

Landgericht Dresden

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 16 Abs. 4, 21 Abs. 5 WEG

- 1. Die Kosten der erstmaligen plangerechten und mangelfreien Herstellung können nicht nach § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG verteilt werden.**
- 2. Zwar gehört zur ordnungsgemäßen Instandsetzung auch die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes, wie etwa die Beseitigung von Baumängeln oder Ausgaben für die Sanierung.**
- 3. Jedoch entspricht es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung in Form einer Einzelbelastung einzelnen Wohnungseigentümern die Kosten der erstmaligen Herstellung des mangelfreien Zustandes aufzubürden, während andere davon ausgenommen sind.**
- 4. Die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes ist ein Gemeinschaftsrisiko, das von allen Wohnungseigentümern getragen werden muss, und zwar unabhängig davon, ob der Mangel zufällig nur einen einzelnen Wohnungseigentümer betrifft.**

LG Dresden, Urteil vom 21.06.2019 - 2 S 575/18

Die 2. Zivilkammer des Landgerichts Dresden hat auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 21. Mai 2019 am 21. Juni 2019 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Berufung der Beklagten vom 13.12.2018 gegen das Urteil des Amtsgerichts Dresden vom 09.11.2018, Az.: 153 C 2705/18, wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagten tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 120 % des hieraus zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.
4. Die Revision wird zugelassen.
5. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 9.000,00 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

A.

Wegen des Sachverhaltes wird nach § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen im amtsgerichtlichen Urteil verwiesen. Ergänzend wird festgestellt:

Das Amtsgericht Dresden erklärte mit Urteil vom 9. November 2018 den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 3. Mai 2018 unter TOP 8 b für ungültig.

Die Wohnungseigentümer hatten in dem Beschluss die Beauftragung eines Sachverständigen, welcher eine Mauerwerksdiagnostik organisieren und durchführen sowie ein Sanierungskonzept für das Haus C der Mehrhausanlage erstellen sollte, beschlossen. Die Kosten für die Maßnahme sollten 18.000,00 EUR nicht übersteigen und vom Konto für die Instandhaltungsrücklagen des Hauses C in Abzug gebracht und auf alle Eigentümer des Hauses C nach Miteigentumsanteilen verteilt werden.

Gegen das den Beklagten am 14. November 2018 zugestellte Urteil legten die Beklagten mit Schriftsatz vom 13. Dezember 2018, eingegangen am selben Tag, Berufung ein, die sie rechtzeitig begründeten.

Die Beklagten verteidigen den Beschluss vom 3. Mai 2018 zum Tagesordnungspunkt 8b. Sie tragen vor, dass die Rechtsauffassung des Amtsgerichts Dresden, die Voraussetzungen des § 16 Abs. 4 WEG lägen nicht vor, unzutreffend sei. Die beschlossene Kostenverteilung trage ausreichend dem Gebrauch und der Möglichkeit des Gebrauches durch die Wohnungseigentümer Rechnung. Den Wohnungseigentümern stünde bei der Bestimmung eines abweichenden Kostenverteilungsmaßstabes ein Gestaltungsermessen zu. Haus C sei ein Sanierungsfall, die beschlossenen baulichen Maßnahmen kämen daher nur den Eigentümern der Wohnungen im Haus C zu Gute. In der Teilungsordnung sei die hier beschlossene Kostenverteilung im Übrigen als Regelfall angelegt. Die Instandhaltungskosten individuell nach § 16 Abs. 4 WEG zuzuweisen, vermeide daher Ungleichbehandlungen unter den Wohnungseigentümern.

Die Beklagten beantragen:

Unter Abänderung des am 09.11.2018 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Dresden, Az.: 153 C 2705/18, wird die Klage abgewiesen.

Die Klägerin beantragt:

Die Berufung wird kostenpflichtig zurückgewiesen.

Die Klägerin verteidigt das amtsgerichtliche Urteil. Sie vertritt die Rechtsauffassung, § 16 Abs. 4 WEG sei im vorliegenden Einzelfall nicht anwendbar, weil alle Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft zur ordnungsgemäßen Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne einer erstmaligen Herstellung verpflichtet seien. Im vorliegenden Fall ginge es um anfängliche Baumängel, die vom Bauträger verursacht worden seien, also um Mängel, die unter den Begriff "erstmalige ordnungsgemäße Herstellung" zu subsumieren seien. Es sei daher nicht gerechtfertigt, die Kosten den Wohnungseigentümern des Hauses C nach § 16 Abs. 4 WEG aufzuerlegen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des beiderseitigen Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze und die Ausführungen unter B. verwiesen. Die Beklagten haben mit Schriftsatz vom 14. Juni 2019 nochmals Stellung genommen.

Entscheidungsgründe:

B.

Die Berufung der Beklagten ist zulässig, in der Sache jedoch nicht begründet.

Die Anfechtungsklage der Klägerin ist begründet. In zutreffender Weise hat daher das Amtsgericht Dresden den angefochtenen Beschluss der Eigentümerversammlung vom 3. Mai 2018 (TOP 8b) für ungültig erklärt, weil sich weder aus der Teilungserklärung noch aus § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG die Ermächtigung der Wohnungseigentümer ergab, die Kosten der Sanierung nur den Eigentümern des Hauses C aufzuerlegen.

I.

Die Wohnungseigentümer konnten nicht auf die Regelungen der Kostenverteilung in § 3 3. Absatz der Teilungserklärung (dort Seite 10, Bl. 27 dA) verweisen, der eine Verteilung der Kosten auf die einzelnen Häuser der Mehrhausanlage vorsieht. Denn der Wortlaut der Regelung stellt ausdrücklich auf "laufende Lasten und spätere Instandsetzungsmaßnahmen" ab, mithin nicht auf die Kosten der erstmaligen plangerechten und mangelfreien Herstellung ab.

II.

Auch konnten sie, wie das Amtsgericht zu Recht dargelegt hat, die Kosten den Eigentümern des Hauses C nicht nach § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG auferlegen: Es entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, den Wohnungseigentümern des Hauses C die Kosten des Sachverständigen für die Organisation und Durchführung einer Mauerwerksdiagnostik und der Erstellung eines Sanierungskonzeptes aufzuerlegen, §§ 16 Abs. 4, 21 Abs. 5 Ziff. 2, 10 Abs. 2 WEG.

1. Gem. § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG können die Wohnungseigentümer im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung i.S.d. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von § 16 Abs. 2 WEG regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt.

Diese Voraussetzungen liegen im vorliegenden Fall nicht vor.

2. Zu einer ordnungsgemäßen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört u.a. die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG).

3. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung gehört zur ordnungsgemäßen Instandsetzung auch die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes, wie etwa die Beseitigung von Baumängeln oder Ausgaben für die Sanierung (Spielbauer in Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage 2017, § 16 Rn. 17). Hierunter fällt auch die erstmalige plangerechte oder mangelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentums (BGH, Urteil vom 9.12.2016, Az: V ZR 84/16, dort Rn. 13; Becker in Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 16 Rn. 122; ebenso Palandt/Wicke, 78. Auflage, 2019, § 16 WEG Rn. 13, § 21 WEG Rn. 14; Hügel/Elzer, WEG, 2. Auflage 2018, § 21 Rn. 78).

4. Der Bundesgerichtshof hat es ausdrücklich offen gelassen, ob eine auf § 16 Abs. 4 WEG, gestützte Kostenverteilung ordnungsgemäßer Verwaltung widerspräche, wenn es - wie hier - um die erstmalige mangelfreie Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums geht (vgl. BGH, Urteil vom 09.12.2016, Az: V ZR 84/16).

5. Die Kammer geht davon aus, dass die Kosten der erstmaligen plangerechten und mangelfreien Herstellung nicht nach § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG verteilt werden können:

a) Nach dem Willen des Gesetzgebers ist es den Wohnungseigentümern möglich, Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten den nutzungsberechtigten Wohnungseigentümern allein anzulasten. Bis zur Gesetzesnovelle war ein derartiger Einzelfallbeschluss fehlerhaft, während die generelle Änderung des Verteilungsschlüssels als nichtig angesehen wurde. Jedoch entspricht es auch nach der Novelle nicht ordnungsgemäßer Verwaltung in Form einer Einzelbelastung einzelnen Wohnungseigentümern die Kosten der erstmaligen Herstellung des mangelfreien Zustandes aufzubürden, während andere davon ausgenommen sind.

Insofern ist § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG, der - worauf die Beklagten zu Recht hinweisen - von seinem Wortlaut her offen ist, teleologisch zu reduzieren.

b) Die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes ist ein Gemeinschaftsrisiko, das von allen Wohnungseigentümern getragen werden muss, und zwar unabhängig davon, ob der Mangel zufällig nur einen einzelnen Wohnungseigentümer betrifft. Denn der Gesetzgeber wollte zwar Regeln für eine variablere und möglicherweise auch gerechtere Kostenverteilung schaffen, nicht aber allgemeine Risiken einem Einzelnen zuordnen (so Jennißen in Jennißen, WEG, 6. Aufl. 2019, § 16, Rn. 66).

c) Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Grundstück der WEG Alträcknitz um 3 Häuser (bezeichnet mit A, B und C), ein Wohn- und Geschäftshaus (bezeichnet mit D) und eine Tiefgarage. Die Wohnhäuser A und B ebenso wie das Geschäftshaus D und die Tiefgarage wurden neu errichtet, während es sich bei dem Gebäude C um einen Altbaubestand handelt, der von dem damaligen Bauträger mangelfrei saniert werden sollte. Das Haus C besteht aus kleinen Wohnungen, die als Studentenwohnungen konzipiert sind. Die Errichtung und Sanierung der Mehrhausanlage ging jedoch mit umfangreichen Mängeln einher, insbesondere kam es zu Durchfeuchtungen und Feuchteschäden an sämtlichen historischen Bestandswänden in den Wohnungen des Hauses C. Dieser Mangelbeseitigung dient die Organisation und Durchführung einer Mauerwerksdiagnostik durch den beauftragten Sachverständigen und im Anschluss daran die Erstellung eines Sanierungskonzeptes.

d) Derartige Schäden können nicht durch einen Einzelfallbeschluss - wie hier - bestimmten einzelnen Wohnungseigentümern angelastet werden, auch wenn nur deren Wohnungen betroffen sind. Dies folgt auch aus dem Wortlaut des § 16 Abs. 4 WEG, der als Verteilungsmaßstab in erster Linie den Gebrauch oder die Gebrauchsmöglichkeit vorsieht. Es muss sich nämlich um Kosten handeln, die aus dem Gebrauch oder der Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums resultieren. Ursprüngliche Herstellungsmängel oder Baumängel am Gemeinschaftseigentum, die nur zufälligerweise im Bereich eines Eigentümers auftreten, erfüllen diese Kriterien aber nicht.

III.

Damit sind die Ausgaben für die Sanierung bzw. die Beseitigung von Baumängeln nicht den Wohnungseigentümern des Hauses C im Wege eines Einzelfallbeschlusses nach § 16 Abs. 4 WEG aufzuerlegen.

C.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

2. Der Streitwert war nach § 49 a GKG festzusetzen.

3. Die Revision war nach § 543 Abs. 2 ZPO zuzulassen, da die Rechtssache - insbesondere die Frage der Anwendbarkeit von § 16 Abs. 4 WEG auf Mängel bei der erstmaligen Herstellung - grundsätzliche Bedeutung hat und der Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichtes erfordert.