

Titel:

Wohnungseigentumsrecht: Beschluss über die Kostentragung für Instandsetzung von Zwischendecken unter Dachterrassen durch die Sondernutzungsberechtigten widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung

Normenkette:

WEG § 16 Abs. 2, § 18, § 19, § 44

Leitsätze:

1. Ohne ausdrückliche abweichende Regelung in der Teilungserklärung oder Vereinbarung sind die Kosten der Instandsetzung von Zwischendecken unter Dachterrassen nach § 16 Abs. 2 S. 1 WEG von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Eine Kostenverteilung allein auf die Sondernutzungsberechtigten entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Zuweisung eines Sondernutzungsrechts an Dachterrassen begründet für sich genommen keine abweichende Kostentragungspflicht für Sanierungen an gemeinschaftlichem Eigentum, sofern die Teilungserklärung keine entsprechende Regelung enthält. (redaktioneller Leitsatz)

3. Eine abweichende Kostenverteilung zulasten der Sondernutzungsberechtigten kann nicht allein mit einem Nutzungsvorteil oder einer erhöhten Sanierungsanfälligkeit der Dachterrassen begründet werden, wenn die Teilungserklärung hierzu keine Bestimmung trifft. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)

1. Aus den Regelungen in einer Gemeinschaftsordnung, wonach jeder Sondereigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der seiner Sondernutzung unterliegenden Gemeinschaftsflächen verpflichtet ist und ihm zudem die Durchführung von Reparatur- und Wartungsmaßnahmen von Terrassen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums obliegen, ergibt sich nicht, dass die Sanierungskosten auch im Bereich von Geschossdecken unterhalb der Dachterrassen von den einzelnen Sondereigentümern zu tragen sind. (Rn. 30 – 46) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Beschluss, mit dem den Wohnungseigentümern, denen ein Sondernutzungsrecht an den Dachterrassen zusteht, entgegen der Regelungen in der Gemeinschaftsordnung die alleinige Tragung der Kosten für die Sanierung der Geschossdecken unterhalb der Dachterrassen auferlegt wird, kann im Einzelfall ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen. (Rn. 47 – 59) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Kostentragung, Sondernutzungsrecht, Gemeinschaftseigentum, Teilungserklärung, ordnungsgemäße Verwaltung, Sanierungskosten, Nutzungsvorteil, Gemeinschaftsordnung, Dachterrasse, Zwischendecke, Anfechtungsklage

Fundstellen:

ZMR 2026, 261

LSK 2025, 42845

FDMietR 2026, 942845

Tenor

1. Der Beschluss vom 04.11.2024 zu TOP 3.1. (Sanierung der Dachterrassen, Beschlussantrag Vergabe, Abschluss Bauvertrag, Sonderumlage) der Eigentümerversammlung vom 04.11.2024 wird hinsichtlich folgender Passagen für ungültig erklärt:

„c. Die Gemeinschaft nimmt den Antrag der betroffenen Sondereigentümer, die Beläge auf Kosten der Gemeinschaft wiederherzustellen, an.

d. Die Maßnahme wird durch eine Sonderumlage in Höhe von 300.000,- €, Umlage nach Miteigentumsanteilen, finanziert. Fälligkeit 15.12.2024, 50 % und 15.01.2025 50 %“.

2. Der Beschluss vom 04.11.2024 zu TOP 3.2. (Sanierung der Dachterrassen, Vergabe, Abschluss Bauvertrag, Kostenumlage Sonderumlage) der Eigentümerversammlung vom 04.11.2024 wird hinsichtlich folgender Passagen für ungültig erklärt:

„c. Die Gemeinschaft nimmt den Antrag von ... D... und D... an, die notwendigen Maßnahmen zur Sanierung der Dachterrasse auf Kosten der Eigentümer vorzunehmen, denen ein Sondernutzungsrecht an den Dachterrassen zusteht. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach den jeweiligen qm-Verhältnissen der zu sanierenden Dachterrassenflächen zueinander.

Soweit Kosten einer Dachterrasse und somit einem Eigentümer direkt zugerechnet werden können, sind sie diesem direkt zuzuordnen.

d. Die Maßnahme wird durch eine Sonderumlage in Höhe von 300.000,- € finanziert. Die Einzahlung auf die Sonderumlage erfolgt durch die Eigentümer, denen ein Sondernutzungsrecht an den Dachterrassen zusteht. Die Verteilung der Sonderumlage richtet sich dabei nach den jeweiligen qm-Verhältnissen der zu sanierenden Dachterrassenflächen zueinander. Fälligkeit 15.12.2024, 50 % und 15.01.2025 50 %.

e. Sowohl etwaige Rückerstattungen als auch etwaige Nachforderungen richten sich nach der obigen Kostenlast“.

3. Folgendes gilt als beschlossen:

Die Maßnahmen gemäß TOP 3.2 Absätze 1 und 2 werden auf Kosten der Gemeinschaft durchgeführt. Die Maßnahme wird durch eine Sonderumlage in Höhe von 300.000,- €, Umlage nach Miteigentumsanteilen, finanziert. Fälligkeit 15.12.2024 50 % und 15.01.2025 50 %.

4. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

5. Das Urteil ist für die Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

1

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft ...

2

(1) In der Teilungserklärung ist in Ziffer C 3 hinsichtlich der Aufteilung unter der Überschrift „Terrassen, Dachgärten“ folgende Regelung enthalten:

„... wird den im Dachgeschoss liegenden Wohnungen das Sondernutzungsrecht an den im Aufteilungsplan eingezeichneten Dachterrassen zugewiesen, die allein von der jeweiligen Wohnung aus betreten werden können. Aufgrund dieses Sondernutzungsrechtes können die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen diese im Plan flächenmäßig eingezeichneten Terrassen ausschließlich selbst nutzen und alle anderen Miteigentümer von deren Nutzung ausschließen. Sie sind jedoch verpflichtet, die Terrassen ordnungsgemäß zu erhalten und zu unterhalten und zu vermeiden, dass der Gesamteindruck der Anlage unter einer eventuellen mangelhaften Nutzung leidet. Schwere, nicht von Hand verrückbare Pflanzkübel dürfen nicht aufgestellt werden. Pflanzungen, die den Terrassenboden beeinträchtigen können, sind nicht zulässig ...“ Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird Bezug genommen auf die Anlage K 2.

3

In der Gemeinschaftsordnung sind unter anderem folgende Regelungen getroffen worden:

Ziffer 2.3.

„Jeder Wohnungs- oder Teileigentümer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums und der seiner Sondernutzung unterliegenden Gemeinschaftsflächen verpflichtet.“

Ziffer 2.5.

Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, gemeinschaftlich alle Unkosten aufzubringen. Hierzu gehören insbesondere (a) die Bewirtschaftungskosten, also vor allem die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und Reinigung des Gemeinschaftseigentums (soweit hieran kein Sondernutzungsrecht besteht) ...

Ziffer 2.6:

Die Durchführung von Reparatur- und Wartungsmaßnahmen – gleich welcher Art – an Fenstern und Türen – innen und außen – etwa vorhandenen Rolläden und Balkonen und Terrassen im räumlichen Bereich eines Wohnungseigentums obliegt dem betreffenden Wohnungseigentümer ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens und auch dann, wenn diese Gegenstände zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.“

4

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird Bezug genommen auf die Anlage K 3.

5

(2) Der Gebäudekomplex, der 2002 errichtet wurde ist so erstellt, dass der umbaute Raum im Dachgeschoss auf der Südseite zurückspringt, und im südlichen Bereich oberhalb der Geschosdecke eine Dachterrasse gebildet wird. Das leicht geneigte Dach oberhalb des Dachgeschosses deckt lediglich den Baukörper des umbauten Raumes ab. Hinsichtlich der Einzelheiten wird Bezug genommen auf den Bauschnitt, Anlage K 4 und die Lichtbilder Anlage K 5.

6

(3) Es kam zu wiederholten Feuchtigkeitsschäden in den Wohnungen des 2.OG (somit unterhalb des Dachgeschosses), und eine Untersuchung durch den hierzu beauftragten Architekten Dipl. Ing.(FH) ... S... hat ergeben, dass gebäudeseitig multiple und systemische bauliche Mängel in dem Bereich der Zwischendecke unterhalb des Plattenbelags und Splittbetts der Bodenkonstruktion der Dachterrassen vorliegen. Im Wesentlichen handelt es sich um unzureichende Abdichtung der Stahlbetondecke des 2.OG gegenüber Feuchtigkeit und Nässe, die auf die Dachterrasse einwirken. Die zur Abdichtung verwendete Folie ist unzureichend, die Ausführung weist Leckagen auf und ist am Gebäude in dem Bereich der Dachterrassenbrüstungen nicht ausreichend hochgezogen, um zu verhindern, dass bei starken Niederschlägen das Wasser über die Kanten der Abdichtungsfolie in das Mauerwerk eindringen kann. Weiter sind die Entwässerungsgullys unzureichend gegenüber der Gebäudehülle abgedichtet, und mengenmäßig unzureichend.

7

Es wurde eine Ausschreibung der gebotenen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, wobei die Fa. P... das günstigste Angebot abgegeben hat, und mit Gesamtkosten in Höhe von etwa 300.000,- € zu rechnen ist.

8

(4) In der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.11.2024 stand unter dem TOP 3 die Sanierung der Dachterrassen an.

9

Hier würde zunächst über den Beschlussantrag TOP 3.1. mit folgendem Wortlaut abgestimmt:

(Bei der folgenden wörtlichen Wiedergabe sind die Gliederungsnummern „a“, „b“ usw. vom Gericht eingefügt worden, und geringfügig anders zugeordnet worden als von der Klagepartei, um die Identität des Regelungsgegenstandes oder auch Regelungsinhalts besser darzustellen)

„a. Die Gemeinschaft beschließt, den Auftrag nach Beantragung der Fördermittel durch einen Energieberater an den günstigsten Anbieter zu vergeben.

b. Der Verwaltungsbeirat (für diese Maßnahme erweitert um den Eigentümer ... wird ermächtigt, den Bauvertrag zu unterzeichnen,

c. Die Gemeinschaft nimmt den Antrag der betroffenen Sondereigentümer, die Beläge auf Kosten der Gemeinschaft wiederherzustellen, an.

d. Die Maßnahme wird durch eine Sonderumlage in Höhe von 300.000,- €, Umlage nach Miteigentumsanteilen, finanziert. Fälligkeit 15.12.2024, 50 % und 15.01.2025 50 %.

e. Etwaige Überzahlungen werden nach Abrechnung der Maßnahme rückerstattet, etwaige Nachzahlungen werden nach Abrechnung der Maßnahme nachgefordert.

f. Trotz des Streits über die Kostentragung soll die Maßnahme starten.

g. Sollte Beschlussanfechtungsklage erhoben werden, erfolgt die Abrechnung nach dem Ergebnis der rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung.

h. Die Verwalterin wird angewiesen, den Beschluss ungeachtet eines Nichtigkeits-, bzw. Anfechtungsrisikos unverzüglich umzusetzen.“

10

Dieser Beschlussantrag wurde mit der Stimmenmehrheit abgelehnt.

11

Sodann wurde über den Beschlussantrag zu TOP 3.2. mit folgendem Wortlaut abgestimmt.

a. „Die Gemeinschaft beschließt, den Auftrag nach Beantragung der Fördermittel durch einen Energieberater an den günstigsten Anbieter zu vergeben.

b. Der Verwaltungsbeirat (für diese Maßnahme erweitert um den Eigentümer W... wird ermächtigt, den Bauvertrag zu unterzeichnen,

c.c. Die Gemeinschaft nimmt den Antrag von ... D... und Dr. ... D..., die notwendigen Maßnahmen zur Sanierung der Dachterrasse auf Kosten der Eigentümer vorzunehmen, denen ein Sondernutzungsrecht an den Dachterrassen zusteht. Die Verteilung der Kosten richtet sich nach den jeweiligen qm-Verhältnissen der zu sanierenden Dachterrassenflächen zueinander.

Soweit Kosten einer Dachterrasse und somit einem Eigentümer direkt zugerechnet werden können, sind sie diesem direkt zuzuordnen.

d. Die Maßnahme wird durch eine Sonderumlage in Höhe von 300.000,- € finanziert. Die Einzahlung auf die Sonderumlage erfolgt durch die Eigentümer, denen ein Sondernutzungsrecht an den Dachterrassen zusteht. Die Verteilung der Sonderumlage richtet sich dabei nach den jeweiligen qm-Verhältnissen der zu sanierenden Dachterrassenflächen zueinander. Fälligkeit 15.12.2024, 50 % und 15.01.2025 50 %.

e. Etwaige Überzahlungen werden nach Abrechnung der Maßnahme rückerstattet, etwaige Nachzahlungen werden nach Abrechnung der Maßnahme nachgefordert. Sowohl etwaige Rückerstattungen als auch etwaige Nachforderungen richten sich nach der obigen Kostenlast.

f. Für die Kostentragung soll die Maßnahme starten, die Verwalterin wird angewiesen, den Beschluss ungeachtet eines Nichtigkeits- bzw. Anfechtungsrisikos unverzüglich umzusetzen.

g. Sollten die Eigentümer der Dachterrassenwohnungen gegen diesen Beschluss Klage erheben, zahlen vorläufig alle Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile als Vorschuss. Endgültige Abrechnung erfolgt nach der rechtskräftigen Entscheidung des Gerichts.“

12

Dieser Beschluss wurde mit Stimmenmehrheit angenommen.

13

Die Kläger haben mit Klage vom 29.11.2024 beantragt, die gefassten Beschlüsse zu TOP 3.1 und 3.2. für ungültig zu erklären, und beantragt, die Beklagte zu verpflichten, entsprechend der Vorgaben des Beschlussantrags zu TOP 3.1 Ziffern a-d zu handeln.

14

Die Kläger beantragen zu entscheiden:

(1) Der Beschluss vom 04.11.2024 zu TOP 3.1. (Sanierung der Dachterrassen, Beschlussantrag Vergabe, Abschluss Bauvertrag, Sonderumlage) der Eigentümerversammlung vom 04.11.2024 wird für ungültig erklärt.

(2) Die Beklagte wird verpflichtet den Sanierungsauftrag nach Beantragung der Fördermittel durch einen Energieberater an den günstigsten Anbieter zu vergeben, und den Verwaltungsbeirat zu ermächtigen, den Bauvertrag zu unterzeichnen. Die Beklagte wird verpflichtet gemäß dem Antrag der betroffenen Sondereigentümer, die Beläge auf Kosten der Gemeinschaft wiederherzustellen. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wird verpflichtet, die Sanierungsmaßnahme durch eine Sonderumlage in Höhe von 300.000,- €, Umlage nach Miteigentumsanteilen, zu finanzieren.

(3) Der Beschluss vom 04.11.2024 zu TOP 3.2. (Sanierung der Dachterrassen, Vergabe, Abschluss Bauvertrag, Kostenumlage Sonderumlage) der Eigentümerversammlung vom 04.11.2024 wird für ungültig erklärt.

(4) Der Klageantrag zu „2“ wurde mit Schriftsatz vom 12.05.2025 mit folgendem Wortlaut modifiziert:

Es wird beantragt, folgenden Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft gerichtlich zu ersetzen:

„a. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, den Auftrag zur Durchführung der Maßnahme zur Wiederherstellung der Beläge nach Beantragung der Fördermittel durch einen Energieberater an den günstigsten Anbieter zu vergeben.

b. Der Verwaltungsbeirat wird ermächtigt, den entsprechenden Bauvertrag zu unterzeichnen.

c. Die Gemeinschaft nimmt den Antrag der betroffenen Sondereigentümer, die Beläge auf Kosten der Gemeinschaft wiederherzustellen, an.

d. Die Maßnahme wird durch eine Sonderumlage in Höhe von 300.000,- € finanziert. Die Umlage erfolgt nach Miteigentumsanteilen.

e. Die Sonderumlage ist in je zwei Raten zu je 50 % fällig: Am 15.12.2024 und am 15.01.2025.

f. Etwaige Überzahlungen werden nach Abrechnung der Maßnahme rückerstattet, etwaige Nachzahlungen werden nach Abrechnung der Maßnahme nachgefordert. Trotz Streits über die Kostentragung soll die Maßnahme starten.

g. Sollte Beschlussanfechtungsklage erhoben werden, erfolgt die Abrechnung nach dem Ergebnis der rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung.

h. Die Verwalterin wird angewiesen, den Beschluss ungeachtet eines Nichtigkeits-, bzw. Anfechtungsrisikos unverzüglich umzusetzen.

15

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung

16

Die Beklagte behauptet, dass die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auch darauf beruhten, dass durch einen Voreigentümer eine Dachterrassenerweiterung durchgeführt wurde bei welcher ein vorhandenes Ablaufrohr nicht mehr mit der Dachentwässerung verbunden wurde, so dass Wasser direkt in die Dachterrasse eindringen konnte.

17

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird Bezug genommen auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 14.05.2025.

Entscheidungsgründe

A.

18

Die Klage ist hinsichtlich der Ungültigerklärung des ablehnenden Beschlusses zu TOP 3.1 hinsichtlich der Ziffern „a“, „b“, „e“, „f“, „g“ und „h“ wie der Ungültigerklärung des annehmenden Beschlusses zu TOP 3.2. hinsichtlich der Ziffern „a“, „b“, „e Satz 1“, „f“, „g“ und „h“ unzulässig.

19

Insoweit fehlt offenkundig das Rechtsschutzbedürfnis, weil die Formulierungen in Ziffern „a“, „b“, „e Satz 1“, „f“, „g“ und „h“ weitgehend wörtlich identisch und durchgängig vom Sinngehalt identisch sind, und somit offenkundig allseitig gewollt waren.

20

Unabhängig hiervon entsprechen diese Regelungen offenkundig ordnungsgemäßer Verwaltung.

21

Ein relevanter Streitwert kommt diesen Regelungen jedoch nicht zu.

B.

22

Die zulässige Klage ist im zentralen Punkt begründet.

23

Die im Beschluss zu TOP 3.2. c getroffene Kostenregelung widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung mit der Konsequenz, dass die Folgeregelungen in 3.2. d und die Verteilung der Sonderumlage in TOP 3.2 e Satz 2 ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, und somit diese Regelungen für ungültig zu erklären waren.

24

Demgegenüber entspricht die in TOP 3.1 in Ziffer „c“ formulierte Kostenregelung ordnungsgemäßer Verwaltung, und damit in Konsequenz auch die Folgeregelung in TOP 3.1. „d“.

25

Insoweit durften die Kläger diesen Negativbeschluss anfechten, weil ein nicht ordnungsgemäßer Beschluss nicht hingenommen werden muss. Ein relativer Streitwert kommt dieser Entscheidung jedoch auch nicht zu, da wirtschaftliche Identität zu der Parallelregelung in TOP 3.2. vorliegt.

26

In weiterer Konsequenz war gemäß § 44.II WEG entsprechend des Sinngehalts des Klageantrags zu „2“ festzustellen, dass ein Beschluss des Inhalts von der Beschlussvorlage TOP 3.1 „c“ und „d“ als beschlossen gilt.

27

(1) In der Sache besteht erkennbar einzig Streit hinsichtlich der Frage der Kostentragung der durch die allseitig gewollte und beschlossene notwendige Sanierung anfallenden Kosten.

28

Insoweit gilt gemäß § 16.II S. 1 WEG im Grundsatz, dass die Kosten durch sämtliche Miteigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen sind. Dieser Grundsatz hat auch inhaltlich seine Berechtigung, weil er dem Umstand Rechnung trägt, dass gemeinsame Entscheidungen zu Kosten am Gemeinschaftseigentum anstehen, und hier die naheliegende und solidarische Lösung darin liegt, dass jeder entsprechend seinem Anteil beteiligt wird.

29

Das Gesetz lässt jedoch zu, dass abweichende Regelungen hierzu getroffen werden können.

30

(2) Im vorliegenden Fall liegt keine Regelung der Teilungserklärung vor, dass Sanierungskosten auch im Bereich von Geschossdecken von einzelnen Miteigentümern zu tragen sind.

31

(2.1.) Die Formulierung in Ziffer 2.3. der Gemeinschaftsordnung (Anlage K 3), dass jeder Wohnungs- und Teileigentümer zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums und der seiner Sondernutzung unterliegenden Gemeinschaftsfläche verpflichtet ist kann nur so verstanden werden, dass hiermit der Bereich jenseits der für das Gebäude als solchen erforderlichen Struktur angesprochen ist, der den unmittelbaren Nutzungsbereich betrifft. Andernfalls wäre die Regelung bereits unbestimmt, weil bei Zwischendecken und Zwischenwänden nicht mehr abgrenzbar wäre, welcher der angrenzenden Sondereigentümer angesprochen wäre.

32

(2.2.) Die Formulierung in Ziffer 2.5. wiederholt die gesetzliche Regelung des § 16.II S. 1 WEG und beruht hinsichtlich der Heizkosten auf der gesetzlich bindenden Regelung der HeizKV. Somit ist auch hieraus zunächst nur eine Kostentragung nach Miteigentumsanteilen zu begründen.

33

Die in Ziffer „a“ enthaltene Einschränkung („soweit hieran kein Sondernutzungsrecht besteht“) bezieht sich im Kontext erkennbar auf die Ziffer 2.3.

34

(2.3.) Nur in der Ziffer 2.6. wird eine abweichende Regelung getroffen, nämlich, dass die Durchführung von Reparatur- und Wartungsmaßnahmen – gleich welcher Art – an Fenstern und Türen, – innen und außen – etwa vorhandenen Rolläden und Balkonen sowie Terrassen im räumlichen Bereich eines Wohnungseigentums ... dem betreffenden Wohnungseigentümer ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens (obliegt) und auch dann, wenn diese Gegenstände zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.“

35

Diese Regelung bezieht sich bereits vom Wortlaut nicht auf die Dachterrassen, weil diese nicht „im räumlichen Bereich eines Wohnungseigentums“ liegen, da insoweit im vorliegenden Fall gerade kein Sondereigentum begründet wurde, sondern nur ein Sondernutzungsrecht.

36

Hiernach braucht nicht abgeklärt zu werden, ob mit dem Begriff „Terrasse“ auch „Dachterrasse/Dachgarten“ gemeint wäre oder nicht.

37

(2.4.) Unabhängig hiervon gibt diese Regelung im Kontext keine Grundlage dafür, dass die Nutzer der Dachterrassen Kosten tragen müssen, welche für die Instandsetzung der Zwischendecke zwischen Dachterrasse und Unterliegergeschoss anfallen.

38

Hierfür gibt die Regelung auch inhaltlich erkennbar keine Grundlage, weil hierdurch Abgrenzungsprobleme entstünden, welche in sämtlichen weiteren geregelten Fällen nicht vorkommen können: Bei Fenstern, Rolläden und Türen ist eindeutig, dass diese zwar als Teil der räumlichen Einfassung des Gebäudes zum Gemeinschaftseigentum gehören, aber exakt zugeordnet werden kann, welche Wohneinheit hierdurch nach außen abgeschlossen wird, und exakt bestimmbar ist, wo die Reparatur des Fensters beginnt, und wo eine Sanierung des Mauerwerks um das Fenster herum anstünde. Es kann hier keine Abgrenzungsfragen geben, inwieweit ein Fenster oder eine Türe gleichzeitig mehreren Wohneinheiten dient. Exakt dies trifft auch klassisch auf Balkone zu, da diese autark in den Luftraum jenseits der Gebäudehauptlinie hinausstehen, und daher keine gemeinsamen Wände für mehrere Einheiten bilden. Wenn dies bautechnisch anders wäre, wäre die Formulierung in Ziffer 2.6. wiederum unklar. Bei „klassischen“ Terrassen, die (wie der Name besagt) auf der Erde vor dem Gebäude sind kann es ebenfalls derartige Abgrenzungsprobleme nicht geben.

39

Hiernach ist auch bereits durch Auslegung der vorliegenden Regelung zu erkennen, dass mit dieser Regelung auch inhaltlich nicht geregelt werden sollte, dass spezifisch hinsichtlich der Dachterrassen auch die Kosten einer Sanierung tragender Zwischenwände (die erkennbar ebenso der unterliegenden Einheit dienen) alleine von den Nutzern der Dachterrasse zu tragen wären.

40

(3) Abgesehen davon, dass die zugrundeliegende Teilungserklärung schlicht anders formuliert ist als die, die der Entscheidung des BGH vom 04.05.2018 V ZR 163/17 zugrundelag, fehlt hier auch der spezifische Aspekt, weshalb der BGH die Regelung in der Teilungserklärung gebilligt hat. Dieser liegt nicht alleine in der Nutzung, sondern darin, dass dort offenbar exakt für die betroffenen Dachterrassen ein Teil des Daches ausgeschnitten wurde, und damit das Gebäude anfälliger wurde. Die vorliegenden Lichtbilder zeigen, dass im vorliegenden Fall die Dachterrassen nicht aus dem Dach ausgeschnitten wurden, sondern das Dach von vorneherein konstruktiv nicht diesen Bereich erfasst hat.

41

Somit mögen Probleme der Abdichtung der Dachterrasse vorliegen, im Gegenzug fallen jedoch etwaige Probleme eines Daches (welches ebenfalls unzureichend gedämmt oder abgedichtet sein kann) weg, ohne dass komplizierte Einschnitte vorlägen.

42

Soweit die Beklagte erstmalig im Schriftsatz vom 08.05.2025 vorträgt, dass im vorliegenden Fall auch ein Voreigentümer seine Dachterrasse einmal erweitert habe und hierbei ein Ablaufrohr nicht mehr ordnungsgemäß angeschlossen habe ist nicht ansatzweise schlüssig dargestellt, dass alleine dies die kompletten geplanten Sanierungen bedingt habe, noch ist substantiiert vorgetragen worden, welche Sanierungskosten konkret hierdurch veranlasst wurden, und um welche Einheit es sich handelt.

43

Es ist auch nicht bestritten worden, dass durch den beauftragten Sachverständigen multiple systemische bauliche Mängel im Bereich unterhalb des Plattenbelages und Splittbettes festgestellt wurde.

44

Insoweit ist zudem gedanklich die Frage des „Nutzungsvorteils“ von dem hiervon unabhängigen Aspekt der „höheren Sanierungsanfälligkeit“ zu trennen.

45

Selbstverständlich kann es Konstellationen geben, dass einer (Um-)gestaltung eines Anwesens überhaupt nur – verständlich – unter der Bedingung einer Kostenübernahme auch von Folgekosten durch den Nutznießer zugestimmt wird. Entsprechend plausibel wäre eine derartige Regelung in einer Teilungserklärung etwa bei einem nachträglichen Dachausbau, einer nachträglichen zusätzlichen Schaffung einer Dachterrasse o.ä. In derartigen Fällen wären entsprechende Regelungen in Teilungserklärungen (Gemeinschaftsordnungen) ohne weiteres zulässig und verständlich. Hieraus kann jedoch nicht beliebig bei baulich höherer Sanierungsanfälligkeit gesucht werden, inwieweit nachträglich ein Nutzungsvorteil gefunden werden kann, der zu einer Verschiebung der Kostenlast führt.

46

Selbstverständlich gibt es auch ohne Dachterrassen Flachdächer mit vergleichbaren Problemen, und auch im Rahmen herkömmlicher Dächer zeigen sich nicht selten Baumängel, welche hohe Folgekosten verursachen.

47

(4) Im vorliegenden Falle stellt eine Kostenverteilung alleine auf die Eigentümer, denen ein Sondernutzungsrecht an Dachterrassen eingeräumt wurde auch keine Regelung mehr dar, die ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

48

(4.1.) Die Entscheidung des BGH vom 04.05.2018 – V ZR 163/17 besagt hierzu nichts, weil der BGH einzig klargestellt hat, dass in einer Teilungserklärung (oder Vereinbarung) eine solche Regelung den privatautonomen Gestaltungsspielraum nicht überschreitet.

49

Dies ist absolut zutreffend, jedoch liegt im vorliegenden Fall gerade keine Regelung in der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) dieses Inhalts vor (s.o.).

50

Dies ist vor allem deshalb relevant, weil ohne weiteres erkennbar ist, dass eine solche Regelung zu enormen Sonderkosten eines Sondereigentümers führen kann. Wenn eine solche Regelung in der Teilungserklärung getroffen ist kann sich jeder Interessent überlegen, ob er trotz der wirtschaftlichen

Gefahr, dass er wirtschaftlich die Kosten von Baumängeln und Instandhaltungen im Bereich auch der Zwischendecke zur unterliegenden Einheit tragen muss überhaupt die Einheit erwerben will. Dies muss für jeden wirtschaftlich vernünftigen Menschen ein zentraler Aspekt sein, ob überhaupt ein Sondereigentum mit Dachterrasse erworben werden soll. Selbstverständlich darf sich auch ein Miteigentümer in einer Vereinbarung binden, dass er im Gegenzug zu baulichen Erweiterungen die hierdurch auch künftig anfallenden Kosten übernimmt.

51

(4.2.) Ohne eine derartige Regelung in einer Teilungserklärung oder Vereinbarung braucht es jedoch einen triftigen sachlichen Grund für eine Abweichung von dem Grundsatz des § 16.II S. 1 WEG.

52

Es darf insbesondere nicht genügen, dass die Mehrheit aufgrund ihres wirtschaftlichen Interesses Kosten auf eine Minderheit verlagert.

53

(4.3.) Im konkreten Fall lässt sich eine von § 16.II 1 WEG abweichende Kostentragung nicht über den Aspekt des Nutzens rechtfertigen.

54

Die „Nutzung“ betrifft unmittelbar – und vergleichbar der „Nutzung“ der sonstigen speziell zugeordneten Räume und Flächen – die Fläche, den obersten Bodenbelag wie ein etwaiges Geländer.

55

Die Nutzung als solche betrifft nicht spezifisch die Zwischendecke. Eine Zwischendecke ist konstruktiv notwendig, um vertikal verschiedene Nutzeinheiten voneinander abzugrenzen (wie eine Wand zur horizontalen Trennung verschiedener Einheiten). Derartige konstruktiv erforderliche Trennwände- und decken dienen offenkundig jeweils beiden (bzw. allen) anliegenden Nutzeinheiten. Damit kann über die „Nutzung“ der Dachterrasse nicht mehr begründet werden, dass alleine der Nutzungsvorteil berechtigt, Sanierungsbedarf an der Zwischendecke alleine auf Kosten der oben liegenden Dachterrassennutzung durchzuführen. Wenn alleine auf die „Nutzung“ abgestellt würde, so könnte mit der gleichen Begründung wahlweise auf die obere wie die untere Einheit einer Zwischendecke abgestellt werden. (Bei Fenstern oder echten Balkonen gibt es diesen Aspekt nicht, da hier keine beidseitig dienenden Grenzen vorhanden sind, s.o.).

56

(4.4.) Auch der abstrakte Gesichtspunkt, dass eine Dachterrasse Abdichtungen erfordert, welche ohne Dachterrasse so nicht geboten wären (solange nicht ohnedies ein Flachdach vorliegt) rechtfertigt keine Kostenzuordnung nur auf die Nutzer der Dachterrassen. Dieser Gesichtspunkt übersieht, dass das Gemeinschaftsanwesen in jedem Fall eine vollständige Hülle (Dach) bräuchte, und Sanierungskosten am Dach ebenfalls nach Miteigentumsanteilen zu verteilen sind, und somit (auch bei fehlendem Speicher) selbstverständlich von allen Miteigentümern zu tragen sind.

57

Dieser Gesichtspunkt übersieht auch, dass jedes erstellte Gebäude unterschiedliche Risiken bezüglich künftiger Sanierungen aufweist, die zunächst schlicht durch die Wahl und Entscheidung des ursprünglichen Bauherren geschaffen werden. Dieser regelt auch über die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung – für alle künftigen Miteigentümer nachvollziehbar – inwieweit gesonderte Kostenzuweisungen erfolgen. Wenn alleine in der Beschlusskompetenz der Miteigentümer stünde, dass diese Regelungen, die in einer Teilungserklärung zulässig wären (aber nicht getroffen wurden) mehrheitlich beschließen dürften wäre klar, dass über kurze Zeit durchgängig die jeweilige Mehrheit jede theoretisch zulässige Verteilung beschließen würde, die ihrem finanziellen Interesse am weitesten entgegenkäme. Exakt dies widerspräche jedoch offenkundig ordnungsgemäßer Verwaltung.

58

(4.5.) Es ist von der Beklagten weder konkret vorgetragen, dass der Sanierungsbedarf durch unsachgemäße Nutzung der Dachterrassen verursacht worden sei (sondern vielmehr unstreitig, dass baubedingte Mängel vorliegen, welche bereits bei Erstellung vorlagen) noch ist ein Vortrag dazu erfolgt, welche gesonderten Kosten nur wegen einer unfachgemäßen Erweiterung einer Dachterrasse durch einen

Voreigentümer verursacht wurde. Insoweit ist auch unklar, inwieweit der Rechtsnachfolger überhaupt hierfür heranzuziehen wäre.

59

Wenn durch eine Sanierung unterhalb eines nicht sanierungsbedürftigen Terrassenbelages dieser zu entfernen ist beruhen die hier verursachten Kosten nicht auf einer Sanierung des Terrassenbelages (für dessen Kosten isoliert durchaus die Sondernutzungsberechtigten aufzukommen hätten) sondern darauf, dass für eine Sanierung der Zwischendecke der Terrassenbelag (ggf. partiell) entfernt werden muss.

60

(5) Die Kostenentscheidung beruht auf § 92.II ZPO.

61

Die Entscheidung über die Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 709 ZPO.