

Eingegangen
2. Juni 2007
Frank Dohrmann
Rechtsanwalt



OBERLANDESGERICHT HAMM

BESCHLUSS

15 W 175/07 OLG Hamm
9 T 137/06 LG Essen
5 II 14/06 AG Bottrop

In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Anlage ~~.....~~ in Bottrop,

Beteiligte:

- 1) Eheleute ~~.....~~ und ~~.....~~,
~~.....~~,
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~.....~~ in Bottrop -
- 2) Eheleute ~~.....~~ und ~~.....~~,
~~.....~~,
- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~.....~~
in Bottrop -
- 3) Herr ~~.....~~,
~~.....~~,
- 4) Haus- und Bodenverwaltung ~~.....~~ und ~~.....~~,
~~.....~~.

hat der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm am 21.06.2007 auf die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1) vom 24.04.2007 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 05.02.2007 durch die Richter am Oberlandesgericht Engelhardt und Tegenthoff sowie den Richter am Landgericht Gaide

b e s c h l o s s e n :

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde werden den Beteiligten zu 1) auferlegt.

Eine Erstattung außergerichtlicher Auslagen findet nicht statt.

Der Geschäftswert wird auf 3.000 € festgesetzt.

G r ü n d e :

Das an sich nach §§ 45 WEG, 27, 29 FGG statthafte und form- und fristgerecht eingelegte Rechtsmittel ist unbegründet, weil die Entscheidung des Landgerichts, auf deren Inhalt sowohl zur Darstellung des Sachverhalts als auch hinsichtlich der Begründung Bezug genommen wird, nach dem Ergebnis der Überprüfung durch den Senat einen Rechtsfehler zum Nachteil der Beteiligten zu 1) nicht erkennen lässt (§ 27 Abs. 1 S. 1 FGG).

Mit ihrer Argumentation, dass die Quadratmeter des im Sondernutzungsrecht der Beteiligten zu 2) stehenden Spitzbodens bei der Umlegung der Betriebskosten in der Jahresabrechnung und im Wirtschaftsplan hätten berücksichtigt werden müssen, übersehen

die Beteiligten zu 1), dass die Abrechnung nach § 11 der Teilungserklärung vom 27.01.1981 zu erfolgen hat, der eine Berechnung nach Quadratmetern nicht vorsieht. Die Ergänzung der Teilungserklärung vom 03.03.1981 ändert hieran nichts, da sich durch die dort vorgenommene Einräumung eines Sondernutzungsrechts an dem Spitzboden die Miteigentumsanteile nicht verändert haben; der Spitzboden ist -weiterhin- Gemeinschaftseigentum mit daran -zulässigerweise- begründetem Sondernutzungsrecht. Der Senat stimmt dem Landgericht zu, das die Bestimmung in der Ergänzungsurkunde

„Die sich aus dem Gebrauch des Spitzbodens ergebenden Verpflichtungen gehen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers der Wohnung Nr. 3“

dahin ausgelegt hat, dass die verbrauchsabhängigen Unkosten und gegebenenfalls Reparaturkosten, die aus dem Gebrauch des Sondernutzungsraumes herrühren, von dem Sondernutzungsberechtigten zu tragen sind.

Auch eine ergänzende Auslegung der Teilungserklärung kann nicht zu dem von den Beteiligten zu 1) angestrebten Ergebnis führen. Zwar finden die Grundsätze der ergänzenden Auslegung auch auf Teilungserklärungen Anwendung (vgl. Senat ZWE 2006, 433 = DNotZ 2006, 692). Dabei müssen jedoch die Grenzen beachtet werden, die für die Auslegung einer Teilungserklärung allgemein bestehen: Die Auslegung der Teilungsvereinbarung unterliegt, da sie den Inhalt des im Grundbuch eingetragenen Sondereigentums bestimmt (§ 10 Abs. 2 WEG), der uneingeschränkten Nachprüfung durch das Rechtsbeschwerdegericht. Für die Auslegung maßgebend sind dabei, wovon auch das Landgericht ausgegangen ist, allein der Wortlaut der Eintragung und ihr Sinn, wie sie sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergeben; Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGHZ 139, 288 = NJW 1998, 3713). Aus dem Zusammenhang der Teilungs-

erklärung selbst muss sich deshalb eine planwidrige Regelungslücke sowie der hypothetische Parteiwille, der für die Ergänzung der getroffenen Regelungen maßgebend ist, in einer Weise ergeben, dass sich das Ergebnis einer solchen Auslegung für den unbefangenen Betrachters als das nächstliegende erschließt (vgl. BGHZ 160, 354 = NJW 2004, 3413). Für die Feststellung einer planwidrigen Regelungslücke kann nicht bereits ausreichen, dass die Beteiligten zu 1) die gleichmäßige Belastung aller Miteigentümer an den Betriebskosten entsprechend ihren Miteigentumsanteilen als nicht interessengerecht empfinden. Es mag zwar sein, dass der teilende Eigentümer aufgrund der Dispositivität der gesetzlichen Kostenverteilung eine bessere Verteilungsgerechtigkeit im Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern und dem Sondernutzungsberechtigten an dem Spitzboden hätte herbeiführen können. Daraus lässt sich indessen aus der maßgeblichen Sicht des unbefangenen Betrachters keineswegs zwingend ableiten, eine noch höhere Kostenbeteiligung des Eigentümers der Wohnung Nr. 3 aufgrund des ihm eingeräumten Sondernutzungsrechts an dem Spitzboden sei von dem teilenden Eigentümer lediglich versehentlich unberücksichtigt geblieben, während dieser bei Berücksichtigung dieser Besonderheiten eine Abrechnung nach Quadratmetern einschließlich der Sondernutzungsflächen anstelle von Miteigentumsanteilen hätte festschreiben wollen. Denn im Hinblick auf den Kostenverteilungsschlüssel wären eine Fülle von Differenzierungen denkbar, um Unterschieden im Hinblick auf die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Sondereigentums, Lagevorteilen oder dem Instandhaltungsbedarf einzelner Gebäudeteile Rechnung zu tragen. Zwingend ist eine solche Differenzierung jedoch keineswegs, weil der teilende Eigentümer bei der Abwägung der Interessen der künftigen Miteigentümer auch größeren Wert auf deren Gleichbehandlung legen kann (Senat a.a.O.). Ohne einen besonderen Anhaltspunkt in der Teilungserklärung, der hier fehlt, kann deshalb ein differenzierender Kostenver-

teilungsschlüssel nicht im Wege der ergänzenden Auslegung festgestellt werden.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 47, 48 Abs. 3 WEG.

Engelhardt

Tegenthoff

Gaide