

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

WohnungseigentumsG §§ 1, 5 Abs. 2, § 8

Ein Schwimmbad (mit Sauna) kann in der Teilungserklärung zum Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden, auch wenn die Anlage nach ihrem Fassungsvermögen nur auf die Zahl derjenigen Wohnungseigentümer zugeschnitten ist, in deren gemeinschaftlichem Eigentum das die Anlage enthaltende Gebäude steht.

BGH, Urt. v. 10. Oktober 1980 - V ZR 47/79 - OLG Köln
LG Bonn

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 47/79

URTEIL

Verkündet am

10. Oktober 1980

H i r t h ,

Justizamtsinspektor

als Urkundsbeamter

der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.

- 2 -

19.

20.

21.

22.

**Beklagten, Widerkläger und
Revisionskläger,**

**- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -**

g e g e n

**die E[REDACTED]-Baugesellschaft mbH & Co. KG, vertreten durch
die E[REDACTED]-Baugesellschaft mbH, diese vertreten durch den
Geschäftsführer Erich O[REDACTED], Od[REDACTED]straße [REDACTED], H[REDACTED],**

**Klägerin, Widerbeklagte und
Revisionsbeklagte,**

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Streithelfer:

**Rechtsanwalt und Notar Dr. Paul S[REDACTED], F[REDACTED]straße [REDACTED],
H[REDACTED],**

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt A[REDACTED] -



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. Oktober 1980 durch den Vorsitzenden Richter Hill und die Richter Dr. Eckstein, Prof. Dr. Hagen, Dr. Vogt und Dr. Räfle

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 17. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Köln vom 17. Januar 1979 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens einschließlich der Kosten der Streithilfe haben die Beklagten zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand

Die Klägerin erstellte auf ihrem in Bonn-Endenich gelegenen Grundbesitz in drei Bauabschnitten 11 Häuser mit insgesamt 117 Eigentumswohnungen. Im ersten Bauabschnitt wurden 1973 die Häuser A bis C (Steinweg 31 - 35) mit 23 Eigentumswohnungen fertiggestellt. Zu den Erwerbern dieser Wohnungen gehören die Beklagten. Das Haus C enthält im Kellergeschoß, getrennt von den übrigen Teilen des Hauses, ein 9 x 4,2 m großes und 1,65 m tiefes Schwimmbad, eine mit drei Liegeplätzen ausgestattete Sauna sowie

zwei Umkleidekabinen. Um das Eigentums- und Nutzungsrecht an dieser Anlage streiten die Parteien. Die Klägerin will daran allen 117 Wohnungseigentümern, also auch den 94 Wohnungseigentümern der in den späteren Bauabschnitten errichteten Häuser D bis M, Miteigentum zu gleichen Bruchteilen einräumen; dies ist überwiegend bereits geschehen.

In der auf die Häuser A - C bezogenen Teilungserklärung vom 27. Juli 1972 hatte die Klägerin das Eigentum hinsichtlich der Anlage wie folgt aufgeteilt:

"Teileigentum Schwimmhalle mit Sauna im Keller des Hauses C

Miteigentumsanteil 58,5: 1772,19 verbunden mit dem Teileigentum an der im Keller-
geschoß des Hauses C gelegenen Schwimmhalle
und Sauna von insgesamt 117 qm."

Im Teilungsgrundbuch sind für die Klägerin 58,5/1772,19 Miteigentumsanteile an den Grundstücken A bis C, verbunden mit dem Sondereigentum an der Schwimmhalle mit Sauna, eingetragen worden.

In den notariellen Kaufverträgen der Parteien wurde jeweils folgendes vereinbart:

"§ 1

Der Verkäufer verpflichtet sich, dem Käufer ...
einen noch zu bestimmenden Miteigentumsanteil
an Schwimmbad und Sauna zu verschaffen.

§ 20

Im Kaufpreis ist das Recht auf Mitbenutzung der Schwimmhalle nebst Sauna unter Beachtung der dafür geltenden Benutzungsvorschriften enthalten. Dies Nutzungsrecht steht nicht nur allen Miteigentümern der Häuser A, B und C zu, sondern soll auch den Erwerbern der von derselben Bau-trägersgesellschaft erstellten angrenzenden Gebäude eingeräumt werden. Erst wenn alle Nutzungsberechtigten feststehen, soll das Sondereigentum an Schwimmbad und Sauna unter allen Beteiligten in Bruchteilseigentum aufgeteilt werden. Solange sind die jeweils Berechtigten zur anteiligen Tragung aller mit dem Sondereigentum an Schwimmbad und Sauna zusammenhängenden Kosten und Lasten verpflichtet."

Die Klägerin hat in erster Instanz die Feststellung beantragt, daß sie berechtigt sei, das Nutzungsrecht an Schwimmbad und Sauna sowie das Miteigentum an dieser Anlage zu einem noch zu bestimmenden Bruchteil den Wohnungseigentümern der Häuser D bis M zu übertragen. Demgegenüber haben die Beklagten mit der Widerklage verlangt, daß ihnen die Klägerin Teileigentum zu je 1/23 übertrage. Sie haben den Standpunkt vertreten, die Anlage sei nicht sonderrechtsfähig und stehe daher, auch im Hinblick auf den Inhalt der Kaufverträge, nur den Wohnungseigentümern der Häuser A bis C gemeinschaftlich zu.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und nach der Widerklage erkannt.

Im Berufungsrechtszug hat die Klägerin ihren Feststellungsantrag dahin gefaßt, daß sie berechtigt sei, das Miteigentum an der Anlage zu je 1/117 Bruchteil den

Beklagten und den übrigen Wohnungseigentümern der Häuser A bis M einzuräumen, hilfsweise, den jeweiligen Wohnungseigentümern der Häuser D bis M ein durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu sicherndes Nutzungsrecht zu übertragen, äußerstenfalls auch ohne diese Sicherung.

Die Beklagten haben zur Widerklage Anschlußberufung eingelegt mit dem Antrag auf Feststellung, daß das im Grundbuch eingetragene Sondereigentum an der Schwimmhalle nebst Sauna nicht bestehe und der Inhaber des an dem Grundstück S...weg ...-... eingetragenen 58,5/1772,19 Miteigentumsanteils sie, die Beklagten, sowie die Eheleute Zwiebler seien. Außerdem haben die Beklagten von der Klägerin Erteilung der Löschungsbewilligung hinsichtlich des eingetragenen Sondereigentums sowie Bewilligung der Grundbuchberichtigung dahingehend verlangt, daß der für die Klägerin eingetragene Miteigentumsanteil nicht bestehe und daß der für sie, die Beklagten, und für die Eheleute Zwiebler eingetragene Faktor der Miteigentumsanteile nicht 1772,19, sondern 1713,69 betrage. Hilfsweise haben sie von der Klägerin die Übertragung des für diese eingetragenen 58,5/1772,1 Miteigentumsanteils an dem Grundstück in Verbindung mit dem Sondereigentum an Schwimmhalle und Sauna zu je 1/23 beansprucht und eine gerichtliche Bestimmung gemäß § 315 Abs. 3 Satz 2 BGB dahin verlangt, daß jeder Beklagte einen seinem Miteigentumsanteil am Grundstück entsprechenden Anteil an dem Teileigentum Schwimmbad und Sauna erhalte (hilfsweise jedoch 1/23 Anteil).

Das Oberlandesgericht hat unter Zurückweisung der Anschlußberufung der Klage nach dem in der Hauptsache gestellten Feststellungsantrag stattgegeben.

Mit der Revision verfolgen die Beklagten ihre Anträge zur Klage und Widerklage weiter. Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen. Diesem Antrag schließt sich ihr Streithelfer an.

Entscheidungsgründe

I.

Zur Feststellungsklage hat das Berufungsgericht ausgeführt: Durch die Teilungserklärung habe die Klägerin an der im Keller des Hauses C gelegenen Schwimmhalle mit Sauna wirksam Teileigentum gebildet. Die Vorschrift des § 5 Abs. 2 WEG stehe der Sonderrechtsfähigkeit dieser Anlage nicht entgegen, da eine solche Anlage ihrer Natur nach nicht notwendig dem gemeinschaftlichen Gebrauch nur derjenigen Wohnungseigentümer diene, denen an den Hausgrundstücken A bis C gemeinschaftliches Eigentum zustehe. Nach der Regelung in § 20 der notariellen Verträge seien sich die Parteien einig darüber gewesen, daß die Freizeitanlage auch für die Wohnungseigentümer der später errichteten Häuser D bis M bestimmt sei. Die vertraglich vorgesehene Aufteilung des an Schwimmbad und Sauna bestehenden Sondereigentums sei dahin zu verstehen, daß

die Aufteilung des Teileigentums gewollt gewesen sei. Eine Aufteilung zu gleichen Bruchteilen, wie von der Klägerin beabsichtigt und teilweise schon vorgenommen, entspreche billigem Ermessen.

Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

II.

Sondereigentum an der Schwimmhalle mit Sauna konnte die Klägerin durch die - im Grundbuch vollzogene - Teilungserklärung wirksam nur begründen, falls dieser Aufteilung nicht die zwingende Vorschrift des § 5 Abs. 2 WEG entgegenstand. Sie bestimmt, daß Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sein können. Mit Recht hat das Berufungsgericht eine Anwendung dieser Vorschrift verneint.

Dabei kann revisionsrechtlich unterstellt werden, daß nicht nur das im Kellergeschoß des Hauses C eingebaute Schwimmbad, sondern auch die zugehörige Saunaeinrichtung wesentliche Bestandteile des im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft befindlichen Gebäudes sind, und daß folglich auch diese Einrichtung von der nur auf wesentliche Bestandteile bezogenen Vorschrift des § 5 Abs. 2 WEG überhaupt erfaßt sein kann (vgl. Senatsurteil vom 18. Oktober 1974, V ZR 120/73, NJW 1975, 688 - dort mit falschem Datum bezeichnet); denn soweit es sich nicht

um wesentliche Bestandteile handeln sollte, wäre die Klägerin als Eigentümerin der abtrennbaren Sachen darüber von vornherein ohne Rücksicht auf § 5 Abs. 2 WEG Verfügungsberechtigt gewesen.

Die Frage, ob eine Anlage oder Einrichtung, die in einem der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gehörenden Gebäude untergebracht sind, diesen Wohnungseigentümern im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG zum "gemeinschaftlichen Gebrauch dienen" und deshalb nicht durch Teilungserklärung (§ 8 WEG) zum Gegenstand des Sondereigentums gemacht werden können, beurteilt sich nach der Art der betreffenden Anlage oder Einrichtung, nach ihrer Funktion und Bedeutung für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Anlage oder Einrichtung muß nach ihrer Zweckbestimmung so auf die gemeinsamen Bedürfnisse der Wohnungseigentümer zugeschnitten sein, daß eine Vorenthaltung der gemeinschaftlichen Verfügungsbefugnis durch Bildung von Sondereigentum ihren schutzwürdigen Belangen zuwiderlaufen würde. Dafür genügt nicht schon, daß sich eine Anlage zur gemeinsamen Nutzung eignet und anbietet; ihr Zweck muß vielmehr darauf gerichtet sein, der Gesamtheit der Wohnungseigentümer einen ungestörten Gebrauch ihrer Wohnungen und der Gemeinschaftsräume zu ermöglichen und zu erhalten. Das trifft vornehmlich auf Anlagen und Einrichtungen zu, die als Zugang zu den Wohnungen und Gemeinschaftsräumen bestimmt sind, wie etwa in der Regel Fahrstühle, Treppenaufgänge und dergleichen, oder die zur Bewirtschaftung und Versorgung der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums dienen, wie z.B. Wasserleitungen,

Gas- und Heizungsanlagen (als Beispiele angeführt auch in der amtlichen Begründung zu § 5 des Gesetzentwurfes zum WEG, vgl. BRats-Drucksache Nr. 75/51; abgedruckt bei Bärmann/Pick/Merle, WEG 4. Aufl. Anh. I).

Ein derartiger Nutzungszweck kommt einer Schwimmhalle nicht zu. Sie schafft persönliche Annehmlichkeiten für die Wohnungseigentümer, geht aber über den Bedarf hinaus, der sich aus ihrem Interesse an einem zweckgerechten Gebrauch der Wohnungen oder des Gemeinschaftseigentums ergibt. Insoweit läßt sich auch den von der Revision angeführten Entscheidungen des Senats vom 8. Oktober 1974 (NJW 1975, 688) und vom 2. Februar 1979 (BGHZ 73, 302) nichts anderes entnehmen. Sie betrafen die Frage der Sonderrechtsfähigkeit einer Heizungsanlage, also einer zur gemeinsamen Versorgung der Eigentumswohnungen eingerichteten Anlage. Wenn daher der Senat in jenen Entscheidungen für die Anwendung des § 5 Abs. 2 WEG darauf abgestellt hat, ob eine solche Anlage nach ihrer Kapazität nur auf den Wärmebedarf der zu der Wohnungseigentümergeinschaft gehörenden Raumeinheiten oder auch noch auf die Wärmeversorgung weiterer Gebäude ausgelegt ist, so beruhte diese Abgrenzung auf dem Gesichtspunkt, ob und inwieweit es mit dem Versorgungszweck einer Heizungsanlage vereinbar ist, daran Sondereigentum zu begründen. Dieser Gesichtspunkt scheidet für eine Schwimmhalle (mit Sauna) aus, da ihr eine eigenständige, nach Art und Funktion von dem Wohnungseigentum losgelöste Bedeutung zukommt. Es ist deshalb hier auch nicht erheblich, ob die Schwimmhalle nach ihrem Fassungsver-

mögen nur auf den Kreis derjenigen Wohnungseigentümer angelegt ist, in deren gemeinschaftlichem Eigentum sich die Gebäude A bis C befinden. Demgemäß hat das Berufungsgericht zu Recht die Sonderrechtsfähigkeit des Schwimmbades mit Sauna bejaht. Das entspricht im Ergebnis auch, soweit ersichtlich, der im Schrifttum einhellig vertretenen Auffassung (vgl. Bärmann/Pick/Merle aaO § 5 Rdn. 34; Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 3. Aufl. Rdn. 83; Reithmann/Brych/Manhart, Kauf vom Bauträger, 2. Aufl. Rdn. 88; Röhl, Teilungserklärung und Entstehung des Wohnungseigentums, S. 5 und 22; Weimar, Der Wohnungseigentümer 1978, 70; Deckert, Baumängel am Gemeinschaftseigentum der Eigentumswohnung, S. 25 ff; wohl auch Diester, Wichtige Rechtsfragen des Wohnungseigentums, Rdn. 268).

Da somit die Klägerin wirksam Teileigentum an dem Schwimmbad mit Sauna begründet hat, ist sie als Eigentümerin dieser Anlage auch berechtigt, darüber zu verfügen. Eine schuldrechtliche Bindung in dem von der Revision verstandenen Sinne hat das Berufungsgericht verneint. Das ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden. Die von der Klägerin beabsichtigte und überwiegend schon vollzogene Aufteilung des Teileigentums auf alle 117 Wohnungseigentümer der Häuser A bis M zu gleichen Bruchteilen wird durch § 20 der notariellen Verträge nach der vom Berufungsgericht rechtsfehlerfrei vorgenommenen Auslegung gedeckt.

Diese Regelung geht ausdrücklich davon aus, daß ein Nutzungsrecht an der Schwimmhalle nicht nur den Wohnungseigentümern der Häuser A, B und C, sondern darüber

hinaus allen Erwerbern "der von derselben Bauträgergesellschaft erstellten angrenzenden Gebäude" eingeräumt und dementsprechend sämtliche Wohnungseigentümer bruchteilsmäßig an dem Eigentum der Anlage beteiligt werden sollen. Die Auslegung des Berufungsgerichts, daß unter dem Begriff "angrenzende Gebäude" die benachbarten Häuser D bis M des im zweiten und dritten Bauabschnitt fertiggestellten Baukomplexes zu verstehen waren, ist rechtlich bedenkenfrei.

Soweit die Revision anführt, daß sich aus § 20 der Verträge keine Beschränkung der Beklagten (Miteigentümer der Häuser A bis C) auf einen nur schuldrechtlichen Nutzungsanspruch ergebe und folglich lediglich ihr Miteigentum Grundlage für die vertragliche Einräumung eines Nutzungsrechts gewesen sein könne, ist verkannt, daß zunächst überhaupt nur eine schuldrechtliche Nutzungsberechtigung in Betracht kommen konnte, weil allein die Klägerin bei Vertragsabschluß Teileigentümerin der Schwimmhalle war und eine Bruchteilsaufteilung erst noch vorgenommen werden sollte.

Entgegen der Ansicht der Revision ist es aus Rechtsgründen auch nicht zu beanstanden, daß das Berufungsgericht die Regelung in § 20 Satz 3, wonach das "Sonder Eigentum an Schwimmbad und Sauna" in Bruchteilseigentum aufgeteilt werden solle, dahin gedeutet hat, daß eine Aufteilung des Teileigentums, also unter Berücksichtigung des Miteigentumsanteils am Grundstück, gewollt gewesen sei. Diese aus dem Vertragszweck, dem Willen und der

Interessenlage der Parteien abgeleitete Auslegung läßt jedenfalls unter dem Gesichtspunkt einer ergänzenden Vertragsauslegung keinen Rechtsfehler erkennen. Denn selbst wenn die notariell beratenen Parteien nicht bedacht hätten, daß sich das Sondereigentum an der Freizeitanlage nur in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am Grundstück übertragen ließ (§ 6 Abs. 1 WEG), so war doch ihr übereinstimmender Wille nach Feststellung des Berufungsgerichts darauf gerichtet, das Eigentum an der Anlage bruchteilsmäßig aufzuteilen, und zwar in dem Rahmen, den das Gesetz verlangt. Dem entspricht das Auslegungsergebnis des Berufungsgerichts.

Der Hinweis der Revision in diesem Zusammenhang, daß eine Aufteilung des Teileigentums an der Schwimmhalle in Bruchteile zu einer unerwünschten Vervielfachung der an der Gemeinschaft beteiligten Wohnungseigentümer führen könne, weil jeder Bruchteilseigentümer über seinen Anteil weiterverfügen dürfe, ist nicht stichhaltig. Das Wohnungseigentumsgesetz läßt die Aufteilung von Teil- oder Wohnungseigentum in beliebig viele Bruchteile und deren Veräußerung zu (BGHZ 49, 250, 252; 73, 150). Es ist Sache der Vertragsgestaltung, ob der Erwerber in der Weiterverfügung beschränkt wird oder nicht. Eine solche Verfügungsbeschränkung hat die hier vorliegende Teilungserklärung in § 10 getroffen, indem eine Veräußerung des Wohnungs- und Teileigentums an die Zustimmung des Verwalters geknüpft ist, welche allerdings nach § 12 Abs. 2 WEG nur aus wichtigem Grund versagt werden kann. Unzuträglichkeiten, die sich in der Nutzung

der Schwimmhalle durch die Vielzahl der daran beteiligten Wohnungseigentümer ergeben könnten, sind - wie in § 20 der notariellen Verträge vorgesehen - durch eine zweckgemäße Nutzungsregelung zu verhindern. Etwaige Schwierigkeiten bei der Nutzung stehen jedenfalls rechtlich einer Aufteilung des Teileigentums nicht entgegen.

Rechtsirrtumsfrei ist auch die Ansicht des Berufungsgerichts, daß die Klägerin nach Sinn und Zweck der Verträge berechtigt war, die Größe der zu vergebenden Bruchteile zu bestimmen (§ 315 BGB). Anhaltspunkte dafür, daß die beabsichtigte oder schon vorgenommene Aufteilung nach gleichen Bruchteilen billigem Ermessen widerspreche, sind aus revisionsrechtlicher Sicht nicht erkennbar.

III.

Was die auf die Widerklage bezogene Revision anbelangt, so bestehen gegen die Zulässigkeit des Rechtsmittels - entgegen der Ansicht der Revisionsbeklagten - keine Bedenken. Aus dem Umstand, daß die Revisionsbegründung nur den Feststellungsantrag der Widerklage erwähnt, folgt nicht die Unzulässigkeit der Revision in Bezug auf die Leistungsanträge. Da das Berufungsgericht die Widerklage aus denselben Gründen abgewiesen hat, aus denen es der Klage stattgegeben hat, enthält das die Klage betreffende Revisionsvorbringen zugleich auch die nach § 554 Abs. 3 Nr. 3 ZPO nötige Begründung des Rechtsmittels zur Widerklage (vgl. Stein/Jonas/Grunsky, ZPO 20. Aufl. § 554 Rdn. 6).

In der Sache ist die Revision auch im Rahmen der Widerklageanträge erfolglos, weil die Klägerin - wie dargelegt - berechtigt ist, das Teileigentum an Schwimmbad und Sauna in der festgestellten Weise aufzuteilen.

Das Berufungsgericht hat in seiner Urteilsformel die Abweisung der Widerklage zwar nicht ausdrücklich ausgesprochen; sie ergibt sich aber aus der Zurückweisung der Anschlußberufung.

IV.

Die Revision der Beklagten ist demnach mit der Kostenfolge aus §§ 97 Abs. 1, 101 ZPO zurückzuweisen.

Hill

Vogt

Dr. Eckstein

Räfle

Hagen