



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 39/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

WEG § 16 Abs. 2, § 18 Abs. 1, § 30 Abs. 3 Satz 2, § 44 Abs. 1 Satz 2

Zur Kostentragungspflicht eines Teilerbbauberechtigten für eine diesem öffentlich-rechtlich obliegende Prüfung der Standsicherheit von tragenden Teilen des Gemeinschaftseigentums an einem Bauwerk besonderer Art (überbauter Fernbahnhof).

BGH, Urteil vom 23. Mai 2025 - V ZR 39/24 - LG Frankfurt am Main
AG Frankfurt am Main

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Februar 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main
- 9. Zivilkammer - vom 29. Januar 2024 wird zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Revisionsverfahrens
einschließlich der Kosten der Streithelferin der Beklagten.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerin und die Streithelferin der Beklagten bilden die beklagte Gemeinschaft der Teilerbbauberechtigten (nachfolgend GdEB). Der Teilerbbaurechtsanteil der Klägerin beträgt 330/1.000, derjenige der Streithelferin 670/1.000. Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Gebäude besteht im Wesentlichen aus dem von der Klägerin betriebenen Fernbahnhof Frankfurt am Main/Flughafen und dessen Überbauung mit einem 600 Meter langen, bis zu 65 Meter breiten und bis zu 45 Meter hohen Gebäude. Die Platte, auf der das Gebäude errichtet ist, fußt auf einem Stahltragwerk. Die Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien werden durch die Teilungserklärung aus dem Jahr 2014 sowie die Mitberechtigtenordnung (nachfolgend: MBO) nebst der Tabelle Anlage B

3.1 bestimmt, die Regelungen zur Verteilung der Kosten für die Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums enthalten. Nach Nr. 13 und 14 der Tabelle Anlage B 3.1 sind die Kosten der konstruktiven Elemente im Bereich der Achsen 31 bis 89, jeweils bis Oberkante Platte Ebene 03 von der Klägerin in Höhe von 5 % und von der Streithelferin zu 95 % zu tragen, während sie im Bereich der übrigen Achsen der Streithelferin in vollem Umfang zur Last fallen.

2 Als Bahnhofsbetreiberin ist die Klägerin gegenüber dem Eisenbahn-Bundesamt (nachfolgend: EBA) verpflichtet, das Stahltragwerk regelmäßig auf seine Standsicherheit zu überprüfen. Im Jahr 2015 erstellte die Klägerin ein (vereinfachtes) Inspektionskonzept, wonach nach einem „rollierenden“ System in einem Drei-Jahres-Turnus auszuwählende Stützen der Querträger des Stahltragwerks (jeweils wechselnd zwei bis drei Achsen) sowie bestimmte festgelegte „Referenzstellen“ geprüft werden, was Kosten von jeweils etwa 2 Mio. € verursacht. Bis zum Jahr 2081 sollen sämtliche Stützen geprüft sein. Auf ihren Antrag erteilte das EBA dazu die Zustimmung im Einzelfall (ZiE 2020). Die Tragung der Kosten für die Prüfung des Stahltragwerks war Gegenstand mehrerer Teilerbbauberechtigtenversammlungen, ohne dass ein Beschluss gefasst wurde. Die Klägerin ließ in den Jahren 2018 bis 2022 die Standsicherheitsprüfungen durchführen.

3 In der Versammlung vom 5. Mai 2022 beantragte die Klägerin zu beschließen, die von dem EBA angeordnete Bauwerksprüfung Tragwerk Fernbahnhof in der Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft jeweils durch eine Entnahme aus der Erhaltungsrücklage zu finanzieren, die zu diesem Zwecke mit einer Sonderumlage nach Maßgabe der in der MBO vorgesehenen Kostenverteilung für die konstruktiven Elemente im Bereich der Achsen aufgefüllt werden sollte, und zwar in Höhe von 3,5 Mio. € für die Jahre 2018 bis 2020 (TOP 2.1), in Höhe von 2 Mio. €

für die Jahre 2021 bis 2022 (TOP 2.2) und in Höhe von 1,825 Mio. € pro turnusmäßige Prüfung ab dem Jahr 2024 (TOP 2.3). Daneben beantragte sie unter TOP 2.4 bis 2.6 inhaltsgleiche Beschlussfassungen mit der Maßgabe, dass die Sonderumlagen gemäß den jeweiligen „Miteigentumsanteilen“ gezahlt werden. Sämtliche Beschlussanträge wurden abgelehnt.

- 4 Mit ihrer Klage verlangt die Klägerin, die Negativbeschlüsse für ungültig zu erklären (Klageantrag zu 1). Ferner erstrebt sie die gerichtliche Ersetzung der unter TOP 2.1 bis 2.3 (Klageantrag zu 2), hilfsweise der unter TOP 2.4 bis 2.6 beantragten Beschlüsse (Klageantrag zu 3). Darüber hinaus will die Klägerin feststellen lassen, dass die Kosten der Finanzierung der auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften erforderlichen Tragwerksprüfungen des Fernbahnhofs ab dem Jahr 2024 durch eine Entnahme aus der Erhaltungsrücklage erfolgt und die Erhaltungsrücklage zu diesem Zweck mit einer Sonderumlage in Höhe der tatsächlich anfallenden Kosten gemäß der Regelung in der der MBO anliegenden Tabelle von ihr und der Streithelferin nach „Achsen“ aufgefüllt wird (Klageantrag zu 4), hilfsweise nach „Miteigentumsanteilen“ (Klageantrag zu 5). Das Amtsgericht hat der Klage nach den Hauptanträgen stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten und der Streithelferin hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision will die Klägerin die Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung erreichen. Die Streithelferin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

A.

- 5 Das Berufungsgericht hält die Negativbeschlüsse für rechtmäßig. Die Beschlussanträge zu TOP 2.1 bis 2.3 seien nicht hinreichend bestimmt, weil die von den Teilerbbauberechtigten jeweils zu leistenden Beträge weder konkret beziffert noch anhand des genannten Verteilungsschlüssels ermittelbar seien. Die Beschlussanträge zu TOP 2.4 und 2.5 widersprächen ordnungsmäßiger Verwaltung, da es an einem zu deckenden Finanzbedarf der Beklagten fehle. Die Klägerin habe die Tragwerksprüfungen durchführen lassen, obwohl die Beklagte für derartige Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum zuständig sei und daher über die Ausführung hätte beschließen müssen. Ein Erstattungsanspruch der eigenmächtig handelnden Klägerin gegen die Beklagte scheide aus. Schließlich sei auch nicht der Negativbeschluss zu TOP 2.6 für ungültig zu erklären. Der Beklagten stehe hinsichtlich der Art und Weise der Finanzierung der Kosten für die zukünftigen Tragwerksprüfungen ein Ermessen zu, welches nicht auf Null reduziert sei. Statt einer Entnahme aus der Erhaltungsrücklage und Erhebung einer Sonderumlage sei es ebenso möglich, diese Kosten im Rahmen der aufzustellenden Wirtschaftspläne zu kalkulieren oder ein Darlehen aufzunehmen.
- 6 Aus denselben Gründen komme auch eine Beschlussersetzung nicht in Betracht. Soweit es für die angestrebte Beschlussfassung gleichberechtigte Alternativen gebe, könne eine Beschlussfassung zur Wahrung des Selbstorganisationsrechts der Teilerbbauberechtigten nicht durch das Gericht ersetzt werden. Die Feststellungsanträge seien unzulässig, weil sie auf die abstrakte Auslegung einer Kostenregelung der MBO abzielten und nicht auf die Feststellung eines Rechtsverhältnisses.

B.

- 7 Im Ergebnis bleibt die Revision ohne Erfolg. Obwohl die Beklagte in der mündlichen Verhandlung nicht vertreten war, ist durch streitiges Urteil zu entscheiden. Zum einen hat die dem Rechtsstreit unbeanstandet beigetretene Streithelferin der Beklagten in der mündlichen Verhandlung einen Revisionsantrag gestellt (vgl. § 67 Satz 1 Halbs. 2 ZPO; BGH, Urteil vom 11. Januar 2012 - XII ZR 194/09, NJW 2012, 852 Rn. 7). Zum anderen ist ohnehin durch Endurteil zu entscheiden, weil sich die Revision als unbegründet erweist.
- 8 I. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann zunächst der auf den Hauptantrag zu TOP 2.3 bezogene Beschlussersetzungsantrag nicht abgewiesen werden (Teil des Klageantrags zu 2). Er betrifft die Finanzierung der Kosten für die künftigen Tragwerksprüfungen. Die Klägerin möchte, wie bereits in der Vergangenheit, auch künftig bis zum Jahr 2081 die Tragwerksprüfungen nach der ZiE 2020 durchführen. Die Kosten soll die GdEB tragen. Auf das Verhältnis der Teilerbbauberechtigten untereinander und zur GdEB sind gemäß § 30 Abs. 3 Satz 2 WEG die Vorschriften über das Wohnungseigentum (Teileigentum) entsprechend anwendbar.
- 9 1. Die Beschlussersetzungsklage gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG ist begründet, wenn der klagende Wohnungseigentümer (bzw. hier der klagende Teilerbbauberechtigte) einen Anspruch auf den seinem Rechtsschutzziel entsprechenden Beschluss hat, weil nur eine Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. Senat, Urteil vom 9. Februar 2024 - V ZR 244/22, NZM 2024, 241 Rn. 8). Hat der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf eine Beschlussfassung und verbleibt den Wohnungseigentümern bei der Aus-

wahl der zu treffenden Maßnahmen - wie dies regelmäßig etwa bei der Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums der Fall ist (vgl. Senat, Urteil vom 14. Juni 2019 - V ZR 254/17, BGHZ 222, 187 Rn. 15) - ein Gestaltungsspielraum, wird bei der Beschlussersetzungsklage das den Wohnungseigentümern zustehende Ermessen durch das Gericht ausgeübt. Eine Beschlussersetzungsklage ist deshalb, anders als die Anfechtungsklage gegen die Ablehnung eines Beschlussantrags (sog. Negativbeschluss), nicht nur dann begründet, wenn das Ermessen der Wohnungseigentümer in dem Sinne auf Null reduziert ist, dass nur ein Beschluss mit dem in dem Klageantrag konkret formulierten Inhalt ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. Senat, Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 69/21, NJW 2023, 63 Rn. 9; Urteil vom 23. Juni 2023 - V ZR 158/22, NZM 2023, 724 Rn. 21).

10 2. Nach diesen Grundsätzen ist die Annahme des Berufungsgerichts, bereits aus den Ausführungen in dem Berufungsurteil zu der Erfolglosigkeit der Anfechtungsklage ergebe sich, dass die Klägerin die erstrebte Beschlussersetzung nicht verlangen könne, unzutreffend.

11 a) Das gilt zunächst, soweit das Berufungsgericht auf die Unbestimmtheit des Beschlussantrags verweist. Unter der Geltung des § 21 Abs. 8 WEG aF war anerkannt, dass es für die Bestimmtheit eines Beschlussersetzungsantrags - anders als nach der allgemeinen Vorschrift des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO - ausreichend ist, wenn das Rechtsschutzziel hinreichend deutlich wird (vgl. Senat, Urteil vom 24. Mai 2013 - V ZR 182/12, NJW 2013, 2271 Rn. 23; Urteil vom 8. April 2016 - V ZR 191/15, NJW 2017, 64 Rn. 7). Für das neue Recht gilt nichts Anderes. Gemessen daran ist der Beschlussersetzungsantrag zu TOP 2.3 hinreichend bestimmt, weil er das Rechtsschutzziel angibt. Die Klägerin will die Finanzierung der von dem EBA angeordneten und künftig durchzuführenden Prüfung

der Stahlstützen durch eine in die Erhaltungsrücklage zu zahlende Sonderumlage und die Verteilung der Sonderumlage auf die beiden Teilerbbauberechtigten nach dem Verteilungsschlüssel der Anlage B 3.1 Nr. 13 und Nr. 14 der MBO erreichen.

- 12 b) Auch soweit das Berufungsgericht ergänzend die für die Abweisung der auf den Negativbeschluss zu TOP 2.6 bezogenen Anfechtungsklage (künftige Kosten nach „Miteigentumsanteilen“) gegebene Begründung heranzieht, trägt dies die Abweisung des zu TOP 2.3 gestellten Beschlussersetzungsantrags nicht. Handelte es sich nämlich, wovon das Berufungsgericht jedenfalls bei diesem Antrag offenbar ausgeht, bei den Kosten der von dem EBA angeordneten Tragwerksprüfung um solche, die die GdEB tragen müsste, könnte die Beschlussersetzung nicht deshalb abgelehnt werden, weil die künftigen Prüfmaßnahmen im Rahmen des Wirtschaftsplans über Vorschüsse (§ 28 Abs. 1 WEG) oder durch Aufnahme eines Darlehens finanziert werden könnten. Besondere oder unvorhergesehene Ausgaben werden üblicherweise durch Sonderumlagen gedeckt, die neben dem Wirtschaftsplan für das Kalenderjahr beschlossen werden können und nicht in diesen integriert werden müssen (vgl. Senat, Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 139/23, NJW 2024, 3157 Rn. 36). Die Sonderumlage kann auch als Zahlung zu der Erhaltungsrücklage beschlossen werden (vgl. LG Karlsruhe, ZWE 2025, 92 Rn. 6; Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl., § 19 Rn. 222). Wenn also ein zwingender besonderer Finanzbedarf bestünde, könnte ein Wohnungseigentümer bzw. ein Teilerbbauberechtigter die Erhebung einer Sonderumlage durch Beschlussersetzung erzwingen. Dass auch eine Kreditaufnahme erfolgen könnte, steht dem normalerweise nicht entgegen, weil die Sonderumlage das übliche Finanzierungsinstrument darstellt. Kommt wegen besonderer Umstände des Einzelfalls (auch) eine Kreditaufnahme ernsthaft in Betracht, ist das

allein jedenfalls kein Grund für eine Klageabweisung; vielmehr müsste das Gericht dann einen Grundlagenbeschluss dahingehend ersetzen, dass der Finanzbedarf entweder durch Erhebung einer Sonderumlage oder durch Kreditaufnahme gedeckt werden muss.

13 II. Die Abweisung des hinsichtlich TOP 2.3 gestellten Beschlussersetzungsantrags erweist sich aber aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO).

14 1. Zutreffend ist allerdings, dass das Stahltragwerk im gemeinschaftlichen Eigentum steht. Es ist als konstruktiver Bestandteil für den Bestand und die Sicherheit des aufgrund des Erbbaurechts errichtete Gebäudekomplexes im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG erforderlich und somit nicht sondereigentumsfähig. Das Tragwerk stützt die Platte, auf der das Gebäude als Überbauung des Fernbahnhofs errichtet ist.

15 2. Richtig ist weiter, dass die Reparatur und Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums Aufgabe der Gemeinschaft wäre, also von der GdEB durchgeführt und den Regelungen der MBO entsprechend von den Teilerbbauberechtigten bezahlt werden müsste (§ 16 Abs. 2, § 19 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 WEG). Das stellt die Streithelferin auch nicht in Abrede, wie ihr Prozessbevollmächtigter in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat klargestellt hat. Um die Behebung von (im Zuge der Standsicherheitsprüfungen festgestellten) Sicherheitsmängeln an den Achsen geht es aber nicht, sondern (lediglich) um die vorgelagerte Überprüfung der Standsicherheit des Stahltragwerks.

16 3. Die von der Klägerin erstrebte Beschlussersetzung zu TOP 2.3 kommt jedoch aus Rechtsgründen nicht in Betracht. Sie ist nämlich nicht darauf gerichtet, dass die GdEB Maßnahmen in Gestalt der Überprüfungen der Achsen gemäß

der ZiE 2020 durchführt, die dann von den Teilerbbauberechtigten finanziert werden müssen. Die Klägerin will vielmehr erreichen, dass die GdEB für solche Prüfmaßnahmen zahlt, die die Klägerin ihrerseits in Erfüllung eigener öffentlich-rechtlichen Pflichten durchführt. Die Prüfmaßnahmen sollen aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden, die zu diesem Zweck von den Teilerbbauberechtigten aufgefüllt werden sollen. Eine solche Verfahrensweise sieht das Wohnungseigentumsgesetz nicht vor.

17 a) Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und die Durchführung von Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum, die die ordnungsmäßige Verwaltung erfordert, obliegt gemäß § 18 Abs. 1 WEG allein der Gemeinschaft. Diese erfüllt die ihr zugewiesenen Aufgaben durch ihre Organe (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juli 2023 - V ZR 90/22, BGHZ 239, 1 Rn. 11; Urteil vom 5. Juli 2024 - V ZR 34/24, BGHZ 241, 98 Rn. 5). Die Wohnungseigentümer (bzw. hier die Teilerbbauberechtigten) trifft dagegen die Pflicht, die Kosten der Gemeinschaft zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG). Sie müssen die Aufbringung der für die ordnungsmäßige Verwaltung erforderlichen Mittel sicherstellen (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 176/10, NJW 2011, 2958 Rn. 8; Urteil vom 17. Oktober 2014 - V ZR 9/14, BGHZ 202, 375 Rn. 17).

18 b) Die Klägerin erfüllt mit den Standsicherheitsprüfungen eigene Pflichten und kann die damit verbundenen Kosten nicht auf die GdEB abwälzen.

19 aa) Ohne Erfolg verweist die Revision auf die Inanspruchnahme eines Wohnungseigentümers durch Abgabenbescheid bei landesgesetzlich angeordneter gesamtschuldnerischer Haftung der Wohnungseigentümer als Miteigentümer des Grundstücks. Weil die Erfüllung einer solchen Abgabenschuld eine ge-

meinschaftsbezogene Pflicht im Sinne des § 9a Abs. 2 WEG darstellt, ist im Innenverhältnis die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, den als Gesamtschuldner in Anspruch genommenen Wohnungseigentümer freizustellen. Erfüllt der Wohnungseigentümer die Abgabeforderung aus eigenen Mitteln, steht ihm deshalb gegen die Gemeinschaft ein Erstattungsanspruch zu (zu § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG aF Senat, Urteil vom 14. Februar 2014 - V ZR 100/13, NJW 2014, 1093 Rn. 11 ff.).

20 bb) Mit einer öffentlich-rechtlichen Abgabenlast lassen sich die Prüfpflichten der Klägerin nach der ZiE 2020 aber schon im Ansatz nicht vergleichen, weil es sich nicht um eine gesamtschuldnerisch zu tragende Last der Teilerbbauberechtigten handelt. Vielmehr richtet sich die Anordnung durch das EBA nur an die Klägerin und nicht an die Streithelferin und auch nicht an die beklagte GdEB.

21 (1) Dem EBA obliegt nach § 3 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 3 Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz (BEVVG) die Bauaufsicht für Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes. Nach § 5 Abs. 1, Abs. 1a Nr. 1, Abs. 1e Abs. 2 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) ist das EBA zudem für die Eisenbahnaufsicht zuständig und befugt, die Einhaltung dieses Gesetzes sowie der darauf beruhenden Rechtsverordnungen zu überwachen. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 AEG müssen Eisenbahninfrastrukturen und Fahrzeuge so beschaffen sein, dass sie den Anforderungen der öffentlichen Sicherheit an den Bau und an den Betrieb genügen. Nach § 4 Abs. 3 AEG sind Eisenbahnen und die Halter von Eisenbahnfahrzeugen verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur sicher zu bauen und in betriebssicherem Zustand zu halten. Die Ausgestaltung der Sicherungspflichten ist in der auf der Grundlage von § 26 AEG erlassenen Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) geregelt. Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 EBO

müssen Bahnanlagen und Fahrzeuge so beschaffen sein, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Diese Anforderungen gelten nach § 2 Abs. 1 Satz 2 EBO als erfüllt, wenn die Bahnanlagen und Fahrzeuge den Vorschriften der EBO und, soweit diese keine ausdrücklichen Vorschriften enthält, anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Dazu gehören, wovon die Klägerin und die Streithelferin übereinstimmend ausgehen, u.a. die DB-RiL 804.8001 i.V.m. DB-RiL 804.8003 und DB-RiL 804.8004 betreffend die Inspektion von Ingenieurbauwerken. Durch eine „Zustimmung im Einzelfall“ (ZiE) kann - wie hier - von diesen anerkannten Regeln der Technik beim Brandschutz abgewichen werden (vgl. Pietrzyk, UPR 2015, 470, 473).

22 (2) Nach diesen Grundsätzen konkretisiert die ZiE 2020 die die Klägerin treffenden öffentlich-rechtlichen Pflichten zur Inspektion des Stahltragwerks gegenüber dem EBA. Es handelt sich um auf den Bahnbetrieb bezogene und der Klägerin als Bahnbetreiberin obliegende Prüfpflichten. Dementsprechend ist die ZiE 2020 nur an die Klägerin adressiert und nicht an die GdEB, die an dem Verwaltungsverfahren mit dem EBA auch nicht beteiligt war.

23 (3) Besteht die Gefahr, dass die Klägerin ihre - durch die ZiE 2020 konkretisierte - Pflicht nach § 4 AEG i.V.m. § 2 Abs. 1 EBO verletzt, ist das EBA berechtigt, die für die Gewährleistung der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs erforderlichen Maßnahmen zu treffen (§ 5a Abs. 1 und 2 AEG; dazu BVerwG, NVwZ 2020, 397 Rn. 18). Möglich wären danach beispielsweise Anordnungen, die den Eisenbahnbetrieb einschränken oder untersagen (vgl. VG Frankfurt a.M., BeckRS 2020, 45283 Rn. 21). Gegenüber der GdEB hat das EBA dagegen keinerlei Weisungs- und Eingriffsbefugnisse; sie kann insbesondere nicht die Nutzung des von der Streithelferin genutzten Bürogebäudes einschränken oder untersagen. Diesem fehlt die Eisenbahnbetriebsbezogenheit, d.h. die Verkehrsfunktion und der

räumliche Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb (vgl. BVerwGE 102, 269, 274). Das Gebäude liegt oberhalb des Fernbahnhofs und ist nicht dem Bahnverkehr, sondern dem Allgemeinverkehr zugeordnet. Die Kompetenz zum Einschreiten hätte deshalb nur das Bauordnungsamt, das für nicht eisenbahnbetriebsbezogene Nutzungen zuständig ist (zur Abgrenzung OVG Münster, BauR 1999, 383, 384; OVG Schleswig, BeckRS 2017, 137139 Rn. 22 ff. mwN). Das Bauordnungsamt hat die Prüfmaßnahmen aber nicht angeordnet. Deshalb hat die Klägerin nicht, wie das Berufungsgericht in anderem Zusammenhang meint, eigenmächtig Aufgaben der GdEB ausgeführt, sondern ist als Bahnbetreiberin im eigenen Interesse und in Erfüllung eigener öffentlich-rechtlicher Pflichten tätig geworden und will dies auch künftig tun. Auf die von dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin in dem - nach der mündlichen Verhandlung vor dem Senat eingereichten - Schriftsatz vom 7. April 2025 angestellten Erwägungen zu einem Ersetzanspruch des eigenmächtig handelnden Wohnungseigentümers (vgl. Senat, Urteil vom 14. Juni 2019 - V ZR 254/17, BGHZ 222, 187 Rn. 13 ff.) kommt es somit nicht an.

24

(4) Aus der gegenseitigen Treuepflicht der Teilerbbauberechtigten untereinander ergibt sich allerdings die Pflicht der Streithelferin, der Klägerin die Durchführung der von dem EBA angeordneten Prüfungen zu ermöglichen. Zwischen den Mitgliedern einer GdWE/GdEB besteht nämlich ein gesetzliches Schuldverhältnis, durch das die Verhaltenspflichten des § 14 WEG begründet werden, aus dem aber auch darüber hinausgehende Treue- und Rücksichtnahmepflichten im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB folgen können (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2022 - V ZR 207/21, NZM 2022, 806 Rn. 15 mwN; Urteil vom 25. Oktober 2024 - V ZR 17/24, NJW-RR 2025 Rn. 13). Vor diesem Hintergrund kann das von der Klägerin geschilderte Verhalten der Streithelferin, die ihr völlig „freie Hand“

gelassen habe, nur so verstanden werden, dass die Streithelferin - der bestehenden Treuepflicht entsprechend - die Durchführung der Prüfmaßnahmen durch die Klägerin und die damit verbundenen Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum duldet. Die Treuepflicht der Wohnungseigentümer bzw. der Teilerbbauberechtigten untereinander reicht entgegen der von dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin in dem Schriftsatz vom 7. April 2025 vertretenen Auffassung aber nicht über solche Duldungspflichten hinaus. Sie begründet keine von den Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes abweichenden Kostentragungspflichten; insbesondere führt die Treuepflicht nicht dazu, dass die Kosten einer einem Wohnungseigentümer bzw. Teilerbbauberechtigten öffentlich-rechtlich obliegenden Maßnahme gemeinschaftlich getragen werden müssten.

25 c) Ohne Erfolg macht die Klägerin geltend, auch unabhängig von den Vorgaben des EBA sei die Überprüfung der Achsen für die GdEB, wie in der ZiE 2020 angeordnet, zwingend geboten.

26 aa) Insoweit argumentiert die Klägerin wie folgt: Die Bauwerksprüfungen entsprängen allgemeinen bauaufsichtlichen Notwendigkeiten, wie sie etwa auch aus der DIN 1076 ganz allgemein für Ingenieurbauwerke wie Brücken und Stützbauwerke folgten. Das Tragbauwerk (sog. Fischbauch), auf dem das Gebäude lagere, sei ein Ingenieurbauwerk in Form eines Stützbauwerks im Sinne der DIN 1076. Die Anordnungen der Bauwerksprüfung seien demnach nicht auf den Bahnbetrieb bzw. den Zugverkehr auf den Gleisen und den Passagierverkehr auf den Bahnsteigen und deren Zuwegungen zurückzuführen, sondern auf die Konstruktion des Gesamtgebäudes auf einem im Gemeinschaftseigentum stehenden Ingenieurbauwerk. Selbst wenn also unterhalb dieser Konstruktion eine andere Nutzung als ein Bahnbetrieb erfolgte, wäre eine Bauwerksprüfung nötig und bau-

rechtlich vorgeschrieben, um die Standsicherheit des Gesamtgebäudes/Gemeinschaftseigentums dauerhaft sicherzustellen. Da auch die DIN 1076 „Ingenieurbauwerke im Zuge von Straßen und Wegen- Überwachung und Prüfung“ regelmäßige Prüfpflichten vorsehe und danach das gesamte Tragwerk unter Entfernung der Brandschutzverkleidung an den Achsen zu prüfen wäre, entstünde ein erheblicher größerer Aufwand als nach der ZiE 2020.

27 bb) Das verhilft der Revision nicht zum Erfolg.

28 (1) Allerdings gehört zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung im Sinne von § 19 Abs. 1, 2 WEG auch die Erfüllung der auf das gemeinschaftliche Eigentum bezogenen Verkehrssicherungspflichten (vgl. Senat, Urteil vom 13. Dezember 2019 - V ZR 43/19, ZfIR 2020, 433 Rn. 14; Urteil vom 9. März 2012 - V ZR 161/11, MDR 2012, 701 Rn. 12). Umfasst sind ferner Maßnahmen, die die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften sicherstellen (vgl. Senat, Urteil vom 23. Juni 2017 - V ZR 102/16, ZWE 2017, 367 Rn. 8) oder die allgemein Gefahren für andere Wohnungseigentümer, Dritte oder das Gemeinschaftseigentum verhindern und eine Haftung der GdWE bzw. der GdEB abwenden sollen (vgl. Senat, Urteil vom 15. Oktober 2021 - V ZR 225/20, NJW 2022, 326 Rn. 16). Stünden die Standsicherheit und der Brandschutz des Gesamtgebäudes in Frage, wirkte sich das auf die zweckentsprechende und in der Teilungsordnung vorgesehene Nutzung des Gesamtgebäudes aus. Dafür käme es im Grundsatz, wie die Revision zutreffend anmerkt, nicht darauf an, welcher Bereich des Gemeinschaftseigentums betroffen und welche Behörde zum Einschreiten befugt wäre.

29 (2) Die die Beklagte danach möglicherweise treffenden Pflichten sind jedoch nicht identisch mit denjenigen, die die Klägerin als Bahnhofsbetreiberin treffen.

30 (a) Soweit es um die Beseitigung von gravierenden Mängeln der Bausubstanz des Gemeinschaftseigentums geht, entspricht zwar nur eine den allgemein anerkannten Stand der Technik sowie die Regeln der Baukunst beachtende Sanierung den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Da DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, dass sie den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, sind solche Sanierungen grundsätzlich DIN-gerecht auszuführen (näher Senat, Urteil vom 24. Mai 2013 - V ZR 182/12, NJW 2013, 2271 Rn. 25 f. mwN). Dies betrifft aber nur die Maßnahme selbst; daraus folgt keine bloße Kostentragungspflicht der GdEB. Selbst wenn das Ermessen der GdEB hinsichtlich der Prüfmaßnahme auf Null reduziert wäre, folgte daraus (nur) ein Anspruch der Teilerbbauberechtigten gegen die GdEB auf eine DIN-gerechte Prüfung des Gemeinschaftseigentums. Insoweit ist schon nicht ersichtlich, warum eine solche Prüfung genau denselben Inhalt haben sollte wie von dem EBA angeordnet. Das Wohnungseigentumsgesetz kennt schlichte Zahlungspflichten der Gemeinschaft ohne Einflussnahme auf die zugrundeliegende Maßnahme nicht. Unabhängig davon bliebe die Klägerin gegenüber dem EBA öffentlich-rechtlich zur Durchführung der Tragwerksprüfung gemäß der ZiE 2020 verpflichtet.

31 (b) Ebenfalls ohne Erfolg macht die Revision geltend, die Hessische Bauordnung verhalte sich in §§ 12, 14 HBO zu Fragen der Standsicherheit und des Brandschutzes von Gebäuden. Sind durch die GdEB öffentlich-rechtliche Vorschriften der Hessischen Bauordnung nicht beachtet worden und droht ein materiell baurechtswidriger Zustand, ist zwar auch ein Einschreiten des Magistrats der Stadt Frankfurt als Bauaufsichtsbehörde nach § 53 Abs. 2 Nr. 19, 20 HBO gegen die Beklagte möglich. Dazu ist es aber bislang nicht gekommen. Zudem regeln die Vorschriften der §§ 12, 14 HBO nicht im Einzelnen, ob und ggf. welche Prüfpflichten die GdEB hinsichtlich des Strahltragwerks treffen.

- 32 d) Die Prüfung der Achsen nach der ZiE 2020 ist entgegen der Ansicht der Revision auch nicht deshalb Gemeinschaftsaufgabe, weil die Teilungserklärung den Bahnbetrieb vorsieht und insoweit ein einheitliches Bauwerks- und Nutzungskonzept besteht.
- 33 aa) Ohne Erfolg verweist die Revision darauf, dass das Stahltragwerk die Überbauung des Bahnhofs und damit die Nutzung des „Gemeinschaftseigentums Allgemein“ erst ermögliche. Das Bauwerks- und Nutzungskonzept alleine genügt nicht, um die der Klägerin als Bahnhofsbetreiberin obliegenden Pflichten als solche der Beklagten anzusehen. Andernfalls würden im Ergebnis die Befugnisse des EBA erweitert und der GdEB auf dem Umweg über die Klägerin Pflichten auferlegt, obwohl die GdEB weder Bahnhofsbetreiberin noch Adressatin der eisenbahnbehördlichen Anordnung ist (vgl. Rn. 22).
- 34 bb) Der von der Revision herangezogene Vergleich mit der gemeinschaftlichen Pflicht zur Beseitigung von konstruktionsbedingten Gefährdungen bei Kreuzungen von Eisenbahnen und Straßen trägt ebenfalls nicht. An Kreuzungen von Eisenbahnen und Straßen besteht zwar ein Gemeinschaftsrechtsverhältnis, an dem gemäß § 1 Abs. 6 Eisenbahnkreuzungsgesetz (EKrG) sowohl das Unternehmen, welches die Baulast des Schienenweges der kreuzenden Eisenbahn trägt, als auch der Träger der Baulast der kreuzenden Straße beteiligt sind. Liegen die Voraussetzungen für Kreuzungsänderungen gemäß § 3 EKrG vor, besteht eine gemeinsame Kreuzungsbaulast. Aus ihr folgt eine gemeinschaftliche Pflicht zur Beseitigung von kreuzungsbedingten Gefährdungen (näher dazu BGH, Urteil vom 11. Januar 2007 - III ZR 294/05, NJW-RR 2007, 457 Rn. 10; BVerwGE 116, 312, 316). § 3 EKrG normiert eine eigenständige kreuzungsrechtliche Baulast, für die es in anderen Bereichen keine Entsprechung gibt (vgl. BVerwG, Vkl. 1992, 460, 462). Anders als in den Fällen des § 3 EKrG geht es

hier aber nicht um die Beseitigung einer kreuzungsbedingten Gefährdung. Die die Klägerin als Bahnhofsbetreiberin treffende öffentlich-rechtliche Prüfpflicht gegenüber dem EBA und die die Beklagte treffende Pflicht gegenüber der Bauaufsichtsbehörde bestehen nebeneinander und betreffen unterschiedliche Pflichtenkreise. Eine originäre Verpflichtung der GdEB, sich an den Kosten der auf den Bahnbetrieb bezogenen Prüfpflichten zu beteiligen, besteht nicht.

35 e) Es lässt sich zwar nicht von der Hand weisen, dass es sich bei dem aufgrund des Erbbaurechts errichteten Gebäude um einen Gebäudekomplex handelt, dessen besondere Bauart und besondere Nutzung kostspielige Standortsicherheitsprüfungen verursacht, von denen letztlich, worauf die Revision zutreffend hinweist, auch die Streithelferin und die GdEB profitieren. Das ändert aber nichts daran, dass die Prüfmaßnahmen nach der ZiE 2020 allein auf den Bahnbetrieb der Klägerin bezogen sind und den damit verbundenen spezifischen Gefahren entgegenwirken sollen. Eine Zahlungspflicht der GdEB für die von dem EBA allein gegenüber der Klägerin angeordneten und von dieser durchzuführenden öffentlich-rechtlichen Tragwerksprüfung lässt sich im System des Wohnungseigentumsrechts nicht begründen.

36 III. Infolgedessen hält auch die Abweisung der auf die Vergangenheit und Gegenwart bezogenen Beschlussersetzungsanträge der Klägerin zu TOP 2.1, 2.2, 2.4 und 2.5 sowie des auf die Zukunft bezogenen Beschlussersetzungsantrags zu TOP 2.6 (Teil der Klageanträge zu 2 und Klageantrag zu 3) der Nachprüfung stand, weil das Berufungsgericht jedenfalls im Ergebnis zu Recht einen Finanzbedarf der GdEB verneint. Ein Erstattungsanspruch für die Vergangenheit bestünde schon deshalb nicht, weil die Klägerin eigene Pflichten erfüllt hat (vgl. Rn. 23). Gleichmaßen sind die Beschlussanfechtungsanträge (Klageantrag zu 1) ebenso wie die Feststellungsanträge (Klageanträge zu 4 und 5), die auf

dasselbe Rechtsschutzziel wie die Beschlussersetzungsanträge zu TOP 2.3 und TOP 2.6 gerichtet sind, jedenfalls im Ergebnis zu Recht abgewiesen worden.

C.

37 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1, § 101 Abs. 1 Halbsatz 1 ZPO.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 03.02.2023 - 33 C 1794/22 (76) -
LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 29.01.2024 - 2-09 S 8/23 -

Verkündet am:
23. Mai 2025

Weschenfelder, Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle