Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja zu I u. II d.Gr.

WohnungseigentumsG § 16

Ist nach der Teilungserklärung jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, nach beispielhafter Anführung einzelner Betriebskosten s o n s t i g e, mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängende und notwendige Betriebskosten bzw. Kosten für die Instandhaltung anteilig zu tragen, so fallen die K o s t e n f ü r e i n e n A u f z u g auch dann darunter, wenn nur ein Gebäude der aus mehreren Gebäuden bestehenden Wohnungseigentumsanlage mit einem Aufzug ausgestattet ist.

BGH, Beschl. v. 28. Juni 1984 - VII ZB 15/83 - OLG Hamm
LG Essen
AG Dorsten

BUNDESGERICHTSHOF

VII ZB 15/83

BESCHLUSS

in dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentumsanlage B[redacted]-, W[redacted]- und Bo[redacted]straße in D[redacted]-H[redacted]

B e t e i l i g t e :

1. Eheleute Karl-Heinz und Brigitte K[redacted], Bo[redacted]-straße [redacted], D[redacted],

Antragsteller, Beschwerdegegner, Führer der weiteren Beschwerde und Gegner der weiteren Beschwerde,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] in [redacted] -

2. Frau Theodora Elisabeth M[redacted], als Rechtsnachfolgerin des verstorbenen Herrn Artur M[redacted], J[redacted]-straße [redacted], W[redacted],

Antragsgegnerin, Beschwerdeführerin, Gegnerin der weiteren Beschwerde und Führerin der weiteren Beschwerde,

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted] in [redacted] -

3.

4.

5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.
23.
24.
25.
26.
27.
28.
29.
30.
31.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

32.

33.

34.

35.

36.

37.

38.

39.

40.

41.

42.

43.

44.

45.

46.

47.

48.

49.

50.

51.

52.

53.

54.

55.

56.

57.

58.
59.
60.
61.

62.
63.
64.
65.
66.
67.

68.
69.
70.

71.
72.

73.

74.

75.
76.

77.
78.
79.

80.

81.

82.

83.

84
85

als Wohnungseigentümer,

- vertreten durch Rechtsanwalt [redacted] in [redacted] als [redacted] -.

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 28. Juni 1984 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Girisch sowie die Richter Doerry, Obenhaus, Prof. Dr. Walchshöfer und Quack

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller gegen den Beschluß der 7. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 21. März 1983 wird zurückgewiesen.

Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin wird der Beschluß der 7. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 21. März 1983 im Kostenpunkt dahin geändert, daß die aufgrund der Verfügungen des Landgerichts vom 10. September 1982 und 23. November 1982 entstandenen außergerichtlichen Auslagen der Antragsgegnerin die Landeskasse des Landes Nordrhein-Westfalen zu tragen hat.

Die Antragsteller haben die Gerichtskosten des Verfahrens der weiteren Beschwerden zu tragen. Sie haben der Antragsgegnerin die durch das Verfahren der weiteren Beschwerde entstandenen außergerichtlichen Auslagen zu erstatten. Im übrigen werden außergerichtliche Kosten nicht erstattet.

Der Geschäftswert für das Verfahren der weiteren Beschwerde wird auf 5.500,- DM festgesetzt.

Von Rechts wegen

G r ü n d e :

Die Beteiligten sind die Wohnungseigentümer der aus 6 Gebäuden (darunter einem 9-geschossigen Hochhaus) bestehenden Wohnungseigentumsanlage B[redacted]-, W[redacted] und Bo[redacted]straße in D[redacted]-H[redacted]. Sämtliche Wohnungen des als einziges Gebäude mit einem Aufzug ausgestatteten Hochhauses stehen im Eigentum der Antragsgegnerin. Die Antragsteller sind Eigentümer einer in einem anderen Gebäude gelegenen Wohnung.

In der "Wohnungs- und Teileigentumsordnung der Gemeinschaft" (WTO), die Bestandteil der Teilungserklärung ist und in das Grundbuch eingetragen wurde, ist u.a. folgendes geregelt:

"§ 6 Instandhaltungspflichten

(1) Der Wohnungseigentümer ist vorbehaltlich der Sätze 2 und 3 verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Gebäudeteile ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen. Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlußtüren, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich im Bereich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungseigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Wohnungseigentümer, seine Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen, die sich im Bereich dem Sondereigentum unterliegender Räume befinden, obliegt jedoch ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer. Die Vornahme reiner Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung, d.h. das Tapezieren, Anstreichen oder Kälken der Wände

und Decken, der Innenanstrich der Außenfenster und Wohnungsabschlußtüren, das Streichen der übrigen Fenster und Türen, der Fußböden und der Heizkörper, steht im Ermessen des Wohnungseigentümers.

(2) Soweit sich nicht aus Abs. 1 etwas anderes ergibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich, sie ist vom Verwalter durchzuführen.

.....

§ 12 Zahlungsverpflichtungen der Wohnungs- bzw. Teileigentümer

(1) Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zur Deckung der laufenden Bewirtschaftungskosten und des laufenden Kapitaldienstes zu leisten:

1. Die Bewirtschaftungskosten bestehen aus:

   a) den Verwaltungskosten,

   b) den Betriebskosten, wie laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (z.B. Straßenreinigung, Entwässerung, Müllabfuhr), ferner den Kosten für die gemäß § 7 abzuschließenden Versicherungen, ggf. der Gartenpflege und der Unterhaltung der Kinderspielplätze, der Schornsteinreinigung, der Wasserversorgung, der Treppenhaus- und Außenbeleuchtung, ggf. der Treppenhausreinigung, ggf. den Kosten für den Hausmeister oder Hauswart und den sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind, ausgenommen die Grundsteuer, die jeder Wohnungseigentümer für sein Wohnungseigentum unmittelbar an die zuständige Stadtkasse zu zahlen hat,

   c) den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäß § 6 den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen, einschließlich eines Betrages für die Bildung einer angemessenen Instandsetzungsrücklage."

Die Antragsteller sind der Meinung, für die Kosten des Aufzugs müsse ausschließlich die Antragsgegnerin als Eigentümerin der Wohnungen des Hochhauses aufkommen. Sie haben deshalb im Verfahren nach § 43 WEG die Feststellung beantragt, daß sie nicht verpflichtet seien, anteilige Aufzugskosten zu zahlen. Das Amtsgericht hat dem Antrag stattgegeben. Das Landgericht hat ihn zurückgewiesen, die Gerichtskosten den Antragstellern auferlegt und ausgesprochen, daß außergerichtliche Kosten nicht zu erstatten sind. Gegen diesen Beschluß haben die Antragsteller und die Antragsgegnerin sofortige weitere Beschwerde eingelegt. Während die Antragsteller die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Beschlusses begehren, wendet sich die Antragsgegnerin dagegen, daß ihr außergerichtliche Kosten in Höhe von insgesamt 1.681,89 DM, die durch die vom Landgericht angeordnete Vorlage von 87 Abschriften verschiedener Schriftsätze entstanden sind, nicht erstattet werden.

Das Oberlandesgericht möchte die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller zurückweisen, weil die Aufzugskosten als "sonstige Betriebskosten" bzw. "Kosten für die Instandhaltung" i.S. des § 12 Abs. 1 Nr. 1 b, c WTO von allen Wohnungseigentümern zu tragen seien. An einer entsprechenden Entscheidung sieht es sich jedoch durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Köln vom 19. Oktober 1977 (DWE 1978, 87) gehindert. Da nach seiner Auffassung die Entscheidung über das Rechtsmittel der Antragsgegnerin mit der Entscheidung über das in der Hauptsache eingelegte Rechtsmittel der Antragsteller zu verbinden ist, hat es beide Rechtsmittel dem Bundesgerichtshof vorgelegt.

I.

Die Vorlage ist statthaft (§ 43 Abs. 1 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG).

1. Nach § 28 Abs. 2 FGG ist die weitere Beschwerde zur Wahrung der Rechtseinheit dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorzulegen, wenn über die Auslegung einer bundesgesetzlichen Vorschrift auf dem Gebiet der freiwilligen Gerichtsbarkeit Streit besteht. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht unmittelbar gegeben; denn zwischen dem vorlegenden Oberlandesgericht und dem Oberlandesgericht Köln besteht eine solche Meinungsverschiedenheit nicht. Beide Oberlandesgerichte sind vielmehr über die Auslegung einer Bestimmung der Teilungserklärung unterschiedlicher Auffassung. Die auf § 8 WEG beruhende Teilungserklärung ist jedoch keine bundesgesetzliche Vorschrift i.S. des § 28 Abs. 2 FGG; ihre Auslegung kann daher an sich nicht zum Gegenstand einer Vorlage gemacht werden.

Die Voraussetzungen des § 28 Abs. 2 FGG lassen sich auch nicht - wie das Oberlandesgericht offenbar meint - mit dem Hinweis auf § 157 BGB begründen. Die Verletzung von Auslegungsregeln kann bei der Anwendung nicht revisiblen Rechts von dem Revisionsgericht nicht überprüft, eine Vorlage nach § 28 Abs. 2 FGG deshalb nicht mit abweichenden Ansichten über eine allgemeine Auslegungsregel wie § 157 BGB begründet werden. Denn die Zuordnung derartiger Auslegungsregeln zu dem Bundesrecht i.S. von § 28 Abs. 2 FGG würde dazu führen, daß auf diesem (Um-) Weg z.B. die Auslegung auch landes-

rechtlicher Vorschriften zum Gegenstand einer Vorlage gemacht werden könnte. Ein solches Ergebnis würde sowohl dem Wortlaut wie auch dem Sinn und Zweck des § 28 Abs. 2 FGG widersprechen (Senatsbeschluß BGHZ 88, 302, 304 m.w.N.).

2. Die Vorlage ist aber - wie der Senat in BGHZ 88, 302, 304/305 ausgeführt hat - wegen des normähnlichen Charakters, den die in der WTO als Bestandteil der Teilungserklärung enthaltene streitige Regelung aufweist, statthaft. Die Teilungserklärung legt die künftige Gemeinschaftsordnung fest und bildet - ähnlich einer Satzung - die Grundlage für das Zusammenleben der Wohnungseigentümer. Wird sie als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen, wirkt sie auch gegen Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers und wendet sich deshalb an einen größeren, in seiner Zusammensetzung veränderbaren Personenkreis (§ 10 Abs. 2, § 8 Abs. 2 i.V.m. § 5 Abs. 4 WEG). Da Gemeinschaftsordnungen - wie auch im vorliegenden Fall - in aller Regel anhand von Mustern erstellt und bestimmte typische Regelungen deshalb in verschiedenen Oberlandesgerichtsbezirken verwendet werden, ist es im Interesse gleichmäßiger Auslegung solcher Bestimmungen geboten, allgemein für Wohnungseigentumsanlagen geltende Vorschriften im Rahmen des § 28 Abs. 2 FGG wie bundesgesetzliche Vorschriften zu behandeln.

II.

In der Sache tritt der Senat der Auffassung des vorlegenden Oberlandesgerichts bei.

1. Bei der Auslegung von Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung ist auf Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt (Senatsbeschluß BGHZ 88, 302, 306 m.N.). Führt diese Auslegung dazu, daß einzelne Vorschriften der Gemeinschaftsordnung unvollständig sind, liegt eine Regelungslücke vor. Eine solche Lücke ist entsprechend dem Sinn und Zweck der Gemeinschaftsordnung durch entsprechende Anwendung anderer Vorschriften im Wege der Auslegung auszufüllen.

Im vorliegenden Fall kommt eine ergänzende Auslegung nicht in Betracht; denn der Wortlaut der §§ 6 und 12 Abs. 1 Nr. 1 WTO weist keine ausfüllungsbedürftige Lücke auf.

a) Nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 WTO bestehen die Bewirtschaftungskosten aus den Verwaltungskosten, den Betriebskosten sowie den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung. In Buchstabe b) dieser Regelung werden zwar zunächst einzelne Betriebskosten wie öffentliche Lasten, Versicherungskosten, Wasserversorgungskosten, Treppenhausbeleuchtungs- und Treppenhausreinigungskosten besonders aufgeführt. Anschließend ist jedoch ausdrücklich bestimmt, daß auch die "sonstigen Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängen und notwendig sind", zu den Betriebskosten gehören. Da von diesen "sonstigen Betriebskosten" ausdrücklich nur die von jedem Wohnungseigentümer für sein Wohnungseigentum zu zahlende Grundsteuer ausgenommen wird, stellt die in Buchstabe b) getroffene

Regelung eine Auffangvorschrift dar, die alle übrigen, nicht ausdrücklich aufgeführten Betriebskosten erfaßt. Das vorlegende Oberlandesgericht geht deshalb mit Recht davon aus, daß die Kosten für die Unterhaltung des Aufzugs Betriebskosten i.S. des § 12 Abs. 1 Nr. 1 b WTO sind. Für die durch den Betrieb des Aufzugs entstehenden Kosten liegt somit - anders als in dem vom BayObLG in Rpfleger 1979, 427 entschiedenen Fall - eine ergänzungsbedürftige Regelungslücke in der WTO nicht vor.

b) Gleiches gilt für die Kosten, die für eine Instandsetzung des Aufzugs aufgewendet werden. Nach § 12 Abs. 1 Nr. 1 c WTO bestehen die Bewirtschaftungskosten auch aus den Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäß § 6 den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegen. Da nach § 6 Abs. 2 i.V.m. Abs. 1 WTO die Instandhaltung und Instandsetzung des Gebäudes und des Grundstücks den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, ist die Frage, wer für etwaige Aufzugsreparaturen die Kosten zu tragen hat, eindeutig geregelt. Auch insoweit liegt eine Lücke der WTO, die einer ergänzenden Auslegung bedürfte, nicht vor.

2. Diese Regelung, nach der sich alle Wohnungseigentümer anteilig an den Aufzugskosten beteiligen müssen, ist auch sach- und interessengerecht.

Gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemein-

schaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Danach muß jeder Wohnungseigentümer für Betriebskosten und Instandhaltungskosten in gleicher Weise auch dann aufkommen, wenn er bestimmte Einrichtungen wie z.B. Treppenhaus, Aufzug, Kinderspielplatz, Fahrradkeller, Waschmaschinen- oder Tischtennisraum nicht benutzt (vgl. Palandt/Bassenge, BGB, 43. Aufl., § 16 WEG Anm. 1 a; Röll in MünchKomm, BGB, § 16 WEG Rdn. 2; Weitnauer, WEG, 6. Aufl., § 16 Rdn. 13 c). Ein allgemeiner Grundsatz, wonach ein Wohnungseigentümer Kosten für solche Einrichtungen nicht zu tragen hat, die ihm persönlich keinen Nutzen bringen, besteht somit nicht (vgl. OLG Hamburg DWE 1975, 26; a.A. OLG Köln DWE 1978, 87, 88).

Die in § 12 Abs. 1 Nr. 1 WTO getroffene Regelung hält sich in diesem Rahmen. Sie ist daher nicht unbillig und nicht zu beanstanden. Daß von den Wohnungseigentümern im vorliegenden Fall auch eine Regelung getroffen werden könnte, nach der nur die Eigentümer der im Hochhaus gelegenen Wohnungen die Aufzugskosten zu tragen haben, ist für die Auslegung der WTO, so wie sie jetzt lautet, ohne Bedeutung.

3. Die Antragsteller sind deshalb verpflichtet, sich anteilig an den Aufzugskosten zu beteiligen. Ihre sofortige weitere Beschwerde gegen den Beschluß des Landgerichts hat daher keinen Erfolg.

III.

Die gegen die Kostenentscheidung des Landgerichts

gerichtete sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegnerin ist zulässig (vgl. BayObLGZ 1967, 286, 291; Keidel/Kuntze/Winkler, Freiwillige Gerichtsbarkeit, 11. Aufl., § 20 a Rdn. 4). Sie ist auch begründet.

1. Die Vorschrift des § 47 Satz 2 WEG geht - wie die für das Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit allgemein geltende Regelung des § 13 a FGG - von dem Grundsatz aus, daß jeder Beteiligte die ihm erwachsenen außergerichtlichen Kosten selbst zu tragen hat. Dieser Grundsatz kann im vorliegenden Fall nicht gelten, soweit der Antragsgegnerin außergerichtliche Auslagen aufgrund einer unrichtigen Sachbehandlung durch das Landgericht entstanden sind.

Nach der Senatsentscheidung BGHZ 78, 166, 170 ff können Zustellungen, die an die Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind, durch Übergabe nur einer Ausfertigung oder Abschrift des zuzustellenden Schriftstücks an den Verwalter vorgenommen werden. § 189 Abs. 2 ZPO, wonach einem Zustellungsbevollmächtigten mehrerer Beteiligter so viele Ausfertigungen oder Abschriften des zuzustellenden Schriftstücks zu übergeben sind, als Beteiligte vorhanden sind, ist auf Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen nicht anzuwenden. Diese Rechtsprechung hat im Schrifttum Zustimmung gefunden (Baumbach/Lauterbach/Albers/Hartmann, ZPO, 42. Aufl., § 189 Anm. 1; Zöller/Stephan, ZPO, 13. Aufl., § 189 Anm. 3).

Demgegenüber haben der Vorsitzende der Zivilkammer des Landgerichts mit Verfügung vom 10. September 1982 (GA 60 R) und der Berichterstatter mit Verfügung vom

23. November 1982 (GA 100) der Antragsgegnerin aufgegeben, weitere 87 beglaubigte Abschriften der einseitigen Beschwerde, der elfseitigen Beschwerdebegründung nebst Anlagen sowie eines weiteren fünfseitigen Schriftsatzes vorzulegen, damit diese den beteiligten Wohnungseigentümern zur Kenntnis gebracht werden können. Später hat es die Zivilkammer für ausreichend gehalten, wenn Schreiben an die Wohnungseigentümer in einfacher Ausfertigung dem Verwalter zugeleitet werden.

2. Mit der Aufforderung an die Antragsgegnerin, 87 Abschriften vorzulegen, hat das Landgericht gegen § 189 ZPO verstoßen und die Sache nicht richtig behandelt (§ 16 Abs. 1 Satz 1 KostO). Aufgrund dieser unrichtigen Sachbehandlung sind der Antragsgegnerin zusätzliche außergerichtliche Auslagen entstanden. Daß sie diese Kosten selbst zu tragen hat, würde nicht billigem Ermessen entsprechen. Es wäre auch unbillig, sie von den Antragstellern erstatten zu lassen. Gemäß § 16 Abs. 1 Satz 1 KostO ist es daher allein sachgerecht, daß die der Antragsgegnerin aufgrund der Verfügungen des Landgerichts vom 10. September 1982 und 23. November 1982 entstandenen außergerichtlichen Auslagen die Landeskasse von Nordrhein-Westfalen zu tragen hat. Zwar betrifft § 16 KostO unmittelbar nur die in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit anfallenden Gerichtskosten und Kosten der Notare (§§ 1, 140, 141 KostO). Hier muß die Vorschrift aber entsprechend angewendet werden auf Parteiauslagen, die nur entstanden sind, weil die Antragsgegnerin die angeforderten Abschriften selbst beschafft hat, anstatt sie entsprechend § 136 Abs. 1 Nr. 1 KostO vom Gericht herstellen zu lassen, auch wenn dann u.U. sowieso keine Schreibauslagen erhoben worden wären (§ 136

Abs. 5 KostO). Die entsprechende Anwendung der §§ 16, 136 KostO führt hier zur Auslagenerstattungspflicht der Landeskasse.

IV.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerden beruht auf § 47 WEG.

Girisch Doerry Obenhaus

Walchshöfer Quack