

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

BGH, Urteil vom 10. Juni 2011 - V ZR 2/10 - LG Köln

AG Köln, Entscheidung vom 15.05.2009 - 215 C 36/08 -

LG Köln, Entscheidung vom 15.10.2009 - 29 S 102/09 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 10. Juni 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 15. Oktober 2009 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Parteien bilden die im Rubrum näher bezeichnete Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentumsanlage besteht zumindest aus 97 Eigentumswohnungen und einer Teileigentumseinheit. § 6 Abs. 4 der Teilungserklärung (TE) lautet:

"Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlusstüren, der Außenfenster und anderer Teile des Gebäudes, die für dessen Be-stand erforderlich sind, sowie von Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, obliegt, auch wenn sie sich im Be-reich der dem Sondereigentum unterliegenden Räume befinden, dem Wohnungs- bzw. Teileigentümer insoweit, als sie infolge unsachgemäßer Behandlung durch den Eigentümer, seinen Angehörigen oder Personen, denen er die Wohnung oder einzelne Räume überlassen hat, notwendig werden."

Nach § 12 Abs. 1 TE gehören zu den Betriebskosten u.a. die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese gemäß § 6 TE den Wohnungseigentümern obliegen. § 12 Abs. 2 TE lautet auszugsweise:

"Soweit nicht in dieser Teilungserklärung etwas anderes bestimmt ist, bemißt sich der auf jeden Wohnungs- und Teileigentümer entfallende Anteil an den im vorstehenden Absatz bezeichneten Kosten nach dem Verhältnis der im Grundbuch einzutragenden Miteigentumsanteile ...

Die Eigentümer können mit 2/3 Mehrheit einen anderen Kostenverteilungsschlüssel beschließen."

In der Praxis nahmen die Wohnungseigentümer den Austausch der Außenfenster in eigener Regie und auf eigene Kosten vor. Die zur Legitimierung dieses Vorgehens auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 21. Mai 2003 zu dem Tagesordnungspunkt (TOP) 10 beschlossene Regelung wurde jedoch rechtskräftig für ungültig erklärt.

Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 15. Mai 2008 fassten die Wohnungseigentümer zu TOP 9 "in Ausübung der Öffnungsklausel gemäß § 12 Abs. 2 der Teilungserklärung" folgenden Beschluss:

"Mit sofortiger Wirkung (ab heute) werden die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster und Balkontüren der Wohnungen von demjenigen Eigentümer getragen, der Eigentümer der jeweiligen Wohnung ist, zu dem die Fenster und Balkontüren gehören ...

Die vorstehende Regelung ist nur eine Kostentragungsregelung. Die Zuständigkeit für die Instandhaltungsmaßnahme selbst, deren Durchführung und Umsetzung sowie Entscheidung über die Durchsetzung verbleibt bei der Wohnungseigentümergeinschaft."

In dem Beschluss heißt es ferner, der sachliche Grund für die Änderung der Kostenverteilung liege darin, dass die Fensterelemente dem unmittelbaren Zugriff und dem Gebrauch des jeweiligen Wohnungseigentümers bzw. Wohnungsnutzers unterlägen. In der Vergangenheit sei die Kostenverteilung ebenfalls so gehandhabt worden, so dass durch die jetzige Beschlussfassung Kontinuität sichergestellt werde. Der Beschluss wurde mit 49 Ja- und 3-Neinstimmen bei 1 Enthaltung gefasst.

Die gegen diesen Beschluss erhobene Klage hat das Amtsgericht abgewiesen. Das Landgericht hat den Beschluss für ungültig erklärt. Mit der zugelassenen Revision möchten die Beklagten die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen. Der Kläger ist nach Einlegung dieses Rechtsmittels verstorben. Seine Erben, die nunmehrigen Kläger, beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht meint, es könne offen bleiben, ob der Beschluss mit der erforderlichen Mehrheit gefasst worden sei. Er sei jedenfalls deshalb für ungültig zu erklären, weil für die Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels kein sachlicher Grund bestanden habe. Ein solcher könne nicht in der Sanktionierung einer der Teilungserklärung entgegenstehenden Handhabung gesehen werden. Auch im Übrigen sei kein sachlicher Grund ersichtlich. Nach wie vor beschließe die Wohnungseigentümergeinschaft über den Austausch der Fenster, und zwar auch dann, wenn es um die Herbeiführung einer besseren Wärmedämmung oder

einer einheitlichen Fassadengestaltung gehe. Dies zeige, dass der für die Regelung ins Feld geführte Gesichtspunkt der Verantwortlichkeit der Sondereigentümer für den Erhaltungszustand nicht tragfähig sei.

II.

Der Revision bleibt der Erfolg versagt. Das Berufungsgericht hat den angefochtenen Beschluss jedenfalls im Ergebnis zu Recht für ungültig erklärt.

1. Allerdings erscheint es zumindest zweifelhaft, ob die hierfür gegebene Begründung einer rechtlichen Überprüfung standhält.

a) Die Novellierung des Wohnungseigentumsrechts hat dazu geführt, dass den Wohnungseigentümern nunmehr bei der Änderung oder der Durchbrechung von Umlageschlüsseln aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt ist. Das gilt auch für die Verteilung von Instandsetzungskosten, bei der den Wohnungseigentümern ebenfalls ein nur eingeschränkt überprüfbares Gestaltungsermessen zusteht (Senat, Urteil vom 18. Juni 2010 - V ZR 164/09, Rn. 13, zu § 16 Abs. 4 WEG).

b) Soweit das Berufungsgericht auf das Erfordernis eines sachlichen Grundes abhebt, ist zwar den Materialien zu entnehmen, dass die Änderung von Umlageschlüsseln an dieses Kriterium geknüpft sein soll (BT-Drucks. 16/887 S. 23 zu § 16 Abs. 3 WEG); auch der Bundesgerichtshof hat zum früheren Recht die Änderung eines Umlageschlüssels aufgrund einer vereinbarten Öffnungsklausel davon abhängig gemacht, dass sachliche Gründe vorliegen (Urteil vom 27. Juni 1985 - VII ZB 21/84, BGHZ 95, 137, 143). Er hat jedoch bereits entschieden, dass dies unter der Geltung des jetzigen Rechts nur noch bedeutet, dass sowohl das "Ob" als auch das "Wie" der Änderung nicht willkürlich sein dürfen und dass es sich hierbei um einen rechtlichen Gesichtspunkt handelt, der bei der Beantwortung der Frage zu berücksichtigen ist, ob die beschlossene Änderung den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht (Urteil vom 1. April 2011 - V ZR 162/10, juris Rn. 8 f.). Da die gesetzlichen Öffnungsklauseln nach § 16 Abs. 3 und 4 WEG auch bei der Änderung von Verteilungsschlüsseln anwendbar sind, die vor dem Inkrafttreten der genannten Regelungen getroffen worden sind (§ 16 Abs. 5 WEG; vgl. auch Senat, Urteil vom 9. Juli 2010 - V ZR 202/09, NJW 2010, 2654; Urteil vom 16. Juli 2010 - V ZR 221/09, NJW 2010, 3298), strahlt die von dem Gesetzgeber intendierte Erweiterung des Gestaltungsspielraums auch auf Öffnungsklauseln aus, die unter der Geltung des früheren Rechts vereinbart oder in eine Teilungserklärung aufgenommen worden sind. Das hat das Berufungsgericht nicht hinreichend beachtet. Auch hat es nicht in den Blick genommen, dass die Neuregelung die unpraktikable Abgrenzung und den vielfach problematischen Nachweis vermeidet, ob Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen "infolge unsachgemäßer Behandlung" erforderlich geworden sind (§ 12 Abs. 1 TE). Letztlich braucht jedoch die Frage, ob sich die Neuregelung innerhalb des eingeräumten Gestaltungsspielraumes hält, nicht entschieden zu werden, weil die für eine Abänderung des Schlüssels notwendige Mehrheit nicht erreicht worden ist.

2. § 12 Abs. 2 TE setzt für die Änderung eine 2/3-Mehrheit voraus. Da der Bezugspunkt der qualifizierten Mehrheit nicht konkretisiert wird, ist die Klausel vor

dem Hintergrund der mit baulichen Veränderungen typischerweise einhergehenden erheblichen finanziellen Folgen nächstliegend dahin auszulegen, dass die Abänderung eine 2/3-Mehrheit aller und nicht nur der in der Versammlung anwesenden Wohnungseigentümer erfordert (vgl. Senat, Urteil vom 1. April 2011 - V ZR 162/10, aaO). Dieses Quorum ist hier schon deshalb nicht erreicht, weil der Änderung nur 49 Wohnungseigentümer zugestimmt haben, die Wohnungseigentümergeinschaft aber aus zumindest 97 Eigentumswohnungen und einer Teileigentumseinheit besteht.

3. Auch unter dem Blickwinkel der Regelung des § 16 Abs. 4 WEG kann die beschlossene Änderung keinen Bestand haben, weil sie nicht lediglich einen Einzelfall betrifft.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Schmidt-Räntsch Roth

Brückner Weinland