

Landgericht Köln
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 3, 5 Abs. 2, 16 Abs. 2 WEG; 140 BGB

- 1. Eine etwaige Zuordnung der Außenwand einer WEG-Anlage zum Sondereigentum durch die Teilungserklärung ist unwirksam.**
- 2. Eine Umdeutung der Regelungen in der Teilungserklärung dahingehend, dass gleichwohl der jeweilige Eigentümer für die Sanierung der Außenwand zuständig und kostenpflichtig wäre, kommt nicht in Betracht, wenn hierfür an einer klaren und eindeutigen Regelung fehlt (vgl. BGH, Urteil vom 02.03.2012, V ZR 174/11).**
- 3. Ein Mitsondereigentum, in welchem mehrere Wohnungseigentümer Sondereigentum an einem Gebäudeteil besitzen, sieht das Wohnungseigentumsrecht nicht vor (vgl. BGH, Urteil vom 20. 11.2015, V ZR 284/14).**

LG Köln, Urteil vom 02.03.2023; Az.: 29 S 126/22

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das am 18.07.2022 verkündete Urteil des Amtsgerichts Köln, 215 C 60/21, aufgehoben.

Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Köln vom 11.04.2022, 215 C 60/21, wird aufrechterhalten.

Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen trägt die Beklagte.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Anlage besteht aus neun Einfamilienhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern mit vier bzw. zwei Wohneinheiten. Die klägerische Wohnung Nr. 14 befindet sich im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses mit der Hausnummer 290, das über insgesamt vier Wohneinheiten verfügt.

Der Gemeinschaft liegt die Teilungserklärung des Notars F aus Bergisch Gladbach vom 01.09.1980 zugrunde. Die dort in § 3 Abs. 2 und 3 enthaltenen Regelungen zur Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum wurden durch Änderungsvereinbarung vom 28.11.1980 aufgehoben und neu gefasst. § 8 der Teilungserklärung befasst sich mit der Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungseigentums. Wegen der Einzelheiten der Regelungen nebst den erfolgten Änderungen wird auf die zur Gerichtsakte gereichten Kopien der Teilungserklärung nebst Änderungsurkunden (Bl. 96 ff GA) und die Darstellung im amtsgerichtlichen Urteil verwiesen.

Gegenstand der vorliegenden Klage ist die Anfechtung eines Negativbeschluss aus der Eigentümerversammlung vom 15.09.2021 zu TOP 12, mit dem ein Antrag des Klägers, die Verwaltung mit der Einholung eines Kostenvoranschlags für die Instandsetzung eines Feuchteschadens an der Außenwand seiner Wohneinheit zu beauftragen und eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen zu beschließen, mehrheitlich abgelehnt wurde.

Für die weiteren tatsächlichen Feststellungen wird auf das amtsgerichtliche Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

Mit Urteil vom 18.07.2022 hat das Amtsgericht ein zuvor ergangenes klagestattgebendes Versäumnisurteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, dass der Kläger von der Gemeinschaft keinen Beschluss verlangen könne, nach dem diese die Kosten der Instandsetzung der Außenwand seiner Wohneinheit bzw. der vorbereitenden Maßnahmen zu tragen habe. Nach der Teilungserklärung habe nämlich der Kläger als Sondereigentümer der Wohneinheit Nr. 14 die Kosten der Instandsetzung der zugehörigen Außenwand zu tragen. Nach § 8 Abs. 1 TE sei jeder Wohnungseigentümer für die Erhaltung seines Sondereigentums im Sinne des § 3 Abs. 3 TE verantwortlich. Dass dabei nicht ausdrücklich auch die Kosten erwähnt würden, sei unerheblich. Soweit die Erhaltung ausdrücklich dem Sondereigentümer zugewiesen sei, folge dem die Kostenlast. Nach den Regelungen der Teilungserklärung gehörten zum Sondereigentum auch die Außenwand der Wohneinheit des Klägers, denn bei dieser handele es sich weder um eine im Gemeinschaftseigentum stehende Trennwand zwischen Wohneinheiten noch um Grund und Boden im Sinne von § 3 Abs. 2 TE. Anders als in der ursprünglichen Teilungserklärung stelle die Regelung auch nicht mehr darauf ab, ob die Gebäudeteile für den Bestand und die Sicherheit des Gebäudes insgesamt erforderlich seien. Die Regelung sei zwar nichtig, weil jedenfalls die tragenden Teile der Außenwand nach § 5 Abs. 2 WEG zwingendes

Gemeinschaftseigentum seien, die bestehende Regelung sei aber nach § 140 BGB in eine Regelung über die Kostentragung umzudeuten. Voraussetzung für eine derartige Umdeutung sei, dass die Parteien bei Kenntnis der Nichtigkeit der getroffenen Regelung über die Zuordnung zum Sondereigentum eine entsprechende Kostenregelung getroffen hätten. Hiervon werde ausgegangen, wenn die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung eine weitere Bestimmung enthalte, nach der die Sondereigentümer ihr jeweiliges Sondereigentum auf eigene Kosten zu erhalten hätten. Ferner werde für eine derartige Umdeutung teilweise das Vorhandensein einer salvatorischen Klausel verlangt. Diese Voraussetzungen lägen hier jeweils vor.

Gegen dieses Urteil wendet sich der Kläger mit seiner Berufung, mit der er sein Begehren, den auf der Eigentümerversammlung vom 15.09.2021 zu TOP 12 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären, weiter verfolgt.

Er meint, die vom Amtsgericht vorgenommene Umdeutung sei falsch. Es sei bereits unzutreffend, dass nach den Regelungen der Teilungserklärung auch die Außenwand der Wohneinheit des Klägers zum Sondereigentum gehören solle. Diese werde weder im neuen § 3 Nr. 2 noch im neuen § 3 Nr. 3 erwähnt. Es hätte aber einer konkreten Erwähnung bedurft. Darüber hinaus sei die erfolgte Umdeutung zweifelhaft, weil angesichts der Vielzahl der kurzfristig erfolgten Änderungen der Teilungserklärung nicht davon ausgegangen werden könne, dass das vom Amtsgericht angenommene Ergebnis zweifelsfrei dem Willen der Parteien entspreche und diese bei Kenntnis der Nichtigkeit der getroffenen Regelung eine entsprechende Kostenregelung getroffen hätten. Im Übrigen könne eine derartige Umdeutung auch wegen des damit verbundenen finanziellen Risikos lediglich für untergeordnete im Gemeinschaftseigentum stehende Gebäudeteile gelten, wie beispielsweise für Außenfenster und Außentüren. Für die Außenwand, welche für den Bestand des Gebäudes erforderlich sei, könne dies nicht gelten.

Die Beklagte verteidigt das erstinstanzliche Urteil. Sie meint, es bedürfe keiner ausdrücklichen Erwähnung bzw. Bezeichnung der einzelnen Bauteile, wenn sich aus dem Gesamtzusammenhang und nach dem nächstliegenden Sinn der Vereinbarung ergebe, dass gerade diese Bauteile mit umfasst sein sollten. Insoweit verweist die Beklagte u. a. auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu Balkonen.

Mit Beschluss vom 13.01.2023 (Bl. 59 ff eA) hat die Kammer auf ihre vorläufige Rechtsansicht hingewiesen. Hierzu hat die Beklagte mit Schriftsatz vom 13.02.2023 (Bl. 79 ff eA) Stellung genommen. Wegen des weiteren Sach- und Streitstands wird auf die zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die in formeller Hinsicht unbedenkliche Berufung hat auch in der Sache Erfolg.

Wie die Kammer bereits mit Beschluss vom 13.01.2023, auf den ergänzend verwiesen wird, ausgeführt hat, widerspricht der streitgegenständliche Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Kläger hat gegen die Beklagte gemäß § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG einen Anspruch auf eine Beschlussfassung zur Sanierung der Feuchteschäden in der Außenwand seiner Wohneinheit auf Kosten der Gemeinschaft. Die ablehnende Entscheidung widerspricht den Vorgaben der Teilungserklärung. Die Ausführungen der Beklagten in dem Schriftsatz vom 13.02.2023 können eine hiervon abweichende Beurteilung nicht rechtfertigen.

Der Feuchtigkeitsschaden an der Außenwand und der Sanierungsbedarf dieses Gebäudeteils sind unstrittig. Ebenso wenig wird von den Parteien in Abrede gestellt, dass es sich bei der betroffenen Außenwand um zwingendes gemeinschaftliches Eigentum im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG handelt. Eine etwaige Zuordnung der Außenwand zum Sondereigentum durch die Teilungserklärung wäre, sofern sie überhaupt erfolgt ist, unwirksam. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts kommt vorliegend auch eine Umdeutung der Regelungen in § 3 Abs. 2 und § 8 Abs. 1 der Teilungserklärung dahingehend, dass gleichwohl der Kläger für die Sanierung der Außenwand zuständig und kostenpflichtig wäre, nicht in Betracht. Denn hierfür bedarf es nach höchstrichterlicher Rechtsprechung einer klaren und eindeutigen Regelung (vgl. BGH, Urteil vom 02.03.2012, V ZR 174/11). Eine solche liegt hier jedoch nicht vor. Bei der Auslegung einer Teilungserklärung ist - wie bei jeder anderen Grundbucheintragung - auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt (vgl. BGH, NJW 2004, 3413 ff). Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres ersichtlich sind (vgl. u.a. BGH, Urteil vom 17.04.2015, V ZR 12/14, NJW-RR 2015, 847ff).

Ausgehend von diesen Grundsätzen ist vorliegend zunächst zu beachten, dass es sich bei den Außenwänden der jeweiligen Häuser der Wohnanlage zwar um keine der in § 3 Abs. 2 der Teilungserklärung in der Fassung der Änderungsurkunde vom 28.11.1990 ausdrücklich genannten Gebäudebestandteile (Grund und Boden, Trennwände, Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dienen) handelt, so dass sie nach § 3 Abs. 3 der Teilungserklärung als zu den Räumen der Wohnungen gehörende Bestandteile des Gebäudes grundsätzlich Gegenstand des Sondereigentums sein könnten. Gleichwohl fehlt es schon an einer klaren Zuordnung von Außenwänden zum Sondereigentum, weil zu der Gemeinschaft nicht nur Einzelhäuser gehören, sondern auch Mehrfamilienhäuser, die über mehrere Wohneinheiten verfügen und sich Außenwände "teilen". Bei diesen Häusern ist anders als bei den Einzelhäusern eine Zuweisung von singulärem Sondereigentum bei Gebäudebestandteilen, die gemeinsam von mehreren Wohnungseigentümern genutzt werden, nicht möglich;

vielmehr müsste insoweit sog. Mitsondereigentum gebildet werden, das den Wohnungseigentümern mit Wohnungen in den betreffenden Häusern gemeinsam zusteht. Derartiges Mitsondereigentum sieht das Wohnungseigentumsrecht aber nicht vor (vgl. BGH, Urteil vom 20. 11.2015, V ZR 284/14). Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Teilungserklärung eine derartige Zuordnung ermöglichen sollte. Für ein derartiges Verständnis fehlt es an hinreichenden Anhaltspunkten.

Ferner kann hier auch nicht im Wege der Umdeutung angenommen werden, dass denjenigen Wohnungseigentümern, denen in unwirksamer Weise bezüglich der Außenwände das Sondereigentum bzw. Mitsondereigentum zugewiesen werden sollte, die Erhaltungspflicht trifft. Denn auch hierfür bedarf es einer ausreichend klaren und eindeutigen Regelung (Bärmann-Armbrüster, WEG, 15. Auflage, § 5 Rn. 32), die vorliegend nicht gegeben ist. Dabei verkennt die Kammer nicht, dass eine ausdrückliche Benennung des fraglichen Gebäudeteils nicht zwingend ist, um die Umdeutung einer misslungenen Sondereigentumszuweisung in eine Übertragung der Erhaltungspflicht und/oder Kostenregelung auf einzelne oder mehrere Wohnungseigentümer anzunehmen. Es muss jedoch für einen unbefangenen Leser der Teilungserklärung ohne weiteres erkennbar sein, dass die entsprechenden Gebäudebestandteile von dem jeweiligen Sondereigentümer auf dessen Kosten zu erhalten sind. Anderenfalls verbleibt es im Zweifel bei der gesetzlichen Regelung (vgl. LG München I, Beschluss vom 07.02.2017, 1 S 8801/16 WEG). Eine ausreichend klare Regelung für Gebäudebestandteile wie der Außenwand, an denen wegen der vorhandenen Mehrfamilienhäuser nicht bei allen Gebäuden Sondereigentum entstehen kann, fehlt hier. Die Teilungserklärung unterscheidet sowohl in Bezug auf die Zuweisung des Eigentums als auch hinsichtlich der Erhaltungspflicht und Kostenlast nur zwischen Gemeinschaftseigentum und (singulärem) Sondereigentum. Mitsondereigentum, das mehreren Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zusteht, wird in der Teilungserklärung nicht benannt. Die Teilungserklärung stellt darüber hinaus auch ansonsten nicht auf die einzelnen Gebäude ab. Insbesondere ist vorliegend nicht offensichtlich, dass die einzelnen Gebäude der streitgegenständlichen Anlage gebäudespezifisch betrachtet werden sollten und hinsichtlich ihrer Bestandteile dem bzw. den jeweiligen Eigentümer(n) auch zur Instandhaltung bzw. zur Kostentragung für die Instandhaltung zugewiesen werden sollten, wie die Beklagte dies vorträgt. Denn in der Teilungserklärung finden sich keine ausdrücklichen Regelungen, die eine Aufteilung von gemeinschaftlichen Kosten nach Gebäuden oder sonst abweichend von § 16 Abs. 2 WEG vorsehen. Allein die Regelung in § 8 Abs. 1 der Teilungserklärung, nach der die Wohnungseigentümer zur ordnungsgemäßen Pflege, Instandhaltung und Instandsetzung ihres Sondereigentums verpflichtet sind, und der Verweis auf § 3 Abs. 3 können mangels hinreichender Deutlichkeit insoweit nicht als ausreichend angesehen werden.

Im Ergebnis verbleibt es demnach hier bei der Erhaltungszuständigkeit der Beklagten, die Kosten der begehrten Sanierungsmaßnahme sind nach dem allgemein gültigen Verteilungsschlüssel zu verteilen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 713 ZPO. Die Revision wird nicht zugelassen, weil die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert. Die grundsätzlichen Erwägungen zu der Frage, wann und unter welchen Voraussetzungen eine misslungene Zuweisung von Sondereigentum in eine Regelung betreffend die Erhaltungspflicht von einzelnen Wohnungseigentümern oder eine Kostenregelung umgedeutet werden kann, sind bereits höchstrichterlich geklärt. Ob die Vereinbarungen im konkreten Fall eine Umdeutung und bejahendenfalls mit welchem Inhalt zulassen, ist eine Einzelfallentscheidung, die die Vorlage an den Bundesgerichtshof nicht rechtfertigt.

Berufungsstreitwert: 10.000,00 € (entsprechend der nichtangegriffenen Festsetzung durch das Amtsgericht).