BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 22/04

vom

7. Oktober 2004

in der Wohnungseigentumssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WEG §§ 8, 16 Abs. 2; BGB § 242 (Ba)

Ob eine Regelung über die Verteilung der Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums bei Anlegung eines strengen Maßstabs zu grob unbilligen, mit Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht zu vereinbarenden Ergebnissen führt und damit ein Änderungsanspruch gegeben ist, kann nur auf Grund einer tatrichterlichen Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls und nicht allein nach dem Maß der Kostenmehrbelastung des benachteiligten Wohnungseigentümers festgestellt werden.

WEG §§ 8, 16 Abs. 2; BGB § 157 (D)

Unter Beachtung der Grundsätze für die Auslegung einer Grundbucheintragung ist auch eine ergänzende Auslegung der Gemeinschaftsordnung nicht ausgeschlossen. Sie kann im Einzelfall zu einem Anspruch auf Abänderung des in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Kostenverteilungsschlüssels führen.

WEG § 8, 25

Bei Vereinbarung eines Objektstimmrechts führt die Unterteilung einer Wohnungseigentumseinheit auch im Fall der Veräußerung nicht zu einer Stimmrechtsvermehrung.

BGH, Beschl. v. 7. Oktober 2004 - V ZB 22/04 - KG

LG Berlin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 7. Oktober 2004 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel und die Richter Tropf, Dr. Lemke, Dr. Gaier und Dr. Schmidt-Räntsch

beschlossen:

Auf die sofortige weitere Beschwerde der Antragsteller wird der Beschluß der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 23. Januar 2004 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Entscheidung, auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens, an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 22.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beteiligten sind die Wohnungseigentümer einer ursprünglich aus vier, nunmehr aus sechs Einheiten bestehenden Wohnungseigentumsanlage in Berlin.

Der Antragsgegner zu 1 war alleiniger Eigentümer des Grundstücks. Durch Erklärung vom 29. Januar 1986 teilte er sein Eigentum in der Weise auf,

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

daß Miteigentumsanteile von jeweils 266/1000 mit dem Sondereigentum an den jeweils etwa 75 m² großen Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2 und Miteigentumsanteile von jeweils 234/1000 mit dem Sondereigentum an den jeweils etwa 66 m² großen Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4 verbunden wurden. Nach der Teilungserklärung haben die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4 das Recht, die zu ihrem Sondereigentum gehörenden Räume im Keller und im Dachgeschoß des Hauses zu Wohnzwecken auszubauen. Zum Stimmrecht ist in der Teilungserklärung geregelt, daß auf jede Eigentumswohnung eine Stimme entfällt. Im übrigen sollen sich die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG richten.

In der Folgezeit erwarben die weiteren Beteiligten und die Antragsteller jeweils eine der größeren Wohnungen Nr. 1 und 2. Die Antragsgegnerin zu 2 wurde Eigentümerin der Wohnung Nr. 4, während der Antragsgegner zu 1 Eigentümer der Wohnung Nr. 3 blieb. Er baute 1994 den der Wohnung Nr. 3 zugeordneten Dachgeschoßraum zu einer in sich abgeschlossenen Wohnung aus. Die ebenfalls zu der Wohnung Nr. 3 gehörenden Kellerräume versah der Antragsgegner zu 1 mit sanitären Einrichtungen und schloß sie, ebenso wie die Garage, an die zentrale Heizungsanlage des Hauses an. Diese Räume sind gegenwärtig vermietet und werden als Büro bzw. Lagerraum genutzt. 1997 baute die Antragsgegnerin zu 2 den der Wohnung Nr. 4 zugewiesenen Dachgeschoßraum ebenfalls zu einer in sich abgeschlossenen Wohnung aus. Auf Grund der Baumaßnahmen der Antragsgegner vergrößerte sich die Wohn- und Nutzfläche der Wohnung Nr. 3 um etwa 157 m², die der Wohnung Nr. 4 um etwa 32 m². Durch Erklärungen vom 4. April 2000 begründeten die Antrags-

gegner im Wege der Unterteilung selbständiges Wohnungseigentum an den neu entstandenen Dachgeschoßwohnungen.

Eine von den anderen Wohnungseigentümern nach dem Ausbau der Keller- und Dachgeschoßräume gewünschte Anpassung der Miteigentumsanteile an die veränderten Wohn- und Nutzflächen lehnten die Antragsgegner ab. Bis auf die Kosten der Verwaltung und des Breitbandkabelanschlusses erfolgte die Abrechnung der verbleibenden "allgemeinen Bewirtschaftungskosten" bis zuletzt nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

Für diese Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums erstreben die Antragsteller künftig eine Verteilung nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen. Sie verlangen deshalb von den Antragsgegnern, einer entsprechenden Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zuzustimmen. Den hierauf gerichteten Antrag hat das Amtsgericht zurückgewiesen. In der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht haben sich die Beteiligten durch Teilvergleich darüber geeinigt, daß die Heizkosten ab dem 1. Januar 2001 zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach Wohn- und Nutzflächen abgerechnet werden. Wegen der weiteren Kosten hat das Landgericht die sofortige Beschwerde der Antragsteller zurückgewiesen. Auf die sofortige weitere Beschwerde möchte das Kammergericht den angefochtenen Beschluß aufheben und die Sache an das Landgericht zur weiteren Sachaufklärung zurückverweisen. Es sieht sich hieran jedoch durch die Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts (BayObLGZ 1991, 396, 398 f.; ZWE 2001, 320) und insbesondere durch die Entscheidung des Oberlandesgerichts Frankfurt a.M. vom 13. April 2000 (NZM 2001, 140) gehindert und hat die Sache deshalb mit Beschluß vom 14. Juni 2004 (ZfIR 2004, 677) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist statthaft (§§ 43 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3, 45 Abs. 1 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG).

Das vorlegende Gericht ist der Auffassung, ein Wohnungseigentümer könne von den anderen die Zustimmung zu einer Änderung des geltenden Kostenverteilungsschlüssels gemäß § 242 BGB verlangen, wenn die für die Kostenverteilung maßgeblichen Miteigentumsanteile bei der Begründung des Wohnungseigentums entsprechend den Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Wohnungen festgelegt worden seien, der spätere Ausbau von Räumen jedoch zu einer erheblichen Vergrößerung der Wohn- und Nutzfläche der betreffenden Wohnungen geführt habe. Eine bestimmte Prozentgrenze, bis zu der eine Mehrbelastung hingenommen werden müsse und ein Änderungsanspruch ausgeschlossen sei, bestehe nicht. Ein Änderungsanspruch sei aber jedenfalls dann gegeben, wenn die anteilige Wohn- und Nutzfläche einer Wohneinheit um mehr als 25 % von dem damit verbundenen Miteigentumsanteil abweiche. Hiervon sei im vorliegenden Fall auszugehen, weil das Beschwerdegericht eine Mehrbelastung der Antragsteller in Höhe von 58,33 % errechnet habe.

Demgegenüber vertritt das Oberlandesgericht Frankfurt a.M. in seiner auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung vom 13. April 2000 (aaO) die Auffassung, eine Kostenmehrbelastung von knapp 59 % begründe noch keinen Anspruch des betroffenen Wohnungseigentümers auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels. Diese Divergenz rechtfertigt die Vorlage. Hierbei ist der Senat an die Auffassung des vorlegenden Gerichts, es könne ohne Beantwortung der streitigen Rechtsfrage über die sofortige weitere Beschwerde

nicht entscheiden, bei Prüfung der Zulässigkeit der Vorlage gebunden (Senat, BGHZ 99, 90, 92; Beschl. v. 22. Januar 2004, V ZB 51/03, NJW 2004, 937, 938, zur Veröffentlichung in BGHZ 157, 322 vorgesehen, m.w.N.).

III.

Die sofortige weitere Beschwerde (Rechtsbeschwerde) ist zulässig (§§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG, §§ 27, 29, 22 Abs. 1 FGG). Sie hat auch in der Sache selbst Erfolg und führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Zurückverweisung der Sache an das Beschwerdegericht.

Entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts können die Antragsteller verlangen, daß die Antragsgegner einer Änderung der für die Wohnungseigentümergemeinschaft geltenden Kostenverteilungsregelung zustimmen, wonach die noch im Streit befindlichen Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen ihrer Sondereigentumseinheiten auf die Beteiligten umzulegen sind.

1. Da die Teilungserklärung vom 29. Januar 1986 insoweit keine abweichende Regelung enthält, sondern auf das Gesetz verweist, ist gegenwärtig § 16 Abs. 2 WEG für die Verteilung der noch im Streit befindlichen Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums maßgebend. Hiernach sind die Wohnungseigentümer untereinander verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem im Grundbuch eingetragenen Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

a) Eine hiervon abweichende Regelung der Kostenverteilung kann gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG wirksam nur durch Vereinbarung sämtlicher Wohnungseigentümer erfolgen, wenn die Gemeinschaftsordnung - wie hier - einen Mehrheitsbeschluß nicht zuläßt (BGHZ 95, 137, 139 f.; Senat, BGHZ 127, 99, 104; 145, 158, 169; 156, 193, 196 m.w.N.). Durch den Teilvergleich haben die Beteiligten eine Änderung des gesetzlichen Verteilungsschlüssels nur hinsichtlich der Heizkosten vereinbart. Für die anderen Kosten ist eine solche Vereinbarung nicht zustandegekommen, weshalb es insoweit bei dem in § 16 Abs. 2 WEG bestimmten Verteilungsmaßstab weiterhin verbleibt.

b) Dies gilt nach der durch die Teilungserklärung festgelegten Gemeinschaftsordnung auch nach dem - den Eigentümern der Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4 erlaubten und inzwischen erfolgten - Ausbau der Räume im Keller und im Dachgeschoß der Wohnungseigentumsanlage. Eine abweichende Kostenverteilung ist für diesen Fall nach dem Inhalt der Regelungen aus der Gemeinschaftsordnung nicht vorgesehen.

2. Die hiernach notwendige Zustimmung zu einem abweichenden Kostenverteilungsschlüssel können die Antragsteller nicht auf den "allgemeinen" Änderungsanspruch stützen, der von der Rechtsprechung teilweise aus einem Wegfall der Geschäftgrundlage (BayObLGZ 1984, 50, 54 ff.; 1987, 66, 72 f.), teilweise aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer (BayObLGZ 2001, 99, 103) hergeleitet wird. Ein solcher Anspruch setzt nach gefestigter Rechtsprechung voraus, daß der geltende Kostenverteilungsschlüssel bei Anlegung eines strengen Maßstabs zu grob unbilligen, mit Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht zu vereinbarenden Ergebnissen führt (Senat, BGHZ

130, 304, 312; 156, 192, 196, 202; BayObLGZ 1991, 396, 398; BayObLG, ZWE 2001, 597; OLG Hamm, ZMR 2003, 286, 287; auch Staudinger/Bub, BGB, 12. Aufl., § 16 WEG Rdn. 267 f. m.w.N.). Das Beschwerdegericht hält diese Voraussetzungen nicht für gegeben und verneint aus diesem Grund einen Anspruch der Antragsteller auf Zustimmung zur Abänderung des geltenden Kostenverteilungsschlüssels. Dies läßt auf der Grundlage der Feststellungen des Beschwerdegerichts Rechtsfehler nicht erkennen.

a) Zur Beurteilung der Frage, ob die jeweils geltende Regelung der Kostenverteilung grob unbillig ist, orientiert sich die obergerichtliche Rechtsprechung in erster Linie an dem Maß der sachlich nicht gerechtfertigten Kostenmehrbelastung, die ein Wohnungseigentümer bei der geltenden Regelung im Vergleich zu dem erstrebten sachgerechten Kostenverteilungsschlüssel hinnehmen muß.

aa) Eine grobe Unbilligkeit ist angenommen worden bei einer Kostenmehrbelastung von 253 % (BayObLGZ 1991, 396, 399), von 171 % (BayObLGZ 1987, 66, 69 f.), von 87,5 % (BayObLG, WuM 1997, 61, 62) sowie dann, wenn das Mehrfache dessen zu zahlen ist, was bei sachgerechter Kostenverteilung zu zahlen wäre (OLG Zweibrücken, NJW-RR 1999, 886). Verneint worden ist eine grobe Unbilligkeit bei einer Kostenmehrbelastung von 12 % (BayObLG, NZM 2000, 301, 302), von 17 % (BayObLGZ 1985, 47, 50; OLG Frankfurt, Beschl. v. 3. April 2003, 20 W 132/01, juris), von 19 % (BayObLG, WE 1998, 394, 395), von 22 % (BayObLG, NJW-RR 1995, 529, 530; OLG Düsseldorf, NJW-RR 1998, 1547, 1548), von 27 % (OLG Düsseldorf, ZMR 2001, 378, 379), von 30 % (OLG Köln, ZMR 2002, 153, 154), von 42 % (OLG Hamm, ZMR 2003, 286, 287), von 50 % (BayObLG, ZWE 2001, 320;

BayObLGZ 1998, 199, 205 f.; OLG Köln, ZMR 2002, 780, 781) und von 59 % (OLG Frankfurt, NZM 2001, 140).

bb) Das Maß der Kostenmehrbelastung ist jedoch nicht das alleinige Kriterium zur Beurteilung der groben Unbilligkeit eines Kostenverteilungsschlüssels. Zu berücksichtigen sind vielmehr die gesamten Umstände des einzelnen Falls. Von Bedeutung kann etwa sein, ob die beanstandete Regelung für alle oder nur für einen Teil der gemeinschaftlichen Lasten und Kosten gilt (BayObLG, NJW-RR 1995, 529, 530). Findet die Regelung nur auf einzelne Kostenpositionen Anwendung, kann es auf das Verhältnis der hierdurch bedingten Mehrkosten zu den einen Wohnungseigentümer insgesamt treffenden Gemeinschaftskosten ankommen (BayObLG, WuM 2001, 88, 89). Möglich ist es ferner, eine grobe Unbilligkeit deshalb zu verneinen, weil bei einer gebotenen längerfristigen Betrachtungsweise zu erwarten ist, daß es zu einem wirtschaftlichen Ausgleich einer einmaligen Kostenmehrbelastung kommen wird (OLG Köln, WuM 1998, 174). Der Annahme grober Unbilligkeit kann es zudem entgegenstehen, wenn die Ursache einer Kostenmehrbelastung ausschließlich dem Risikobereich des betroffenen Wohnungseigentümers zuzuordnen ist (BayObLGZ 1984, 50, 53 f.; OLG Düsseldorf, ZfIR 1998, 421, 422; Wendel, ZWE 2001, 408, 411; vgl. auch Staudinger/Bub, aaO, § 16 WEG Rdn. 271; Drasdo, BTR 2003, 119, 121), oder wenn die Auswirkungen einer nicht sachgerechten Kostenverteilungsregelung bereits beim Erwerb des Wohnungseigentums absehbar waren (BayObLGZ 1987, 66, 69; BayObLG, ZWE 2001, 320; 2002, 31, 32; OLG Köln, NJW-RR 1995, 973, 974; ZMR 2002, 153, 154; 780, 781; OLG Düsseldorf, NJW-RR 1998, 1547; ZWE 2001, 444, 446; OLG Hamm, ZMR 2003, 286, 287; Staudinger/Bub, aaO, § 16 WEG, Rdn. 267, 271).

cc) Wie das vorlegende Gericht nicht verkennt, hindert die Notwendigkeit einer sämtliche Umstände des Einzelfalls berücksichtigenden Gesamtbetrachtung daran, eine allgemein gültige Prozentgrenze festzulegen, bis zu deren Erreichen eine Kostenmehrbelastung hinzunehmen ist. In gleicher Weise schließt das Erfordernis einer Gesamtbetrachtung aber auch umgekehrt die Annahme eines festen Grenzbetrages aus, bei dessen Überschreiten stets ein Anspruch auf Änderung der geltenden Kostenverteilungsregelung wegen grober Unbilligkeit besteht. Entgegen der Auffassung des vorlegenden Gerichts ergibt sich mithin ein Änderungsanspruch nicht bereits daraus, daß die Antragsteller durch die Kostenverteilung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile gegenüber einer Kostenverteilung nach dem Verhältnis der anteiligen Wohn- und Nutzflächen mit Mehrkosten belastet werden, die eine Grenze von 25 % übersteigen (a.A. Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl., Rdn. 19; Riecke, ZfIR 2004, 681, 682 f.)

b) Steht danach für die Prüfung eines Kostenverteilungsschlüssels auf das Merkmal der groben Unbilligkeit ein einheitlicher, für alle Fälle geltender Maßstab nicht zur Verfügung, so ist die auf Grund der Gesamtumstände des Einzelfalls vorzunehmende Würdigung, ob eine Kostenverteilungsregelung bei Anlegung eines strengen Maßstabs zu unzumutbaren Ergebnissen führt, in erster Linie Sache des Tatrichters. Es handelt sich um eine Prüfung, die sich nicht in den Voraussetzungen des § 242 BGB erschöpft (vgl. dazu BGHZ 45, 258, 266; auch BGHZ 22, 375, 380), sondern - mit Blick auf das Merkmal der groben Unbilligkeit - um die Beantwortung einer im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiet liegenden Frage. Bei der Subsumtion des festgestellten Sachverhalts unter diesen unbestimmten Rechtsbegriff ist dem Tatrichter deshalb ein von dem Rechtsbeschwerdegericht - als das der Senat hier gemäß § 28 Abs. 3

FGG zu entscheiden hat - nur beschränkt überprüfbarer Beurteilungsspielraum zuzubilligen (OLG Köln, ZMR 2002, 153, 154; 780, 781; vgl. auch BGHZ 10, 14, 17 für den Begriff der groben Fahrlässigkeit; BGHZ 10, 242, 248 für den Begriff des erheblichen Mangels i.S.v. § 459 Abs. 1 Satz 2 BGB a. F.; BGH, Urt. v. 19. November 1996, VI ZR 350/95, NJW 1997, 798 für den Begriff des groben Behandlungsfehlers). Die Nachprüfung beschränkt sich im allgemeinen darauf, ob das Beschwerdegericht den Rechtsbegriff zutreffend erfaßt und ausgelegt, alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt sowie die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet hat (vgl. BGHZ 10, 14, 18; 20, 290, 292 f.; 51, 275, 279 f.; 55, 45, 55; BGH, Urt. v. 20. Dezember 1972, IV ZR 161/71, NJW 1973, 749; Urt. v. 18. November 1993, III ZR 178/92, NJW-RR 1994, 603, 604; Urt. v. 13. April 1994, II ZR 196/93, NJW 1994, 2022, 2023; Keidel/Meyer-Holz, FGG, 15. Aufl., § 27 Rdn. 28; MünchKomm-ZPO/Wenzel, 2. Aufl., Aktualisierungsband, § 546 Rdn. 13 f.; Musielak/Ball, ZPO, 3. Aufl., § 546 Rdn. 12; Zöller/Gummer, ZPO, 24. Aufl., § 546 Rdn. 12).

c) Auf der Grundlage der Annahme des Beschwerdegerichts, daß die Antragsteller durch die Kostenverteilung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile 58,33 % mehr Kosten zu tragen haben als sie bei einer sachgerechten Kostenverteilung nach dem Verhältnis der Wohnungsgrößen zu tragen hätten, wird die angegriffene Beschwerdeentscheidung den überprüfbaren Anforderungen gerecht. Das Beschwerdegericht hat den unbestimmten Rechtsbegriff der groben Unbilligkeit nicht verkannt und seiner Prüfung insbesondere den gebotenen strengen Maßstab zugrundegelegt. Die für sich genommen nicht unbeträchtliche Mehrbelastung der Antragsteller wird dadurch relativiert, daß der beanstandete Kostenverteilungsschlüssel nur auf einen Teil der Gemeinschaftskosten Anwendung findet. So sind nach der inzwischen getroffenen

Vereinbarung die Heizkosten, die die größte Kostenposition darstellen, nicht nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, sondern im wesentlichen nach Verbrauch auf die Wohnungseigentümer umzulegen. Hinzu kommt, daß die Kosten der Wasserversorgung der Sondereigentumseinheiten und die hieran gekoppelten Kosten der Abwasserentsorgung, die bislang nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile abgerechnet werden, in Wahrheit nicht zu den in § 16 Abs. 2 WEG geregelten Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums zählen (Senat, BGHZ 156, 192, 199).

3. Ein Änderungsanspruch der Antragsteller ergibt sich jedoch im Wege einer ergänzenden Auslegung der Gemeinschaftsordnung.

a) Als Rechtsbeschwerdegericht kann der Senat die als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung (§ 10 Abs. 2 WEG) uneingeschränkt selbst auslegen (vgl. Senat, BGHZ 139, 288, 292 m.w.N.). Dabei ist - wie stets bei Auslegung einer Grundbucheintragung - auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt; Umstände außerhalb der Eintragung und der dort zulässig in Bezug genommenen Unterlagen, insbesondere also der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung, dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (Senat, BGHZ 113, 374, 378; 121, 236, 239; 139, 288, 292).

aa) Diese Grundsätze hindern nicht schlechthin daran, Regelungslücken einer Gemeinschaftsordnung durch Heranziehung der Regeln der ergänzenden (Vertrags-)Auslegung zu schließen (so auch bereits BGHZ 92, 18, 21). Die not-

wendige objektive Auslegung der Gemeinschaftsordnung "aus sich selbst heraus" kann zwar im konkreten Fall dazu führen, daß sich ein bestimmter hypothetischer Parteiwille, der für die Ergänzung der getroffenen Regelungen maßgebend ist (BGHZ 126, 150, 159; 135, 92, 98), nicht feststellen läßt und mithin eine ergänzende Auslegung scheitert (vgl. dazu Senat, Urt. v. 17. Januar 1975, V ZR 116/73, WM 1975, 498, 499; BGH, Urt. v. 24. September 1991, XI ZR 240/90, NJW-RR 1992, 178, 179; auch RGRK-BGB/Pieper, 12. Aufl., § 157 Rdn. 104; Staudinger/Roth, BGB [2003], § 157 Rdn. 45; zu weitgehend dagegen Soergel/Wolf, BGB, 13. Aufl., § 157 Rdn. 118). In Fällen, in denen der hypothetische Parteiwille jedoch aus den berücksichtigungsfähigen Unterlagen ermittelt werden kann, gibt es keinen Grund, eine ergänzende Auslegung generell auszuschließen (Grebe, DNotZ 1988, 275, 283; Palandt/Bassenge, BGB, 63. Aufl., § 10 Rdn. 8; Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 16 WEG Rdn. 6a; Meikel/Streck, Grundbuchrecht, 9. Aufl., § 53 GBO Rdn. 30; wohl auch BayObLGZ 1978, 194, 196; Staudinger/Bub, aaO, § 16 WEG Rdn. 203; ähnlich Wendel, Der Anspruch auf Zustimmung zur Änderung der Gemeinschaftsordnung, 2002, S. 5 ff.). Allerdings ist auch bei einer hiernach möglichen ergänzenden Auslegung darauf zu achten, daß sie zu einem Ergebnis führt, das sich aus Sicht eines unbefangenen Betrachters als das nächstliegende darstellt. Dieses Erfordernis ist notwendig, aber auch ausreichend (vgl. BGHZ 92, 18, 21; so auch Grebe, aaO, 286; zu weitgehend daher Wendel, aaO, S. 17 f., der Offenkundigkeit des hypothetischen Willens verlangt), um entsprechend dem Ziel des § 10 Abs. 2 WEG den Erwerber des Wohnungseigentums gegen ihm unbekannte Vereinbarungen oder Ansprüche zu schützen und dem Bestimmtheitserfordernis Rechnung zu tragen (BGHZ 88, 302, 306).

bb) Eine ergänzende Auslegung scheitert auch nicht daran, daß die Gemeinschaftsordnung hier nicht auf einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer beruht, sondern gemäß § 8 Abs. 2 i.V.m. §§ 5 Abs. 4, 10 Abs. 2 WEG als Bestandteil der Teilungserklärung zustandegekommen ist (vgl. Grebe, aaO, 284; Wendel, aaO, S. 12). Die Regeln der ergänzenden Auslegung sind nicht auf die Anwendung bei vertraglichen Vereinbarungen beschränkt, sondern auch bei einseitigen Willenserklärungen heranzuziehen (Staudinger/Roth, aaO, § 157 Rdn. 12), zu denen die Teilungserklärung nach § 8 WEG zählt (Staudinger/Rapp, BGB, 12. Aufl., § 8 WEG Rdn. 4).

b) Die Voraussetzungen einer ergänzenden Auslegung sind im vorliegenden Fall erfüllt.

aa) Die - "einfache" oder erläuternde - Auslegung der Gemeinschaftsordnung unter Beachtung der geschilderten besonderen Grundsätze ergibt deren planwidrige Unvollständigkeit und mithin eine Regelungslücke, die durch eine ergänzende Auslegung zu schließen ist (vgl. BGHZ 127, 138, 142). Kennzeichnend für das Vorliegen einer planwidrigen Unvollständigkeit ist, daß der Erklärende mit der getroffenen Regelung ein bestimmtes Ziel erreichen wollte, dies aber wegen der Lückenhaftigkeit des Vereinbarten nicht gelungen ist (vgl. Senat, Urt. v. 13. Februar 2004, V ZR 225/03, NJW 2004, 1873 m.w.N.). Hierzu ergibt sich im vorliegenden Fall aus den Bestimmungen der Teilungserklärung unter Einschluß des Aufteilungsplans, daß das Verhältnis der Miteigentumsanteile nach dem Verhältnis der Wohnflächen der einzelnen Sondereigentumseinheiten bestimmt worden war. Die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Verweisung auf die gesetzliche Regelung in § 16 Abs. 2 WEG führte damit für die noch umstrittenen Kosten zu einer sachgerechten Verteilung. Da die gemäß § 16 Abs. 2 WEG maßgebenden Miteigentumsanteile das Verhältnis der

Wohnflächen widerspiegelten, wurden die Kosten letztlich nach den Wohnflächen der Sondereigentumseinheiten verteilt und auf diese Weise ein vergleichsweise hohes Maß an Verteilungsgerechtigkeit erreicht (vgl. Staudinger/Bub, aaO, § 16 Rdn. 29 f.). Indem das Gesetz die Bestimmung der Miteigentumsanteile in das Belieben der Wohnungseigentümer stellt (Senat, Urt. v. 18. Juni 1976, V ZR 156/75, NJW 1976, 1976), läßt der teilende Eigentümer, der sich wie hier aus freien Stücken für ein sachlich zutreffendes Anteilsverhältnis entscheidet, einen Regelungsplan erkennen, wie ihn der Gesetzgeber für § 16 Abs. 1 und Abs. 2 WEG zwar nicht erzwungen, wohl aber auch mit Blick auf eine sachgerechte Kostenverteilung erwartet hat (Senat, Urt. v. 18. Juni 1976, V ZR 156/75, aaO). Dieses Anliegen wird nach dem zwischenzeitlich abgeschlossenen Ausbau der Keller- und Dachgeschoßräume und der damit verbundenen Vergrößerung der Wohn- und Nutzflächen verfehlt, ohne daß es einen Anhaltspunkt dafür gibt, daß das ursprüngliche Regelungsziel für diesen Fall aufgegeben sein sollte. Die anteiligen Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Sondereigentumseinheiten entsprechen nun nicht mehr, wie von dem teilenden Eigentümer ursprünglich vorgesehen, den jeweiligen Miteigentumsanteilen. Dies wiederum führt dazu, daß eine Kostenverteilung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile nicht mehr sachgerecht erscheint, weil sie die tendenziell erhöhte Kostenverursachung im Bereich der mittlerweile auch rechtlich unterteilten Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4 unberücksichtigt läßt. Der auf eine sachgerechte Kostenverteilung zielende Regelungsplan, wie er sich aus der vorstehenden an objektiven Maßstäben orientierten Bewertung des Inhalts der getroffenen Regelungen und der daraus abgeleiteten Rechtsfolge ergibt (vgl. dazu Senat, Urt. v. 13. Februar 2004, V ZR 225/03, aaO), ist mithin nicht mehr zu verwirklichen.

bb) Die dargestellten, für die ergänzende Auslegung der Gemeinschaftsordnung heranzuziehenden Umstände erlauben es zudem, den hypothetischen Willen des teilenden Eigentümers zu ermitteln.

(1) Hierfür ist entsprechend der gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur ergänzenden Vertragsauslegung (vgl. etwa BGH, Urt. v. 17. April 2002, VIII ZR 297/01, NJW 2002, 2310, 2311 m.w.N.) darauf abzustellen, welche Regelung der teilende Eigentümer bei einer angemessenen Abwägung der berührten Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise getroffen hätte, wenn er den von ihm nicht geregelten Fall bedacht hätte. Lassen sich hinreichende Anhaltspunkte für den hypothetischen Willen des oder der Erklärenden nicht finden, etwa weil mehrere gleichwertige Auslegungsmöglichkeiten in Betracht kommen, scheidet eine ergänzende Auslegung aus. Im übrigen findet die ergänzende Auslegung ihre Grenze an dem Willen des Erklärenden, wie er in der - wenn auch lückenhaften - Gemeinschaftsordnung zum Ausdruck kommt. Zu einer Abänderung oder Erweiterung des Regelungsgegenstandes darf die ergänzende Auslegung nicht führen.

(2) Vor diesem Hintergrund hätte der teilende Eigentümer hier dafür Sorge getragen, daß im Fall des - nach der Teilungserklärung von den anderen Wohnungseigentümern hinzunehmenden - Ausbaus der Keller- und Dachgeschoßräume die bisherige sachgerechte Kostenverteilung erhalten bleiben kann. Nur dies entspricht den schützenswerten Interessen aller Wohnungseigentümer. Während die zum Ausbau berechtigten Wohnungseigentümer redlicherweise nicht erwarten können, daß sich andere an den höheren Kosten der vergrößerten Sondereigentumseinheiten beteiligen, gibt es keine Rechtfertigung, den übrigen Wohnungseigentümern den Verzicht auf den sachgerechten

Verteilungsschlüssel wegen baulicher Veränderungen zuzumuten, die außerhalb ihres Einflußbereiches liegen. Das Festhalten an dem bisherigen Verteilungsschlüssel trotz der grundlegend veränderten Flächenanteile scheidet als hypothetischer Wille des Antragsgegners zu 1 als des erklärenden Eigentümers auch deshalb aus, weil er nur von der Absicht getragen sein könnte, den zum Ausbau berechtigten Wohnungseigentümern - zu denen er selbst zählt - eine geringere Beteiligung an den gemeinsamen Kosten und Lasten zu verschaffen. Eine solche Möglichkeit muß aber nach den geschilderten Grundsätzen bei der Ermittlung des hypothetischen Willens ausscheiden, weil sie zu einer Regelung führen würde, die redlicherweise nicht hätte getroffen werden dürfen und sich sogar als sittenwidriges Verhalten darstellen könnte (vgl. BayObLGZ 1998, 199, 205 f.).

(3) Für die Sicherstellung des sachgerechten Verteilungsschlüssels entsprechend dem hypothetischen Willen des teilenden Eigentümers kommen hier drei Möglichkeiten in Betracht. Es hätte für den Fall des Ausbaus eine Umstellung des Verteilungsschlüssels von dem Verhältnis der Miteigentumsanteile auf das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen angeordnet werden können. Möglich wäre es aber auch, den benachteiligten Wohnungseigentümern einen Anspruch auf eine entsprechende Anpassung zu geben, wobei sich dieser Anspruch wiederum auf eine entsprechende Änderung der Miteigentumsanteile oder auch nur auf eine Änderung der Kostenverteilung richten kann. Nur letzteres führt allerdings zu einem Ergebnis, das sich aus Sicht eines unbefangenen Betrachters als das nächstliegende darstellt und daher im vorliegenden Fall zugrundezulegen ist (so im Ergebnis auch Wendel, aaO, S. 12). Für einen unbefangenen Betrachter ergibt sich zwar, daß der Verteilungsschlüssel bei Veränderung der Wohnungsgrößen nicht mehr sachgerecht erscheint, eine dann

von selbst eintretende Umstellung der Kostenverteilung nach dem Verhältnis der anteiligen Wohn- und Nutzflächen liegt aber angesichts des Wortlauts der Gemeinschaftsordnung ebensowenig nahe wie ein die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft berührender und mit weitergehenden Rechtsfolgen verbundener (vgl. Staudinger/Rapp, aaO, § 3 Rdn. 4) Anspruch auf Änderung der Miteigentumsanteile.

4. Gegenüber diesem Änderungsanspruch können die Antragsgegner nicht gemäß § 273 BGB einwenden, die Antragsteller seien ihrerseits verpflichtet, hinsichtlich der Regelung der Stimmrechte einer Änderung der Gemeinschaftsordnung zuzustimmen. Obwohl sich die Zahl der Sondereigentumseinheiten inzwischen von vier auf sechs erhöht hat und in der Gemeinschaftsordnung bestimmt ist, daß auf "jede Eigentumswohnung ... eine Stimme" entfällt, ist weder die Zahl der Stimmrechte entsprechend gestiegen, noch besteht für die Antragsteller die Verpflichtung, bei einer entsprechenden Anpassung der Gemeinschaftsordnung mitzuwirken.

a) Die beiden zusätzlichen Einheiten sind im Wege der Unterteilung des Wohnungseigentums der Antragsgegner geschaffen worden. Eine Mitwirkung der Antragsteller als der weiteren Wohnungseigentümer war hierfür nicht erforderlich (Senat, BGHZ 49, 250; 73, 150, 152) und ist auch tatsächlich unterblieben. Mithin darf die Unterteilung nicht dazu führen, daß sich die ursprüngliche Stimmenzahl zu Lasten der anderen Wohnungseigentümer verändert (vgl. Senat, BGHZ 73, 150, 155 für das Kopfstimmrecht). Dies hat, wenn in der Gemeinschaftsordnung - wie im vorliegenden Fall - ein Objektstimmrecht vorgesehen ist, zur Folge, daß das Entstehen einer weiteren Sondereigentumseinheit durch Unterteilung die bisherige Anzahl der Stimmrechte unberührt läßt (BayObLG, NJW-RR 1991, 910; OLG Düsseldorf, OLGZ 1990, 152, 154 f.;

ObLG, NJW-RR 1991, 910; OLG Düsseldorf, OLGZ 1990, 152, 154 f.; OLG Köln, WE 1992, 259 f.; KG, NZM 1999, 850, 852; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 Rdn. 40; Staudinger/Bub, aaO, § 25 Rdn. 158; Wedemeyer, NZM 2000, 638, 639; Briesemeister, NZM 2000, 992, 994). Vielmehr wird das zuvor auf die ungeteilte Einheit entfallende Stimmrecht entsprechend der Zahl der neu entstandenen Einheiten nach Bruchteilen aufgespalten und diesen zugewiesen, während eine entsprechende Anwendung des § 25 Abs. 2 S. 2 WEG an der Selbständigkeit der neuen Einheiten scheitert (Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 Rdn. 40; Staudinger/Bub, aaO, § 25 Rdn. 158). Angesichts der zu wahrenden Interessen der übrigen Wohnungseigentümer ändert sich daran bei einer späteren Veräußerung der durch Unterteilung entstandenen Einheiten nichts (Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 25 Rdn. 40; Staudinger/Bub, aaO, § 25 Rdn. 159, jeweils m.w.N., a.A. Palandt/Bassenge, aaO, § 6 WEG Rdn. 6; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Aufl., Rdn. 43).

b) Zugunsten der Antragsgegner läßt sich auch durch ergänzende Auslegung der Gemeinschaftsordnung kein Änderungsanspruch mit dem Ziel der Erhöhung der Zahl der Stimmrechte herleiten. Es gibt keinen Anhaltspunkt dafür, daß der teilende Eigentümer mit der Festlegung des Objektstimmrechts in der Teilungserklärung das Ziel verfolgte, im Fall einer Vermehrung der Wohnungseigentumseinheiten im Wege der Unterteilung ungeachtet einer - hier nicht erfolgten - Veräußerung einer Wohnungseigentumseinheit auch die Stimmrechte entsprechend zu steigern. Gegenüber dem der Teilungserklärung zugrundeliegenden Zustand, bei dem jeder Wohnungseigentümer ungeachtet der Größe und des Wertes seines Sondereigentums das gleiche Stimmgewicht erhalten sollte, hat sich durch die bloße Unterteilung nämlich nichts Wesentliches verändert. Es fehlt mithin für diesen Fall an einer Regelungslücke.

5. Der Senat kann im vorliegenden Verfahren nicht abschließend entscheiden, weil der Sachverhalt weiterer Aufklärung bedarf. Zwar begegnet es keinen grundsätzlichen Bedenken, daß das Beschwerdegericht zur Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen der einzelnen Sondereigentumseinheiten den übereinstimmenden Vortrag der Beteiligten zugrundegelegt hat (vgl. Senat, BGHZ 146, 241, 249 f.). Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde hat das Beschwerdegericht hierbei zu Recht die auf die Garage entfallende Grundfläche unberücksichtigt gelassen. Anders als die sonstigen nachträglich ausgebauten Räume im Keller und im Dachgeschoß des Hauses dient die Garage nämlich nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen, sondern sie wird lediglich als Lagerraum genutzt. Daß sie beheizt wird, ist im Rahmen des für die Heizkosten vereinbarten Verteilungsschlüssels berücksichtigt. Im übrigen unterscheidet sie sich aber nicht maßgeblich von den zum Sondereigentum der Antragsteller und der weiteren Beteiligten zählenden Kellerräumen, deren Flächen bei der Kostenverteilung von Anfang an keine Berücksichtigung gefunden haben. Auf diese Bestimmung ist zurückzugreifen; denn bei der ergänzenden Auslegung kommt es darauf an, welche Regelung der teilende Eigentümer getroffen hätte, wenn er den von ihm nicht geregelten Fall bedacht hätte.

Unklar ist jedoch, welche Nebenkosten - ausgenommen die gesondert geregelten Heizkosten und die Wasserkosten der Sondereigentumseinheiten - von dem veränderten Verteilungsschlüssel erfaßt werden sollen. Zwar ist in der Eigentümerversammlung vom 22. Juni 1990 in Abwesenheit eines Teils der Wohnungseigentümer beschlossen worden, die Kosten der Verwaltung und der Nutzung des Breitbandkabelanschlusses nach Wohneinheiten abzurechnen, diese Regelung ist jedoch mangels Beschlußkompetenz der Eigentümerver-

sammlung nichtig (vgl. Senat, BGHZ 145, 158, 168). Sollten diese Kosten gleichwohl in die Antragstellung nicht miteinbezogen sein, müßten die Antragsteller daher eine entsprechende Einschränkung vornehmen.

IV.

Den Geschäftswert hat der Senat gemäß § 48 Abs. 3 WEG unter Berücksichtigung des Interesses aller Beteiligten an der Kostenverteilungsregelung in Übereinstimmung mit der insoweit nicht angegriffenen Entscheidung des Beschwerdegerichts auf 22.000 € festgesetzt.

Wenzel Tropf Lemke

Gaier Schmidt-Räntsch