

Bayerisches Oberlandesgericht

BESCHLUSS

§§ 10 Abs. 1, 16 Abs. 2, 21 Abs. 1 WEG

- 1. Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Dachgartens in der Form einer Dachterrasse auf dem Dach des Gebäudes angebrachte Blechwanne mit Entwässerungseinrichtung ist durch Verbindung (vgl. § 94 BGB) gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer geworden. Sondereigentum kommt insoweit nicht in Betracht, weil an der Dachterrasse insgesamt kein Sondereigentum begründet wurde.**
- 2. Die Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (vgl. § 21 Abs. 1, 3, 5 Nr. 2 WEG) obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich (§ 16 Abs. 2 WEG). Sie kann aber durch Vereinbarung einem einzelnen Wohnungseigentümer ganz oder teilweise auferlegt werden.**
- 3. Bei der Auslegung einer Grundbucheintragung dürfen Umstände, die außerhalb des Eintragungsvermerks und der zulässigerweise in Bezug genommenen Urkunden (§ 874 BGB, § 7 Abs. 3 WEG) liegen, nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind.**

BayObLG, Beschluss vom 25.05.1998; Az.: 2 Z BR 87/98

Tenor:

- I. Die sofortige weitere Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluß des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 8. April 1998 wird zurückgewiesen.
- II. Die Antragstellerin hat die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen.
- III. Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 2.544,96 DM festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Antragstellerin und die Antragsgegner sind die Wohnungseigentümer einer Wohnanlage. Der Antragstellerin gehört die Wohnung Nr. 5.

Nach Begründung von Wohnungseigentum im Jahr 1981 errichteten die Rechtsvorgänger der Antragstellerin einen Dachgarten, der einen Zugang nur von der Wohnung Nr. 5 hat. In diesem Zusammenhang wurde eine Blechwanne mit einem Entwässerungsrohr angebracht.

Im Jahr 1991 wurde dem Eigentümer der Wohnung Nr. 5 das Sondernutzungsrecht an dem Dachgarten eingeräumt und vereinbart, daß ihm die Instandhaltung und Instandsetzung des Dachgartens obliege. Die Vereinbarung ist als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen.

Im Jahr 1996 ließ die Antragstellerin an dem Entwässerungsrohr Instandsetzungsarbeiten durchführen, für die sie 3.396,68 DM bezahlte.

Die Antragstellerin hat beantragt, die Antragsgegner als Gesamtschuldner nach Abzug des auf die Antragstellerin entfallenden Anteils zur Zahlung von 2.544,96 DM nebst Zinsen zu verpflichten. Das Amtsgericht hat den Antrag am 23.10.1997 abgewiesen. Das Landgericht hat die sofortige Beschwerde der Antragstellerin dagegen durch Beschluß vom 8.4.1998 zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Antragstellerin.

II.

Das Rechtsmittel hat keinen Erfolg.

1. Das Landgericht hat ausgeführt: Der Dachgarten sei mit sämtlichen Bestandteilen wie Erdschichten, Blechwanne, Entwässerungsrohr usw. gemeinschaftliches Eigentum. Abweichend von der gesetzlichen Regelung sei hier die an sich allen Wohnungseigentümern obliegende Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinsichtlich des Dachgartens der Antragstellerin auferlegt. Der Begriff "Dachgarten" sei auslegungsbedürftig. Damit sei nicht nur die oberste, begehbare Schicht des Dachgartens gemeint, sondern der Dachgarten in seiner Gesamtheit. Denn die Rechtsvorgänger der Antragstellerin hätten den Dachgarten in ihrer Gesamtheit, insbesondere die Blechwanne und das Entwässerungsrohr sowie dessen Anbindung an das Regenfallrohr, errichtet und nicht nur die oberste, begehbare Schicht. Für diese Auslegung spreche die Angabe des Verwalters, die Regelung über die Instandhaltungs- und die Instandsetzungspflicht hinsichtlich des Dachgartens habe zur Absicherung der Wohnungseigentümer gedient, damit ihnen keine Folgekosten entstünden. Diese Erklärung sei nachvollziehbar. Die getroffene Regelung über die Instandsetzung und die Instandhaltung sei auch erforderlich gewesen, weil sonst der Gemeinschaft für die Einräumung des Sondernutzungsrechts Kosten entstanden wären. Die Antragstellerin sei für die Instandhaltung und Instandsetzung aller Teile verpflichtet, die mit der Errichtung des Dachgartens entstanden seien und insoweit zu Veränderungen des Gemeinschaftseigentums geführt hätten. Unter Instandsetzung sei auch die Beseitigung ursprünglicher Baumängel und nicht nur die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zu verstehen.

2. Die Entscheidung hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

a) Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Dachgartens in der Form einer Dachterrasse auf dem Dach des Gebäudes angebrachte Blechwanne mit Entwässerungseinrichtung ist durch Verbindung (vgl. § 94 BGB) gemeinschaftliches Eigentum aller Wohnungseigentümer geworden. Sondereigentum kommt insoweit nicht in Betracht, weil an der Dachterrasse insgesamt kein Sondereigentum begründet wurde; ob und unter welchen Voraussetzungen dies überhaupt möglich wäre, kann dahinstehen (s. dazu OLG Köln Rpfleger 1982, 278; Weitnauer WEG 8. Aufl. § 5 Rn. 10; Bärmann/Pick WEG 7. Aufl. § 5 Rn. 51). Die Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (vgl. § 21 Abs. 1, 3, 5 Nr. 2

WEG) obliegt den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich (§ 16 Abs. 2 WEG). Sie kann aber durch Vereinbarung einem einzelnen Wohnungseigentümer ganz oder teilweise auferlegt werden (BayObLG ZMR 1996, 574; OLG Düsseldorf ZMR 1998, 304/305). Dies ist hier hinsichtlich des Dachgartens geschehen.

b) Die Auslegung der als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragenen Vereinbarung im Sinn des § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG über die Verpflichtung zur Instandsetzung und Instandhaltung des Dachgartens kann der Senat ohne Bindung an die Auslegung des Landgerichts selbst auslegen. Dabei ist wie bei allen Grundbucheintragungen auf den Wortlaut und Sinn abzustellen, wie sich dieser für einen unbefangenen Leser als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt. Die Auslegung muß also nach objektiven Kriterien vorgenommen werden; ohne ausschlaggebende Bedeutung ist, was der oder die Erklärenden gewollt haben. Ebenso wenig ist es für die Auslegung der Gemeinschaftsordnung maßgebend, wie deren Bestimmungen von den Wohnungseigentümern bisher gehandhabt worden sind. Bei der Auslegung einer Grundbucheintragung dürfen Umstände, die außerhalb des Eintragungsvermerks und der zulässigerweise in Bezug genommenen Urkunden (§ 874 BGB, § 7 Abs. 3 WEG) liegen, nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BayObLG WuM 1996, 362 m.w.N.). Der Senat kommt bei der Auslegung zu demselben Ergebnis wie das Landgericht. Ob nach den dargestellten Auslegungsgrundsätzen die Angaben des Verwalters darüber berücksichtigt werden dürfen, was das Motiv für die Regelung gewesen sei, kann dahingestellt bleiben. Auch wenn dies nicht geschieht, ergibt die Auslegung, daß zum Dachgarten die Blechwanne und das Entwässerungssystem als wesentliche Elemente zu rechnen sind. Ohne Dachgarten wären sie nicht notwendig. Auf sie erstreckt sich deshalb insbesondere die dem Wohnungseigentümer der Wohnung Nr. 5 auferlegte Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht hinsichtlich des Dachgartens.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es erscheint angemessen, der in allen Rechtszügen unterlegenen Antragstellerin die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens aufzuerlegen.

Die Geschäftswertfestsetzung beruht auf § 48 Abs. 3 Satz 1 WEG. In Übereinstimmung mit der Geschäftswertfestsetzung der Vorinstanzen setzt der Senat den Geschäftswert auf 2.544,96 DM fest.