

# Oberlandesgericht Celle

## BESCHLUSS

§§ 16, 28 WEG

- 1. Für die Umlagefähigkeit von Kosten kommt es nicht darauf an, ob ein Wohnungseigentümer bestimmte Einrichtungen wie z. B. Treppenhaus oder Aufzug überhaupt nutzt.**
- 2. Zu den auf die Gesamtheit der Wohnungseigentümer umzulegenden Kosten der gemeinschaftlichen Einrichtungen gehören die Kosten für einen Aufzug auch dann, wenn nur ein Gebäude einer aus mehreren Gebäuden bestehenden Wohnungseigentumsanlage mit einem Aufzug ausgestattet ist (BGH, MDR 1984, 928).**
- 3. Ausgehend von diesem allgemeinen Grundsatz, wonach diese Kosten grundsätzlich zu den Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen gehören, die somit anteilig von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, ist die Teilungserklärung darauf zu überprüfen, ob von diesem Grundsatz Aufzugskosten und Treppenhausreinigung davon insoweit ausgenommen werden sollen, als einzelne Teil- bzw. Wohnungseigentümer davon aufgrund der baulichen Gegebenheiten keinen Gebrauch machen können.**

OLG Celle, Beschluss vom 28.11.2006; Az.: 4 W 241/06

### **Tenor:**

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss der 4. Zivilkammer des Landgerichts Hannover vom 13. Oktober 2006 wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde trägt die Antragstellerin; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Beschwerdewert: 10.810,00 €.

### **Gründe:**

I.

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft, die aus einem Gebäudekomplex mit neun Wohngebäuden mit ca. 180 Wohnungen sowie Ladengeschäften in den Erdgeschossen besteht. Die Parteien streiten darum, ob die Antragstellerin mit Kosten der Aufzugsanlagen und der Reinigung der Treppenhäuser belastet werden kann. Die Antragstellerin hält Ladenräume und Lagerräume inne. Treppenhäuser und Aufzugsanlagen sind aufgrund der baulichen Situation für die Antragstellerin bzw. deren Mieter nicht zugänglich. Die

Antragstellerin ist der Auffassung, dass sie deshalb an den damit verbundenen Kosten nicht beteiligt werden könne. In der Teilungserklärung ist zur Umlage von Kosten gemäß § 10 Abs. 2 WEG als Inhalt des Sondereigentums Folgendes vereinbart:

„Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie die übrigen Bewirtschaftungskosten (z. B. für Wasser, Abwasser, Strom, Rücklagen für Instandhaltung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hausverwaltung, Wartungskosten) tragen vorbehaltlich der nachstehenden Regelung die WE bzw. TE im Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Dies gilt nicht, falls laufende Kosten durch Messeinrichtungen oder durch andere Weise einwandfrei getrennt festgestellt bzw. einem Wohnungs- bzw. Teileigentümer allein zuzuordnen sind; die so festgestellten Kosten trägt der betreffende WE bzw. TE allein.“

Durch Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 21. September 2004 zu den Tagesordnungspunkten 3 b und 3 d sind die Einzelabrechnungen für 2003 und 2004 mehrheitlich genehmigt worden. Daraus ergibt sich für die Antragstellerin eine Belastung mit Aufzugskosten und Hausreinigungskosten in Höhe von insgesamt 10.810,00 €. Die Antragstellerin ist der Auffassung, dass sich aus der oben zitierten Bestimmung der Teilungserklärung ergebe, dass sie mit diesen Kosten nicht belastet werden könne. Aufgrund der baulichen Situation seien Treppenhäuser und Aufzugsanlagen „einwandfrei“ ihr nicht zurechenbar. Sie hat deshalb beantragt, die Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Die Antragsgegnerin hält demgegenüber die von der Antragstellerin vertretene Auslegung der Klausel für unrichtig und hat um Zurückweisung des Antrags gebeten.

Das Amtsgericht hat dem Antrag durch Beschluss vom 10. Januar 2006 stattgegeben.

Dagegen hat die Antragsgegnerin fristgerecht sofortige Beschwerde zum Landgericht eingelegt. Sie meint, die oben zitierte Regelung entspreche nicht dem Bestimmtheitsgrundsatz; es bleibe die Frage, wann denn bestimmte Kosten einem Wohnungs- bzw. Teileigentum allein zuzuordnen seien; dazu verhalte sich die Teilungserklärung in keiner Weise. So habe dieselbe Abteilung des Amtsgerichts in derselben personellen Besetzung in einem früheren Beschluss vom 27. Oktober 2004 bezüglich derselben Klausel die Auffassung vertreten, die Regelung sei zu unbestimmt. Deshalb überrasche die jetzige Auslegung.

Demgegenüber hat die Antragstellerin die Entscheidung des Amtsgerichts verteidigt.

Das Landgericht hat durch den angefochtenen Beschluss der sofortigen Beschwerde der Antragsgegnerin stattgegeben und unter Aufhebung des Beschlusses des Amtsgerichts die Anträge der Antragstellerin zurückgewiesen. Die Auffassung des Amtsgerichts, dass ähnlich wie bei einer sog. Mehrhausanlage auch im vorliegenden Fall eine getrennte Abrechnung der Kosten erfolgen könne, sei unrichtig. Es sei unstrittig, dass die Anlage aus einzelnen Häusern bestehe, die jedoch durch einen Unterbau eine architektonische Verbindung erführen. Bei diesem Unterbau handele es sich um eine Tiefgarage, sodass sämtliche Fahrstühle eine Verbindung in die Tiefgarage hätten. Damit bestehe jedenfalls im Bereich der

Tiefgarage eine räumliche Verbindung der Aufzugsanlagen untereinander. Dem Protokoll vom 21. September 2005 lasse sich entnehmen, dass 12 Personenaufzüge (und neun Müllschlucker) vorhanden seien, deren Sanierungskosten auf ca. 465.000,00 € zzgl. Mehrwertsteuer veranschlagt sind. Wenn die Antragstellerin mit ihrer Annahme recht hätte, würde dies dazu führen, dass die Kosten jeweils aufgeschlüsselt und auf die Teilwohnungseigentümergeinschaften verteilt werden müssten, in deren Teil- bzw. Wohnungseigentum die jeweilige Aufzugsanlage installiert sei. Das hätte dann zur Folge, dass jede auf diese Weise entstehende Untergemeinschaft auch die Frage getrennt zu beantworten hätte, ob eine derartige Sanierung überhaupt vorgenommen werden solle oder nicht. Eine derartige Auslegung gebe die Teilungserklärung indessen nicht her.

Dieser Beschluss ist der Antragstellerin am 13. November 2006 zugestellt worden. Mit der am 20. November 2006 beim Landgericht eingegangenen weiteren Beschwerde vom 16. November 2006 wendet sich die Antragstellerin gegen diese Entscheidung. Sie hält die Auslegung des Landgerichts für unrichtig und vertritt weiterhin die Auffassung, dass Aufzugskosten und Kosten der Hausreinigung ausscheidbare Kosten seien, soweit sie für bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums anfallen. Eine solche Zuordnung sei im vorliegenden Fall durchaus möglich. Dem stehe der gemeinsame Unterbau (Tiefgarage) der einzelnen Gebäude nicht entgegen. Die Ladengeschäfte im Erdgeschoss hätten von den übrigen Einheiten getrennte, separate Eingänge, ohne Zugang zu den Wohnhäusern, die wiederum separate Eingänge haben. In den gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss der Anlage bestehe weder ein Zugang zu den Treppenhäusern noch ein Zugang zu den Aufzugsanlagen. Eine Aufteilung der Kosten für die Aufzugsanlagen und die Treppenhausreinigung sei daher einfach zu handhaben. Das Landgericht habe aus unzutreffenden Überlegungen auf eine mangelnde Praktikabilität der Zuordnungsklausel für die Hausreinigungs- und Aufzugskosten geschlossen. Im Übrigen beruhe der angefochtene Beschluss des Landgerichts auch auf einem weiteren Rechtsfehler, weil das Landgericht die formelle Unwirksamkeit der angefochtenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung verkannt habe. Die von der Antragstellerin gezahlten Hausgeldvorschüsse für 2003 seien in den jeweiligen ihr erteilten Einzelabrechnungen für ihre Einheiten nicht zutreffend berücksichtigt, weil das Abrechnungsergebnis aus den Vorjahren indirekt mit einbezogen worden sei. Deshalb seien die der Antragstellerin erteilten Einzelabrechnungen nicht aus sich heraus verständlich.

Die Antragstellerin beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21. September 2005 zu Tagesordnungspunkt 3 b mit dem Antrag auf Genehmigung der Einzelabrechnungen 2003 mit Verteilerschlüssel sowie den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21. September 2005 zu Tagesordnungspunkt 3 d mit dem Antrag auf Genehmigung der Einzelabrechnungen 2004 mit Verteilerschlüssel für ungültig zu erklären, soweit dies die der Antragstellerin erteilten Einzelabrechnungen und insbesondere die darin umgelegten Kostenpositionen Aufzug- und Hausreinigung betrifft.

II.

Die zulässige weitere Beschwerde hat keinen Erfolg. Da die Antragsgegnerin durch die die sofortige weitere Beschwerde zurückweisende Entscheidung des Senats nicht beschwert ist, hat der Senat sogleich ohne Anhörung der Antragsgegnerin entschieden.

Gemäß §§ 45 WEG, 27, 29 FGG kann und darf der Senat im Verfahren der weiteren Beschwerde nur prüfen, ob das Landgericht eine Rechtsnorm nicht oder nicht richtig angewendet hat und seine Entscheidung gerade auf einer derartigen Verletzung des Rechts i. S. v. § 27 Abs. 1 Satz 1 und 2 FGG, § 546 ZPO beruht. Der angefochtene Beschluss des Landgerichts weist indessen keine solche Rechtsverletzung vor. Die Auslegung, wonach die Antragstellerin auch mit den Kosten der Aufzugsanlagen und der Treppenhausreinigung belastet werden könne, ist richtig und wird vom Senat geteilt. Auf die Streitfrage, inwieweit Fragen der Auslegung dem Bereich der Tatsachenfeststellungen zuzurechnen und somit der Überprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht entzogen sind (vgl. dazu Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 45, Rn. 87 m. w. N.), kommt es im vorliegenden Fall nicht an. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 121, 236 = NJW 1993, 1329) ist das Rechtsbeschwerdegericht jedenfalls zur Auslegung von Vereinbarungen wie der Teilungserklärung selbstständig befugt. Für die Auslegung der Teilungserklärung sind wegen ihrer Bedeutung für künftige Erwerber von Wohnungseigentum die für Grundbucheintragungen anzuwendenden Grundsätze maßgebend. Danach ist nicht auf den Willen des Verfassers der Teilungserklärung abzustellen, sondern allein auf den Wortlaut und Sinn, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt (Bärmann/Pick/Merle, a. a. O., § 4 Rn. 26 m. w. N.). Nach diesen Grundsätzen kommt es auf den mit der Begründung der weiteren Beschwerde aufgeworfenen Streit, ob eine Ausscheidung der Kosten für die Aufzugsanlagen und die Treppenhausreinigung in Bezug auf die Antragstellerin nun praktikabel ist oder nicht, gar nicht an. Es kann deshalb auch dahingestellt bleiben, ob durch die Verbindung der einzelnen Gebäude durch die Tiefgarage Aufzüge und Treppenhäuser der Antragstellerin gleichsam zuzurechnen sind oder ob dies, wie die Antragstellerin mit den der Begründung der weiteren Beschwerde beigefügten Anlagen (Bauskizzen und Lichtbilder) belegen will, nicht der Fall ist. Denn schon der Wortlaut der streitigen Klausel ergibt nicht - jedenfalls nicht mit der für die Auslegung von Teilungserklärungen erforderlichen eindeutigen Bestimmtheit -, dass die Kosten von Aufzugsanlagen und Treppenhausreinigung nicht zu den insgesamt nach dem ersten Absatz von Nr. 1 der streitigen Klausel auf die Gesamtheit der Wohnungseigentümer bzw. Teileigentümer umzulegenden Kosten gehören sollten.

Ausgangspunkt der Auslegung ist zunächst der im ersten Absatz zu Nr. 1 der streitigen Klausel auch zum Ausdruck gekommene Grundsatz, dass die Kosten von Anlagen und Einrichtungen zum gemeinschaftlichen Gebrauch auf die Gesamtheit der Wohnungseigentümer umzulegen sind; Treppen, Treppenhäuser und Aufzugsanlagen gehören typischerweise dem der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zuzurechnenden gemeinschaftlichen Gebrauch an (Bärmann/Pick/Merle, a. a. O., § 5 Rn. 33; § 5 Rn. 53). Demgemäß ist anerkannt, dass es im Allgemeinen für die Umlagefähigkeit von Kosten nicht darauf ankommt, ob ein Wohnungseigentümer bestimmte Einrichtungen wie z. B. Treppenhaus oder Aufzug überhaupt nutzt (Bärmann/Pick/Merle, a. a. O., § 16 Rn. 50). So hat der Bundesgerichtshof bereits entschieden, dass zu den auf die Gesamtheit der Wohnungseigentümer umzulegenden Kosten der gemeinschaftlichen Einrichtungen die Kosten für einen Aufzug auch dann gehören, wenn nur ein Gebäude einer aus mehreren Gebäuden bestehenden Wohnungseigentumsanlage mit einem Aufzug ausgestattet ist (BGH, MDR 1984, 928; Bärmann/Pick/Merle, a. a. O., § 16, Rn. 126). Auf dieser Linie liegt es, dass der Bundesgerichtshof erst soeben - freilich für den Bereich des Mietrechts - entschieden hat, dass die formularvertragliche Beteiligung des Mieters einer Erdgeschosswohnung an den Aufzugskosten diesen nicht unangemessen benachteiligt (BGH, Urteil vom 20. September 2006 - VIII ZR 103/06 -).

Ausgehend von diesem allgemeinen Grundsatz, wonach die streitigen Kosten grundsätzlich zu den Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen gehören, die somit anteilig auch von der Antragstellerin zu tragen sind, ist Abs. 2 von Nr. 1 der streitigen Klausel dementsprechend darauf zu überprüfen, ob von diesem Grundsatz Aufzugskosten und Treppenhausreinigung davon insoweit ausgenommen werden sollen, als einzelne Teil- bzw. Wohnungseigentümer davon aufgrund der baulichen Gegebenheiten keinen Gebrauch machen können. Das lässt sich dem Wortlaut indessen nicht entnehmen. Denn die Teilungserklärung trifft in Abs. 2 zweiter Halbsatz der streitigen Klausel die Regelung, dass die im ersten Halbsatz von Abs. 2 ausgeschiedenen Kosten „der betreffende WE bzw. TE allein“ trägt (Hervorhebung im Zitat durch den Senat). Das findet auch seine Entsprechung im ersten Halbsatz von Abs. 2, in dem nämlich von Kosten die Rede ist, die „einem Wohnungs- bzw. Teileigentum allein zuzuordnen sind“. Zwar mag bei isolierter Betrachtung des ersten Halbsatzes von Abs. 2 noch zweifelhaft sein, ob die Teilungserklärung eine alternative Ausnahme i. S. v. einerseits einwandfrei getrennt festzustellenden Kosten und andererseits nur einer bestimmten Einheit zuzuordnenden Kosten gemeint hat. Jedenfalls die Folgeregelung im zweiten Halbsatz, dass nämlich die „so festgestellten Kosten“ der betreffende Wohnungseigentümer oder Teileigentümer allein trägt, lässt keinen Zweifel daran übrig, dass auch im ersten Halbsatz von Abs. 2 eine Sonderregelung nur für solche Kosten geschaffen werden sollte, von denen nur ein bestimmter Teil- bzw. Wohnungseigentümer profitiert. Denkbare Beispielsfälle wären etwa die Kosten einer an der Außenwand des Gebäudes (und somit am Gemeinschaftseigentum) angebrachten Leuchtreklame von Eigentümern von Ladenräumen oder die Kosten eines das Gemeinschaftseigentum betreffenden Schornsteins, der allein dem Betrieb eines in einer Wohnung befindlichen Kamins dient.

Die sich schon vom Wortlaut ergebende Auslegung dahin, dass nur solche einem bestimmten einzelnen Teil- bzw. Wohnungseigentümer zuzuordnenden Kosten gemeint sind, hat auch einen realen allgemeinen rechtlichen Hintergrund im Wohnungseigentumsrecht und entspricht deshalb auch dem Sinn und Zweck der Klausel. Denn in Bezug auf Treppen und Aufzüge ist anerkannt, dass sie grundsätzlich im gemeinschaftlichen Eigentum stehen müssen. Zwar kann in einer Teilungserklärung Sondereigentum z. B. an einem zusätzlichen Treppenabgang zu einem von der Gemeinschaft genutzten Keller begründet werden, wenn dieser Treppenabgang nur einer einzigen Einheit dient (OLG Hamm, NJW-RR 1992, 1296). Das setzt aber voraus, dass ein solcher Zugang auch tatsächlich nur einem einzigen Eigentümer zuzurechnen ist. Dienen aber Zugangsflächen dem Zugang von mehr als einer Eigentumswohnung, so müssen sie im Gemeinschaftseigentum stehen (Bärmann/Pick/Merle, a. a. O., § 5 Rn. 53 m. w. N.). Das zeigt: Das Wohnungseigentumsrecht unterscheidet bei der Frage, ob Einrichtungen dem Gemeinschafts- bzw. dem Sondereigentum zuzurechnen sind, sehr wohl danach, ob die entsprechende Einrichtung nur von einem Eigentümer allein (nur dann ist Sondereigentum möglich) oder von mehreren Eigentümern zu nutzen ist (dann zwangsläufig Gemeinschaftseigentum).

Vor diesem allgemeinen Hintergrund ergibt Abs. 2 der streitigen Klausel durchaus einen klaren Sinn: Gemeint sind nur solche ausscheidbaren Kosten, die allein einem Wohnungs- bzw. Teileigentümer zuzuordnen sind. Dazu gehören aber die Aufzugs- und Reinigungskosten des Treppenhauses nicht, weil sie unstreitig von mehreren Teil- bzw. Wohnungseigentümern genutzt werden, mag zu diesen Nutzern auch die Antragstellerin nicht gehören.

Diesem Auslegungsergebnis steht die von der weiteren Beschwerde zitierte Entscheidung des Oberlandesgerichts Köln, ZMR 2002, 379 ff., nicht entgegen.

Denn die vom Oberlandesgericht Köln zu beurteilende Regelung der Teilungserklärung hatte einen anderen Wortlaut und bezog sich auf Bewirtschaftungskosten, die „für Teile des gemeinschaftlichen Eigentums oder nur für einen Teil der Wohnungs- und Teileigentümer objektiv feststellbar anfallen“, die dann „auf die jeweils betroffenen Wohnungs- und Teileigentümer umgelegt werden“ können. In der Konsequenz dieser Klausel liegt es, dass das Oberlandesgericht Köln bei einer Mehrhausanlage Aufzugskosten als objektiv feststellbare trennbare Kosten einem Haus zugeordnet hat. Eine solche Differenzierung in Bezug auf Kosten, die zwar nicht allen Eigentümern, aber einem begrenzten Kreis mehrerer Eigentümer zuzuordnen sind, enthält die im vorliegenden Fall zu entscheidende Klausel in Abs. 2 gerade nicht. Sie ermöglicht nur eine Ausscheidung solcher Kosten, die nur einem Wohnungs- bzw. Teileigentümer zuzuordnen sind. Im Übrigen hat in der zitierten Entscheidung das Oberlandesgericht Köln ausdrücklich sich der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, MDR 1984, 928) angeschlossen, wonach ohne eine abweichende Regelung in der Teilungserklärung auch in einer Mehrhausanlage die Aufzugskosten auf alle Wohnungseigentümer umzulegen sind.

Nach alledem hat das Landgericht mit Recht angenommen, dass die Antragstellerin nicht beanspruchen kann, von der Umlage der Aufzugskosten und der Kosten der Treppenhausreinigung ausgenommen zu sein.

Ohne Erfolg rügt die Antragstellerin im Übrigen die formelle Unwirksamkeit der Einzelabrechnungen, weil sie angeblich nicht aus sich heraus verständlich seien. Mit diesem Argument mangelnder Verständlichkeit setzt sich die Antragstellerin in Gegensatz zu ihrem eigenen Vorbringen schon aus der Antragsschrift. Sie hat auf S. 5 exakt ausgerechnet, mit welchen Kosten sie ihrer Auffassung nach zu Unrecht belastet worden sei, nämlich mit Aufzugskosten 2003 in einer Höhe von 1.855,38 €, Aufzugskosten für 2004 mit 2.380,79 €, Hausreinigungskosten für 2003 in einer Höhe von 3.568,49 € und Hausreinigungskosten für 2004 in einer Höhe von 3.005,66 €, also insgesamt mit 10.810,00 €. Das belegt, dass die Antragstellerin sehr wohl und bis auf den Cent genau hat nachvollziehen können, wie sich die von ihr beanstandete Kostenverteilung ausgewirkt hat. Sie hat demgemäß auf S. 4 unten der Antragsschrift vom 13. Oktober 2005 auch ausdrücklich erklärt, sie fechte die Beschlüsse über die Jahresabrechnungen für 2003 und 2004 mit der Begründung an, dass hinsichtlich der Kosten der Hausreinigung und der Aufzugsanlage „ein falscher Verteilerschlüssel zugrunde gelegt worden“ sei (Bl. 4 d. A.). Auch in dem Verfahren vor dem Landgericht hat die Antragstellerin in der Beschwerdeerwiderung vom 23. Mai 2006 lediglich eine dem Verteilerschlüssel angeblich widersprechende Abrechnung angegriffen. Soweit sie unter II. der sofortigen weitere Beschwerde vom 16. November 2006 nunmehr beanstandet, es sei in nicht nachprüfbarer Weise das Abrechnungsergebnis aus den Vorjahren „indirekt mit einbezogen“, handelt es sich um einen neuen Angriff, mit dem sie im Verfahren der weiteren Beschwerde nicht gehört werden kann (Bärman/Pick/Merle, a. a. O., § 45, Rn. 85). Auch im Rahmen des Amtsermittlungsgrundsatzes hatte das Landgericht mangels einer entsprechenden Rüge der Antragstellerin keinen Anlass, die angefochtenen Einzelabrechnungen etwa daraufhin zu überprüfen, ob sie aus einem anderen Grund unwirksam sein könnten als aus dem von der Antragstellerin gerügten Verstoß gegen den Verteilungsschlüssel.

### III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Angesichts unterschiedlicher Entscheidungen von Amts- und Landgericht musste es hinsichtlich der

außergerichtlichen Kosten bei dem Grundsatz verbleiben, dass jede Partei ihre eigenen außergerichtlichen Kosten trägt. Der Beschwerdewert ist gemäß § 48 WEG in Übereinstimmung mit den Vorinstanzen festgesetzt worden.