
Datum: 12.11.2020
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 29. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 29 S 25/20
ECLI: ECLI:DE:LGK:2020:1112.29S25.20.00

Tenor:

Auf die Berufung der Berufungskläger wird das Urteil des Amtsgerichts Aachen vom 23.12.2019 – 118 C 16/19 – teilweise aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Es wird festgestellt, dass die Beschlussfassungen aus der Eigentümersammlung vom 19.03.2019 der Eigentümergeinschaft „B Aachen“, 52064 Aachen, zu TOP 2.2.1. und TOP 2.2.2. insoweit nichtig sind, als beschlossen worden ist, dass die Kosten, die für die Erstellung eines Sanierungskonzepts für die Tiefgarage gemäß den Beschlussfassungen zu TOP 2.1.1. und 2.1.2. vom 19.03.2019 anfallen, soweit das Sondereigentum der Beklagten zu 1) Gegenstand des Sanierungskonzepts ist, auf alle Miteigentümer (Einheiten 1-43) entsprechend ihren Miteigentumsanteilen verteilt werden. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe: 1
Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft „B Aachen“. 2
3

Das „B Aachen“ besteht aus 42 Wohneinheiten und den nicht zu Wohnzwecken dienenden Einheiten, die in dem Teileigentum Nr. 43 zusammengefasst sind. Die Beklagte zu 1) ist Eigentümerin der Einheit Nr. 43. Zu der Teileigentumseinheit gehören die Tiefgarage, die Einkaufspassage im Erdgeschoss und weitere Räume.

Die Tiefgarage ist sanierungsbedürftig. In der Eigentümerversammlung vom 19.03.2019 wurde zu TOP 2.1.1. beschlossen, das Ingenieurbüro S sowie weitere Planungsbüros mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts für die Tiefgarage zu beauftragen. Zu TOP 2.1.2. wurde weiter beschlossen, die Firma U Architekten Realisierungsmanagement GmbH mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die Tiefgarage zu beauftragen. Zu TOP 2.2.1 und 2.2.2. wurde beschlossen, dass die Kosten bezüglich der Beauftragungen zu 2.1.1. und 2.1.2. von allen Miteigentümern entsprechend ihrer Miteigentumsanteile getragen werden. Die Beschlüsse zu TOP 2.2.1. und 2.2.2. fechten die Kläger an. Sie sind der Auffassung, dass die Beklagte zu 1) die Sanierungskosten allein zu tragen habe. 4

Für die tatsächlichen Feststellungen und die erstinstanzlich gestellten Anträge wird im Übrigen auf das amtsgerichtliche Urteil Bezug genommen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass das Ingenieurbüro S unter dem 31.01.2020 seine Ausarbeitung zur Sanierung der Tiefgarage vorgelegt hat. Auf die zur Akte gereichte Kopie (Bl.473ff GA) wird für die Einzelheiten Bezug genommen. 5

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass aus der Teilungserklärung nicht deutlich genug hervorgehe, dass die Kosten für die Sanierung der Stützen, Decken und Böden in der Tiefgarage allein von der Beklagten zu 1) zu tragen seien. Die Sanierung umfasse tragende und gestaltende Elemente, die Gemeinschaftseigentum seien. Entgegen der Auffassung der Kläger sei nicht davon auszugehen, dass die Begrifflichkeit in § 10 Abs. 1 Gemeinschaftsordnung (im Folgenden: GO) „mit allen Bestandteilen und jeglichem Zubehör“ das Gemeinschaftseigentum meine. Hiergegen spreche, dass in den §§ 8 und 10 GO und in den §§ 11, 12 GO zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum differenziert werde. Auch die Bezugnahme in § 10 Abs. 1 S. 3 GO auf die Außenfenster als Ausnahme zeige, dass das Gemeinschaftseigentum nicht von der Formulierung „alle Bestandteile“ erfasst werde. Auch sei der Einwand der Beklagten erheblich, dass für den Fall, dass ein Sondereigentümer über Umfang, Häufigkeit und Stützen des gesamten Gebäudes allein entscheiden könne, er damit die Gewalt über die Standsicherheit des Gebäudes habe. Soweit die Klägerseite hervorhebe, dass in dem Sondereigentum „Tiefgarage“ nahezu nichts Sondereigentum sei, weshalb die Vorschrift nur in ihrem Sinne verstanden werden könne, sei darauf zu verweisen, dass die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung für Wohn- und Teileigentum gleichermaßen gelten würden. 6

Aus § 15 GO i.V.m. §§ 12 und 11 GO lasse sich ebenfalls keine eindeutige, alleinige Kostentragungslast der Beklagten zu 1) entnehmen. Unklar und nicht eindeutig sei, inwieweit sich vorliegend § 12 und § 11 in § 15 Abs. 2 Gemeinschaftsordnung hineinlesen ließen. § 15 Abs. 1 Gemeinschaftsordnung regle die Kostentragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten wie auch der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, an dem alle Raumeigentümer nach Maßgabe des § 12 teilhätten. Insofern finde eine eindeutige Verweisung und Bezugnahme auf § 12 statt. § 15 Abs. 2 GO regle die Kostentragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten des gemeinschaftlichen Eigentums, das nur einer kleinen Eigentümergemeinschaft oder einer beschränkten Gruppe von Raumeigentümern zu dienen bestimmt sei; während § 15 Abs. 6 Besonderheiten hinsichtlich des in den Aufteilungsplänen farbig umrandeten Gemeinschaftseigentums enthalte. 7

§ 15 Abs. 2 GO sei hinsichtlich der Kostentragung der vorzunehmenden Sanierung nicht einschlägig. Die sanierungsbedürftigen Stützen, Böden und Decken seien nach der gebotenen Auslegung orientiert an Sinn und Zweck der Regelung nicht allein dem Sondereigentümer der Einheit Nr. 43 „zu dienen bestimmt“. § 15 Abs. 2 GO nehme keinen Bezug auf § 12 GO und spreche allgemein von „zu dienen bestimmt“. Es sei daher bereits nicht eindeutig, ob die Formulierung „zu dienen bestimmt“ des § 15 Abs. 2 GO im Lichte des § 12 GO orientiert an ausschließlicher Nutzungsmöglichkeit und Gebrauch zu verstehen sei. Unterstelle man dies, wie von der Klägerseite vorgetragen, so führe dies dennoch nicht zu einer Kostentragung allein der Beklagten zu 1). Der Gebrauch und die Nutzung der Stützen, tragenden Decken und Böden seien nicht im Sinne § 12 Abs. 1 GO der Beklagten zugewiesen. Eine explizite Zuweisung sei nicht erfolgt. Auch wenn Teile des Gebäudes dem Sondereigentum des einzelnen Raumeigentümer zugewiesen seien, so betreffe dies nur den Flächeninhalt und nicht die konstruktiven Gebäudeteile. Für anderes, in den Aufteilungsplänen farbig markiertes Gemeinschaftseigentum finde sich in der Verweisungskette §§ 15 Abs. 6, 11 Abs. 3 und 2 Abs. 6 GO eine direkte Zuweisung. Es wäre zu erwarten gewesen, dass die Gemeinschaftsordnung dies auch hinsichtlich der Tiefgarage vorgenommen hätte, wenn dies gewollt gewesen wäre. Auch unter Berücksichtigung der Entscheidung des BayObLG vom 12.05.2004 ergebe die Auslegung vorliegend nicht, dass nach § 12 Abs. 1 S. 2 der GO der Gebrauch und die Nutzung der Stützen dem Eigentümer der Tiefgarage „zugewiesen“ seien. Eine derartige Annahme scheitere bereits daran, dass sich im 2. Untergeschoss auch im Sondereigentum stehende Abstellräume der Wohnungen befänden, deren Decken an den Boden der Tiefgarage grenzten. Eine eindeutige Abgrenzung des Gemeinschaftseigentums der Decke eines Abstellraums und des Bodens der Tiefgarage sei unmöglich vorzunehmen. Es sei auch nicht so, dass der Sanierungsbedarf sich nicht auf den Bereich der Abstellräume beziehe. Es sei in der Beschlussfassung nicht differenziert worden. Das Gericht verkenne schließlich nicht, dass eine Gemeinschaftsordnung, wie sie der Entscheidung des BayObLG zugrunde lag, auch eine objektbezogene Kostentrennung vorsehen könne. Das Gericht folge dem BayObLG auch darin, dass die tragende Funktion der Stützpfeiler, des Bodens und der Decken die Eigentümer der Einheiten 1- 42 nicht zu „Nutzern“ i. S. der Gemeinschaftsordnung mache. Der in der Gemeinschaftsordnung in § 12 Abs. 1 S. 2 GO genannte ausschließliche Gebrauch spreche in erster Linie den Nutzen und den Vorteil aus dem Besitz der Sache, hier der Tiefgarage an. Auch könne der Sinn einer solchen Regelung in der Gemeinschaftsordnung bei dem in § 2 Abs. 6 b) genannten Sondereigentum grundsätzlich darin liegen, dass die übrigen Sondereigentümer von der Verpflichtung zur Instandhaltung der Tiefgaragengeschosse und den übrigen Ladenlokalen ausgeschlossen sein sollen. Eine Tiefgarage diene dem Befahren durch Fahrzeuge. Mit der Errichtung der Tiefgarage gehe der objektive Gefährdungsfaktor einher, dass durch Fahrzeuge Salzwasser auf den Boden der Tiefgarage eingebracht werde, so dass Beton und innenliegenden Bewehrungen Schäden erleiden könnten. Ohne Tiefgarage gäbe es diese Schäden nicht. Vorliegend ergäben sich zwar keine Abgrenzungsproblem dadurch, dass sich die Sanierung über mehrere Etagen erstrecke, da die Tiefgarage fast vollständig zwei Ebenen einnehme und auch die darüber liegende Erdgeschossesebene dem Sondereigentum zugeteilt worden sei. Abgrenzungsprobleme entstünden jedoch durch die im 2. Untergeschoss befindlichen Kellerräume, deren Decken die Fußböden der Tiefgarage darstellten. Eine Orientierung an den Vorteilen des Gebrauchs und des Nutzens ergebe hier keine eindeutige Regelung. „Zu dienen bestimmt“ seien die renovierungsbedürftigen Stützen und Decken auch der Statik des gesamten Gebäudes, so dass es bei der gesetzlichen Regelung des § 16 Abs. 2 WEG zu verbleiben habe.

Gegen die Entscheidung richtet sich die Berufung der Berufungskläger.

Sie führen zur Begründung der Berufung aus, dass die Schäden darauf beruhten, dass die Beklagte zu 1) die Garagenebenen nicht gereinigt habe. 10

Die Beklagte zu 1) sei allein Instandsetzungsverpflichtet. Die Gemeinschaftsordnung stelle mehrfach klar, dass die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums der jeweiligen Nutzergruppe obliege, so in § 12 Abs. 1 GO, in § 12 Abs. 3 GO für außergewöhnliche Instandsetzungsarbeiten wie auch in § 15 Abs. 2 GO, wonach die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, das nur der kleinen Eigentümergemeinschaft zu dienen bestimmt ist, von dieser kleinen Eigentümergemeinschaft zu tragen sei. 11

Trotz dieser Regelungen komme das Amtsgericht dazu, dass die Kostenlast der Beklagten zu 1) nicht eindeutig sei. Wäre diese Auffassung zutreffend, so hätten diese Regelungen keine Bedeutung. Das Amtsgericht stelle in erster Linie darauf ab, dass die Sanierung der Tiefgarage ein statisches Problem sei, es seien jedoch auch Böden und Decken in ihrer Oberschicht zu erneuern. Die angegriffenen Beschlüsse differenzierten nicht. 12

Der BGH habe in der Entscheidung vom 28.10.2016 – V ZR 91/16 - dargelegt, dass Sinn und Zweck der Regelung, wonach einem Sondernutzungsberechtigten die Instandhaltung dieses Bereichs auferlegt werde, sei, eine Deckungsgleichheit zwischen Nutzungsrecht und Instandhaltungslast herbeizuführen. Der BGH habe in der Entscheidung vom 04.05.2018 – V ZR 163/17 – die Klausel, die nicht ausdrücklich das Gemeinschaftseigentum benannt habe, so ausgelegt, dass sich die Instandhaltungspflicht auch auf das Gemeinschaftseigentum beziehe. Dem Amtsgericht reiche die Formulierung „alle Bestandteile mit jeglichem Zubehör“ oder sogar die ausdrückliche Formulierung, „die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums“ obliegt der Untergemeinschaft, hingegen nicht. Der BGH habe jedoch klargestellt, dass Sinn solcher Regelung sei, das exklusive Nutzungsrecht mit der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung gleichzuschalten. Die Entscheidung lasse sich auf den vorliegenden Fall übertragen. Wäre das Gebäude ohne die Tiefgarage errichtet worden, so wäre die Problematik nicht entstanden. 13

Zu berücksichtigen sei ferner, dass die beiden Tiefgaragenebene vollständig Sondereigentum der Beklagten zu 1) seien; lediglich ein kleiner Bereich dürfe von den Klägern genutzt werden. Dieser Bereich nehme weniger als 1% der Fläche ein. § 15 Abs. 6a der Gemeinschaftsordnung regle, dass die Instandsetzungskosten in den Bereichen des gemeinschaftlichen Eigentums, die gelb umrandet seien, von allen Raumeigentümern zu tragen seien. Selbst wenn man eine Sanierungsbedürftigkeit in diesen Bereichen annehme, so seien 99 % der Sanierungskosten von der Beklagten zu 1) zu tragen. Die mehrfachen Regelungen in der Gemeinschaftsordnung zur Übertragung von Instandsetzungskosten würden hinsichtlich der Tiefgarage ohne Bedeutung bleiben, wenn die Gemeinschaftsordnung im Sinne der amtsgerichtlichen Entscheidung auszulegen wäre. 14

Mit Schriftsatz vom 23.06.2020 legen die Berufungskläger weiter dar, dass die Sanierungsplanung auch Teile des Sondereigentums (Bodenbeläge, Ausbildung von Gefälle) und nicht nur die reine Betonsanierung betreffe. An diesen Kosten müssten sich die Kläger keinesfalls beteiligen. Da die Beschlüsse nicht zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum differenzierten, sondern die Kostenlast allen Wohnungseigentümern unabhängig davon, ob die festgestellten Schäden im Gemeinschafts- oder Sondereigentum lägen, auferlegten, seien sie teilweise nichtig. Für die Teile des Sondereigentums bestehe keine Beschlusskompetenz. Dass 50% der Kosten im Bereich des Sondereigentums anfielen, hätte der Finanzierungsbeschluss berücksichtigen müssen. Mit Schriftsatz vom 25.08.2020 führen die Berufungskläger weiter aus, dass die Ausarbeitung des Ingenieurbüros S vom 15

31.01.2020, das aufgrund der Beschlussfassung vom 19.03.2019 beauftragt worden sei, die Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die gesamte Tiefgarage und nicht nur für die Betonsanierung umfasse. Das Konzept umfasse u.a. die Planung für Arbeiten am Oberflächenschutz, der Beschichtung sowie der Technische Gebäudeausrüstung, diese Bereiche seien jedoch dem Sondereigentum zuzuordnen.

Die Berufungskläger beantragen, 16

1. unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Aachen vom 23.12.2019 - 118 C 16/19 17
- werden die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 19.03.2019 der Eigentümergeinschaft „B Aachen“, 52064 Aachen, zu den Tagesordnungspunkten 2.2.1. und 2.2.2. (Verteilung der Kosten für die zu beauftragenden Architekten und Ingenieure zur Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die Tiefgarage auf alle Wohnungs-/Teileigentümer nach Miteigentumsanteilen) für ungültig erklärt;

2. die Revision zuzulassen. 18

Die Beklagten zu 1) und 3) beantragen, 19

die Berufung zurückzuweisen. 20

Die Beklagten zu 1) und 3) verteidigen das erstinstanzliche Urteil. Sie wiederholen ihre Auffassung, dass eine Regelung zur Überbürdung der Kosten für die tragenden Elemente in der Tiefgarage auf die Beklagte zu 1) nicht gegeben sei. Die Stützen und tragenden Decken seien allen Miteigentümer i.S. § 15 Abs. 2 GO „zu dienen bestimmt“. 21

Die Beklagte zu 1) legt weiter dar, dass die angefochtenen Beschlüsse zu TOP 2.2.1. und TOP 2.2.2. lediglich die Verteilung der Kosten für Maßnahmen, die das Gemeinschaftseigentums betreffen, regelten. Der Beschluss zu 2.2.1. verweise auf den Beschluss zu 2.1.1., dieser nehme Bezug auf Angebote zur Erstellung eines Sanierungskonzeptes für die Tiefgarage. In diesen Angeboten seien lediglich Maßnahmen hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums beschrieben. Entsprechendes gelte für den Beschluss zu 2.2.2., der auf den Beschluss zu 2.1.2. verweise. Es gehe allein um die Sanierung der Betonschäden an den Stützen und Decken der Tiefgarage. Dazu verweist die Beklagte zu 1) auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 04.11.2016. Aber selbst dann, wenn die Beschlüsse auch Kosten umfassten, die das Sondereigentum der Beklagten zu 1) betreffen, seien die Beschlüsse allenfalls teilnichtig. Die Behauptung der Kläger, dass die Räumlichkeiten im UG, die nicht der Beklagten zuzuordnen seien, nicht schadhaft seien, sei unzutreffend. 22

II. 23

Die zulässige Berufung der Berufungskläger hat in der Sache teilweise Erfolg. 24

Die Beschlussfassungen zu TOP 2.2.1. und TOP 2.2.2. waren teilweise für nichtig zu erklären, und zwar insoweit als beschlossen worden ist, dass sämtliche Kosten, für die Beauftragung der Ingenieurbüros zur Erstellung des Sanierungskonzeptes Tiefgarage (Beschlussfassung zu TOP 2.1.1.) und sämtliche Kosten für die nachfolgende Beauftragung der Firma U Architekten Realisierungsmanagement GmbH (Beschlussfassung zu TOP 2.1.2.) von allen Miteigentümern zu tragen sind. Für die Auferlegung von Kosten, die durch die Beauftragung von Firmen zur Planung und Umsetzung des Sanierungskonzeptes – Tiefgarage - entstehen, besteht, soweit die im Sondereigentum stehenden Teile der Tiefgarage betroffen 25

sind, keine Beschlusskompetenz der Miteigentümer zur Kostenregelung. Denn die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums verbunden mit der daraus resultierenden Beschlusskompetenz und der Verpflichtung zur Kostentragung trifft allein den Sondereigentümer, § 14 Nr. 1 WEG, hier die Beklagte zu 1).

Dass die Sanierungsplanung, die zu TOP 2.1.1. beschlossen worden ist, auch Teile der Tiefgarage betraf, die im Sondereigentum stehen, haben die Berufungskläger durch Vorlage des Sanierungskonzepts des Ingenieurbüros S vom 31.01.2020 belegt. Dieses Gutachten umfasst u.a. die Maßnahmen zur Sanierung der technischen Gebäudeausstattung (Beleuchtung, Sprinkleranlage, Brandschutz) sowie die Instandsetzung der Oberflächen in der Tiefgarage. Diese Bauteile sind dem Sondereigentum zuzuordnen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass auch der mit Beschlussfassung zu TOP 2.1.2. erteilte Auftrag an die Firma U Architekten Realisierungsmanagement GmbH Maßnahmen im Sondereigentum umfasst, denn unstreitig dient die Beauftragung des Architekturbüros der Umsetzung des erstellten Sanierungskonzepts. Dass sich das Angebot der Firma U Architekten Realisierungsmanagement GmbH 13.08.2018, auf das in der Beschlussfassung Bezug genommen wird, allein die Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums in der Tiefgarage umfasst, haben die Beklagten zu 1) und 3) konkret dargetan. Die pauschale Bezugnahme auf das der Beauftragung zugrunde liegende Angebot vom 13.08.2018, das nicht zur Akte gereicht wurde, reicht nicht. 26

Im Übrigen hat die Berufung der Berufungskläger keinen Erfolg. 27

Die Beschlüsse zu TOP 2.2.1. und 2.2.2. entsprechen ordnungsgemäßer Verwaltung, soweit geregelt worden ist, dass die Kosten für die Sanierungsplanung und deren Umsetzung, betreffend die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile der Tiefgarage, von allen Miteigentümern zu tragen sind. 28

Da § 16 Abs. 2 WEG dispositiv ist, kann die Gemeinschaftsordnung zwar abweichende Regelungen zur Kostentragung für Instandhaltungen und Instandsetzung vorsehen. Die Regelung in der Gemeinschaftsordnung muss jedoch eindeutig und klar sein (vgl. Jennißen-Jennißen, WEG, § 16 Rn.16; juris-PK-Lafontaine, WEG, § 16 Rn. 27; LG München, ZMR 2017, 330), um eine vom Gesetz abweichende Kostenverteilung zu rechtfertigen. Ist eine vom Gesetz abweichende Regelung nicht eindeutig, verbleibt es bei der gesetzlichen Regelung (Spielbauer/Then-Spielbauer, WEG, § 16 Rn.13). 29

Zu Recht und mit zutreffender Begründung, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird, hat das Amtsgericht Aachen dargelegt, dass eine klare und eindeutige Bestimmung, das abweichend von der gesetzlichen Kostentragungspflicht des § 16 Abs. 2 WEG die Kostentragung für die Instandhaltung und Instandsetzung der tragenden Wände und Stützen im Bereich der Tiefgarage allein der Beklagten zu 1) obliege, der Auslegung der Teilungserklärung nicht zu entnehmen sei. Die Ausführungen in der Berufungsbegründung vermögen keine abweichende Entscheidung zu rechtfertigen. 30

Eine eindeutige, vom Gesetz abweichende Kostenregelung hinsichtlich der Instandhaltung und Instandsetzung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums ergibt sich nicht aus § 10 Abs. 1 GO. 31

Die Regelung in § 10 Abs. 1 GO, wonach der Raumeigentümer verpflichtet ist, die seinem Sondereigentum unterliegenden Räume mit „allen Bestandteilen und jeglichem Zubehör“ auf eigene Kosten in ordnungsgemäßigem Zustand zu halten, kann nicht dahingehend ausgelegt werden, dass mit „allen Bestandteilen“ das Gemeinschaftseigentum gemeint ist. Das 32

Amtsgericht verweist in seiner Entscheidung zutreffend auf die Regelung in § 10 Abs. 1 S. 3 GO, wo geregelt ist, dass der Raumeigentümer verpflichtet ist, für Glasschäden aufzukommen, auch wenn das Glas bei den Außenfenstern, den Schaufenstern und den Balkontüren im Gemeinschaftseigentum stehe. Diese Bestimmung wäre nämlich sinnlos, wenn in Satz 1 „mit allen Bestandteilen“ auch die Teile im Gemeinschaftseigentum erfasst würden. Auch die Argumentation der Kläger, dass die Bestimmung des § 10 Abs. 1 GO ansonsten leerlaufe, da im Bereich der Tiefgarage nahezu nichts Sondereigentum sei, hat das Amtsgericht zutreffend mit seinem Hinweis entkräftet, dass die Regelung für alle Sondereigentumseinheiten gelte, so dass sie sehr wohl einen Regelungsgehalt habe. Überdies spricht gegen die Auslegung der Kläger auch die Regelung in § 2 Abs. 4 GO, wonach bestimmte Bestandteile des Gebäudes, dem Sondereigentum zugewiesen werden. Diese Regelung, die auf eine Erweiterung der Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht des Sondereigentümers hinausläuft, wäre im Gesamtkontext der Gemeinschaftsordnung nämlich überflüssig, wenn in § 10 Abs. 1 GO mit „alle Bestandteile“ Teile des gemeinschaftlichen Eigentums gemeint wären. Überdies korrespondiert die Regelung in § 10 Abs. 1 S. 3 GO mit § 2 Abs. 4 lit. d) GO, der Fenster, die umfassende Raumwirkung haben, vom Sondereigentum ausnimmt. Diese Fenster werden dann konkret in § 10 Abs. 1 S. 3 GO teilweise, nur bezogen auf Glasschäden, der Instandhaltungspflicht des Sondereigentümers unterstellt. Des Weiteren spricht gegen die Auslegung der Kläger auch, dass nach § 10 Abs. 1 S. 2 GO der jeweilige Sondereigentümer in dessen Sondereigentumsbereich (zufällig) auch tragende Teile des Gebäudes verbaut sind, diese allein und eigener Verantwortung instand zu setzen und instand zu halten hätte, denn eine solche Überbürdung der Instandsetzungspflicht und Kostenlast auf den einzelnen Wohnungseigentümer widerspräche den Grundsätzen des WEG in erheblicher Weise und würde die Verantwortung für die Standsicherheit des Gebäudes in die Hände einzelner Wohnungseigentümer legen, was nicht im Interesse aller Wohnungseigentümer liegen kann. Auch die in § 10 Abs. 2 GO vorgesehene Überwachungspflicht des Verwalters vermag die Auslegung der Kläger nicht zu stützen, da sich Schäden im Gemeinschaftseigentum auch im räumlichen Bereich des Sondereigentums zeigen können, wie z.B. als Risse in tragenden Wänden und Decken, ist eine Zutrittsberechtigung für den Verwalter, den eine Überwachungspflicht im Hinblick auf das gemeinschaftliche Eigentum trifft, sinnvoll. Schließlich ist der Auslegung der Kläger auch entgegen zu halten, dass die weiteren Vorschriften in § 12 GO und § 15 GO, die die Instandhaltungslast und Kostenlast betreffend das gemeinschaftliche Eigentum regeln und auf die sich die Kläger für ihre Rechtsauffassung ebenfalls stützen, ansonsten weitgehend leer liefen. Eine plausible Erklärung, warum die Vorschrift des § 10 GO die spezielleren Regelungen überflüssig machen sollte, vermögen die Kläger nicht zu liefern. Dass in § 10 unter der Überschrift „Instandhaltung und Instandsetzung des Raumeigentums“ eine umfassende Regelung zur Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum durch die Sondereigentümer getroffen werden sollte, widerspricht überdies dem Aufbau und der Systematik der Gemeinschaftsordnung, die so aufgebaut ist, dass zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum differenziert wird. Auch unter Berücksichtigung der Entscheidung des BGH vom 04.05.2018 – V ZR 163/17 –, die die Kläger zitieren, ist das amtsgerichtliche Urteil nicht zu beanstanden. Die Klausel, die Gegenstand der BGH-Entscheidung war, bezog sich anders als im vorliegenden Fall nicht auf die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht für das Sondereigentum.

Weiter legt das Amtsgericht in seiner Entscheidung zutreffend dar, dass sich auch aus § 15 GO in Verbindung mit §§ 12, 11 GO keine eindeutige, alleinige Kostenlast der Beklagten zu 1) und damit keine von der beschlossenen Regelung abweichende Verteilung ergebe.

33

34

Der Auffassung der Kläger, dass sich aus § 12 Abs. 1 GO ergebe, dass die Beklagte zu 1) allein zur Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in der Tiefgarage verpflichtet sei, vermag die Kammer nicht zu folgen. Die Regelung in § 12 Abs. 1 GO ist weder klar noch eindeutig. So regelt § 12 Abs. 1 S. 1 GO, dass das gemeinschaftliche Eigentum jeweils von den Raumeigentümern instand zu halten und instand zu setzen sei, die gem. § 11 GO das Recht zu seiner Nutzung haben. § 12 Abs. 1 S. 2 GO sieht hingegen vor, dass die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, das nur dem „Gebrauch und der Benutzung einer kleinen Eigentümergemeinschaft, einer Gruppe von Eigentümern oder einem einzelnen Raumeigentümer zu dienen bestimmt ist, oder diesem zugewiesen ist“, diese beschränkte Eigentümergemeinschaft, Eigentümergruppe oder einzelnen Raumeigentümer trifft. Insoweit bleibt offen, ob § 12 Abs. 2 S. 1 GO an die Stelle der Regelung in § 11 Abs. 2 GO tritt oder diese nur konkretisiert, denn § 12 Abs. 1 GO verweist auf § 11 GO in Gänze.

Überdies kann nicht festgestellt werden, dass die zu sanierenden Stützen, Böden und Decken im Bereich der Tiefgarage nur dem „Gebrauch und der Benutzung“ der kleinen Eigentümergemeinschaft (Teileigentum) „zu dienen bestimmt oder dieser zugewiesen“ sind. Das Amtsgericht geht in seiner Entscheidung zutreffend davon aus, dass die im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Bauteile, die Stützen, tragenden Decken und Böden, nicht der Beklagten zu 1) explizit zur Nutzung zugewiesen worden sind. Auch die Auslegung der Begriffe „Gebrauch und Nutzung“ entsprechend dem Sinn und Zweck der Vorschrift, ergibt nach den überzeugenden Ausführungen des Amtsgerichts nicht, dass die Stützen, tragenden Decken und Böden, allein der Teileigentumseinheit Nr. 42 zugewiesen sind. Insoweit können sich die Kläger für ihre abweichende Auslegung auch nicht auf die Entscheidung des BGH vom 04.05.2018 (- V ZR 163/17-, NZM 2018, 953) stützen, denn die Entscheidung des BGH betrifft einen anderen Sachverhalt. So enthielt die vom BGH zu beurteilende Klausel, die vorsah, dass Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß der Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkon, Loggia) von dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten instand zu halten und instand zu setzen sind, keine Differenzierung zwischen Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, während § 12 GO nur die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums regelt. Auch die Argumentation des BGH, dass der Sinn einer solchen Regelung darin liege, dass die übrigen von der Nutzung der Balkone ausgeschlossenen Wohnungseigentümer von der Verpflichtung zur Instandsetzung und Instandhaltung befreit sein sollen, weil es sich um eine Sonderausstattung der betreffenden Wohnung handle, kann entgegen der Auffassung der Kläger auf den vorliegenden Fall nicht übertragen werden. Denn bei der Tiefgarage handelt es sich nicht um eine Sonderausstattung einer Wohnung. Das Tiefgaragengeschoss dient nicht allein zur Aufnahme der Parkdecks, sondern auch den Wohnungseigentümer, die dort ihre Abstellräume haben.

35

Des Weiteren folgt aus § 15 GO, der die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums regelt, keine eindeutige Regelung zu einer vom Gesetz abweichenden Kostenregelung. In § 15 Abs. 2 GO wird bestimmt, dass die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, das nur einer kleinen Eigentümergemeinschaft oder einer beschränkten Gruppe von Raumeigentümern „zu dienen bestimmt“ ist, von der kleinen Eigentümergemeinschaft oder beschränkten Eigentümergruppe anteilmäßig zu tragen sind. Auf Gebrauch und Benutzung wie in § 12 Abs. 1 S. 2 GO stellt § 15 Abs. 2 GO nicht ab. Das Amtsgericht geht in seiner Entscheidung daher zu Recht davon aus, dass es bereits nicht eindeutig sei, ob die Formulierung „dienen bestimmt“ im Lichte des

36

§ 12 GO orientiert an ausschließlicher Nutzungsmöglichkeit und Gebrauch zu verstehen sei. Eine eindeutige Regelung, die die Beklagte zu 1) zur Tragung auch der Sanierungskosten betreffend das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet, liegt danach nicht vor.

Schließlich führt auch die Berücksichtigung der Entscheidung des BayObLG (2 Z BR 1/04, ZMR 2004, 765) zu keiner abweichenden Entscheidung. Anders als in dem vom BayObLG entschiedenen Fall befinden sich im 2. Untergeschoss Kellerräume der Wohnungseigentümer. Eine ausschließliche Nutzung der gesamten Tiefgaragenebene durch einen Eigentümer liegt nicht vor. Eine objektbezogene Kostentrennung liegt ebenfalls nicht vor, denn nach § 15 Abs. 6 GO tragen die Miteigentümer der Einheiten Nr. 1- 42 die Instandhaltungskosten für die gelb markierten Zugangsbereiche im Untergeschoss 1 und 2 mit. 37

Im Hinblick auf das Fehlen einer eindeutigen und klaren Kostenregelung hat es bei der gesetzlichen Regelung zu verbleiben, so dass die Beschlussfassungen zu TOP 2.2.1. und 2.2.2. im Übrigen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. 38

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 2, 97 Abs. 1 ZPO. Im Hinblick auf die Kostenberechnung des Ingenieurbüros S , wonach etwa die Hälfte der Gesamtkosten auf die Sanierung des Sondereigentums entfallen wird, ist davon auszugehen, dass auch die Hälfte der Kosten für die Erstellung des Sanierungskonzepts auf das Sondereigentum entfällt, so dass die Kosten gegeneinander aufzuheben waren. 39

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 40

Die Revision wird nicht zugelassen. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung. Die Kammer weicht nicht von Entscheidungen eines gleichrangigen oder höherrangigen Gerichts ab. Die Regelungen in der hier vorliegenden Gemeinschaftsordnung unterliegen der tatrichterlichen Auslegung. Die vom BGH entschiedenen Fälle, auf die sich die Kläger und Berufungskläger stützen, betreffen abweichende Sachverhalte. 41

Streitwert: 125.000,00 € (entsprechend der nicht angegriffenen Festsetzung durch das Amtsgericht) 42