instandsetzungsbedarf am gemeinschaftlichen Eigentum bestand, der früher oder später ohnehin festgestellt worden wäre. Auch in der Berufungsinanz haben die Beklagten nichts dazu vorgetragen, warum der Instandsetzungsbedarf und damit die zu TOP 1 bis 4 beschlossenen Instandsetzungsarbeiten zurechenbar durch die Klägerin und die von dieser vorgenommenen Baumaßnahmen verursacht worden sein soll.

2. Existierte somit keine Vereinbarung, wonach die Klägerin die Kosten der auf der Eigentümerversammlung vom 20.03.2012 zu TOP 1 bis 4 beschlossenen Instandsetzungsmaßnahmen zu tragen hatte, ist der zu TOP 5 gefasste Beschluss für ungültig zu erklären, da dieser eine materiell-rechtlich ansonsten nicht bestehende Kostentragungspflicht für die Klägerin begründet. Der Gemeinschaft fehlt für die Begründung von im Gesetz nicht vorgesehenen Leistungspflichten einzelner Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss die Beschlusskompetenz, so dass der Beschluss nichtig ist (BGH NZM 2010, 625).

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO. Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision gegen dieses Urteil nicht zulässt und die Nichtzulassungsbeschwerde gem. § 62 Abs. 2 WEG gesetzlich ausgeschlossen ist. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Die Kammer wendet die höchstrichterlichen Grundsätze zur Auslegung von Teilungserklärungen im Wohnungseigentumsrecht lediglich in einem Einzelfall an.