

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG

- 1. Ein Beschluss, mit dem lediglich dem Eigentümer die Kosten für die Erneuerung der Dachflächenfenster in seiner Wohnung auferlegt worden sind, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Eine Beschlusskompetenz insoweit besteht gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG.**
- 2. Nach dem modernisierten Wohnungseigentumsrecht haben die Wohnungseigentümer ein weites Ermessen, inwieweit sie im Einzelfall oder generell von dem Kostenschlüssel des § 16 Abs. 2 S. 1 WEG oder einem vereinbarten Kostenschlüssel abweichen wollen. Inhaltliche Vorgaben sieht das Gesetz ausdrücklich nicht vor (BT-Drucks. 19/18791 S. 56).**
- 3. Allerdings muss jeder Beschluss über die Kostenverteilung dem Gleichbehandlungsgrundsatz entsprechen. Dies bedeutet auch, dass bei einem Beschluss über die Kostenverteilung der Grundsatz der Maßstabskontinuität, Anwendung finden muss. Es muss für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen der gleiche Kostenverteilungsschlüssel gelten.**
- 4. Es ist bei einer Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels im Einzelfall nicht erforderlich, dass die Wohnungseigentümer zugleich beschließen, dass in künftigen gleich gelagerten Fällen ein identischer Kostenverteilungsschlüssel angewandt werden würde.**
- 5. Zutreffend ist allerdings, dass insoweit der Grundsatz der Maßstabskontinuität weiter Relevanz entfaltet, als die Wohnungseigentümer aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes gezwungen sind, vergleichbare in Zukunft auftretende Fälle gleich zu behandeln.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 30.03.2023; Az.: 2-13 S 15/22

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des AG Darmstadt vom 02.12.2021 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird zugelassen.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Vertrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Streitwert für das Berufungsverfahren 6.600,00 €.

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten um die Anfechtung eines Beschlusses, mit welchem dem Kläger die Kostentragungspflicht für den Austausch von Fenstern auferlegt wird.

Die Parteien haben bereits in Vorprozessen um die Erneuerung von Dachflächenfenstern in der Wohnung des Klägers gestritten. Auf der Wohnungseigentümerversammlung am 16. August 2021 fassten die Wohnungseigentümer unter TOP 2 den Beschluss, die Dachflächenfenster auszutauschen und unter TOP 3 eine Firma gemäß einem vorliegenden Angebot zu beauftragen. Gegenstand der Anfechtungsklage ist TOP 4 über die Kostenverteilung. Insoweit standen drei Varianten hinsichtlich der Finanzierung zur Auswahl, nämlich a) die Erhebung einer Sonderumlage, b) die Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage oder c) die Kostentragung durch den Eigentümer der Wohnung 5, den Kläger. Die Eigentümer beschlossenen mehrheitlich die Alternative c).

Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner Anfechtungsklage. Das Amtsgericht, auf dessen tatsächliche Feststellungen im Übrigen Bezug genommen wird, hat die Klage abgewiesen. Hiergegen wendet sich der Kläger mit seiner Berufung, mit welcher er seinen erstinstanzlichen Klageantrag weiterverfolgt.

Er rügt u.a., dass das Amtsgericht nicht bedacht habe, dass der Grundsatz der Maßstabkontinuität verletzt sei, denn es sei keinesfalls sichergestellt, dass bei einem weiteren Fensteraustausch in anderen Wohnungen ebenfalls die Eigentümer

die Kosten zu tragen haben. Dieses müsste durch einen entsprechenden Grundlagenbeschluss sichergestellt sein, im Übrigen habe den Eigentümern das Bewusstsein gefehlt, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung zu beschließen. Der Beschluss sei zudem nicht transparent.

Die Beklagte beantragt die Berufung zurückzuweisen und verteidigt die amtsgerichtliche Entscheidung.

II.

Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg.

Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen, so dass insoweit zur Vermeidung von Wiederholungen auf die amtsgerichtliche Entscheidung Bezug genommen werden kann.

Der Beschluss, mit dem lediglich dem Kläger die Kosten für die Erneuerung der Dachflächenfenster in seiner Wohnung auferlegt worden sind, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Eine Beschlusskompetenz insoweit besteht gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG. Insoweit besteht ausweislich des klaren Gesetzeswortlauts auch eine Kompetenz von einem anderen Kostenschlüssel aus einer Vereinbarung abzuweichen, so dass es auf die vom Kläger gerügte Diskrepanz zur Teilungserklärung nicht ankommt.

Wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, ist der Beschluss auch hinreichend bestimmt. Aus dem Zusammenspiel von TOP 2, und 3, die unmittelbar vor dem angefochtenen TOP 4 verhandelt worden sind, ergibt sich mit der gebotenen Eindeutigkeit, dass es bei der Beschlussfassung um die Finanzierung der zu Tagesordnungspunkt 2 beschlossenen Maßnahme, nämlich den dort angeführten Austausch der drei Dachflächenfenster in der Wohnung des Klägers geht. Ebenfalls ist ohne jeden Zweifel aus dem Beschluss zu erkennen, dass die Finanzierung dieser Maßnahme, wobei unter Tagesordnungspunkt 3 die Vergabe des Auftrages beschlossen wurde, von dem Eigentümer der Wohnung 5, also dem Kläger, erfolgen sollte.

Entgegen der Auffassung des Klägers entspricht der Beschluss allerdings auch ordnungsmäßiger Verwaltung. Nach dem modernisierten Wohnungseigentumsrecht haben die Wohnungseigentümer ein weites Ermessen, inwieweit sie im Einzelfall oder generell von dem Kostenschlüssel des § 16 Abs. 2 S. 1 WEG oder einem

vereinbarten Kostenschlüssel abweichen wollen. Inhaltliche Vorgaben sieht das Gesetz ausdrücklich nicht vor (BT-Drucks. 19/18791 S. 56), um den Wohnungseigentümern an dieser Stelle aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen. Wie der Bundesgerichtshof bereits zum alten Recht entschieden hat, dürfen die Wohnungseigentümer jeden Maßstab wählen, der interessengerecht ist, wobei insoweit nicht zu strenge Anforderungen gestellt werden dürfen, weil sich jede Änderung des Verteilungsmaßstabes zwangsläufig auf die Kostenlast der anderen Wohnungseigentümer auswirkt, so dass sowohl das "ob" als auch das "wie" der Änderung lediglich nicht willkürlich sein dürfen (BGH NZM 2021, 481). Dies entspricht auch der Rechtsprechung zu den Anforderungen an eine Kostenänderung nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG (LG Bremen ZMR 2022, 813).

Diesen Maßstäben hält der angefochtene Beschluss stand.

Allerdings ist der Einwand des Klägers, dass jeder Beschluss über die Kostenverteilung dem Gleichbehandlungsgrundsatz entsprechen muss, zutreffend. Dies bedeutet auch, dass bei einem Beschluss über die Kostenverteilung der Grundsatz der Maßstabskontinuität, Anwendung finden muss. Es muss für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen der gleiche Kostenverteilungsschlüssel gelten. Dies führt allerdings nicht dazu, dass im vorliegenden Fall der Beschluss, mit dem erstmals in der Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten von Sanierungsmaßnahmen an einem Fenster einem Sondereigentümer auferlegt werden, deshalb - wie der Kläger meint - ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, weil nicht zugleich festgelegt ist, dass auch in künftigen Fällen so verfahren wird. Zutreffend ist allerdings, dass der Bundesgerichtshof zum alten Recht diese Auffassung vertreten hat (BGH ZWE 2010, 362) und damit auf der Basis des bis dahin geltenden § 16 Abs. 4 WEG alte Fassung Kostenänderungsbeschlüsse in der Praxis weitgehend unmöglich waren (zur Kritik vgl. nur Häublein ZWE 2013, 160). Diese Rechtslage wollte der Gesetzgeber mit der Reform jedoch ausdrücklich auch aufgrund der bestehenden Schwierigkeiten in Folge der vorgenannten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ändern (BT-Drucks. 19/18791 S. 56). Das reformierte Gesetz erlaubt daher ausdrücklich eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für einzelne Kosten aber auch generell für bestimmte Arten von Kosten. Vorliegend handelt es sich um einen Kostenbeschluss im Einzelfall, denn der Wortlaut gibt keinen Zweifel daran, dass Beschlussgegenstand alleine die Kostenverteilung im konkreten Einzelfall, der Fenster des Klägers, war.

Es ist, anders als die Berufung meint, bei einer Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels im Einzelfall nicht erforderlich, dass die Wohnungseigentümer zugleich beschließen, dass in künftigen gleich gelagerten Fällen ein identischer Kostenverteilungsschlüssel angewandt werden würde (so aber LG Stuttgart ZMR 2022, 825). Denn damit wäre es faktisch unmöglich, Kostenentscheidungen für den Einzelfall zu treffen, die sich gerade dadurch auszeichnen, dass sie zukünftige Fälle nicht mitregeln. Dies widerspricht dem klaren Gesetzeswortlaut und dem Ziel des Gesetzgebers. Fälle, in denen es nicht

denkbar ist, dass ein gleichgelagerter Fall erneut auftritt, wird es kaum geben. Wenig praxistauglich wäre es auch, nach der Wahrscheinlichkeit einer Wiederholung der Konstellation zu differenzieren, zumal die Vergleichbarkeit sich häufig erst im Nachhinein zeigt.

Zutreffend ist allerdings, dass insoweit der Grundsatz der Maßstabkontinuität weiter Relevanz entfaltet, als die Wohnungseigentümer aufgrund des Gleichbehandlungsgrundsatzes gezwungen sind, vergleichbare in Zukunft auftretende Fälle gleich zu behandeln (so bereits BT-Drucks. 19/18791 S. 56). Anders als nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu § 16 Abs. 4 WEG alte Fassung, bedeutet dies allerdings, dass es den Eigentümern - wie hier geschehen - freisteht, zunächst in einem Einzelfall eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zu beschließen. Treten dann gleichgelagerte weitere Fälle auf, entspricht ein Beschluss mit einer anderen Kostenverteilung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 148; MüKoBGB/Scheller, 8. Aufl., § 16 WEG Rn. 38, Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 16 Rn. 51; Greiner ZMR 2022, 825). Die erforderliche Prüfung muss dann allerdings bei der Anfechtung dieses Beschlusses in dem zweiten Fall erfolgen, in dem auch um die Frage gestritten werden kann, ob die Fälle tatsächlich vergleichbar sind. Eine Verpflichtung, wie der Kläger meint, dass sogleich mit der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels in einem Einzelfall darüber befunden wird, dass in gleich gelagerten Fällen ebenso entschieden wird, sieht das Gesetz ausdrücklich nicht (mehr) vor.

Unzuträglichkeiten sind damit nicht verbunden. Zwar ist es zutreffend, dass dann der Kläger, wenn bei einer Folgemaßnahme ein abweichender Kostenbeschluss nicht gefasst wird, diesen anfechten muss und sich dann ggf. im Prozess die Frage stellt, inwieweit die Fallkonstellationen vergleichbar sind (LG Stuttgart aaO). Dieses Risiko ist aber in dem neuen Recht angelegt und korrespondiert mit der deutlich größeren Freiheit des Mehrheitswillens in der Versammlung abweichende Kostenschlüssel zu beschließen. Ob das Gleichbehandlungsgebot eingehalten ist, wird sich zumeist tatsächlich ohnehin erst im Nachhinein erweisen lassen, wenn die zu vergleichenden Fälle bekannt sind. Gerade angesichts der erweiterten Möglichkeiten Kostenschlüssel zu beschließen, bestünden kaum zu überwindende Anfechtungsrisiken, wenn verlangt würde, dass stets bei Beschlussfassung bereits transparent Vorsorge dafür getroffen werden müsste, dass im Wesentlichen vergleichbare Situationen mit einem identischen Kostenschlüssel behandelt werden, denn dies würde erfordern, dass die vergleichbaren Konstellationen bestimmt und umfassend in dem Erstbeschluss aufzuführen sind. Soweit, wie die Berufung meint, im Rahmen der Anfechtung des Zweitbeschlusses Streit darüber entstehen kann, welche tatsächlichen Gegebenheiten dem Erstbeschluss zu Grunde lagen, muss dies nicht zwingend zu Lasten des Anfechtungsklägers gehen. Wenn im Rahmen der späteren Anfechtung die Gemeinschaft eine Sonderkonstellation bei dem Erstbeschluss behauptet, die sich weder aus dem Beschlusswortlaut noch dem Protokoll ergibt, dürfte ihr zumindest eine sekundäre Darlegungslast für die tatsächlichen Umstände zukommen, welche die Gemeinschaft seinerzeit zu der Kostenregelung veranlasst hat.

Soweit der Kläger rügt, dass er zwar die Kosten tragen müsse, er aber keinen Einfluss auf die Auswahl des Angebotes gehabt habe, so ist dies, wie das Amtsgericht zu Recht ausgeführt hat, im vorliegenden Rechtsstreit nicht durchgreifend, denn den Beschluss über die Entscheidung hinsichtlich des Angebotes (Tagesordnungspunkt 2) hat der Kläger nicht angefochten.

Entgegen der Auffassung des Klägers bestand auch keine Verpflichtung die Eigentümer vor der Beschlussfassung darauf hinzuweisen, dass die beschlossene Variante von dem bisherigen Verteilerschlüssel abweicht. Unabhängig von der Frage, ob dieses den Eigentümern anhand der Vorverfahren nicht bekannt war, kommt es hierauf auch nicht an, denn den Eigentümern standen verschiedene Kostenvarianten zur Auswahl. Damit war offensichtlich, dass hier auch eine Änderung eines bisherigen Kostenverteilungsschlüssels im Raum stand. Daher war den Eigentümern auch hinreichend klar, dass sie eine Änderung eines Verteilungsschlüssels beschließen. Insoweit unterscheidet sich der Fall deutlich von dem in der Berufung angeführten Fundstellen, die sich damit befassen, ob inzident - wie nicht - in einer Jahresabrechnung oder einem Wirtschaftsplan eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels erfolgen kann (OLG Düsseldorf ZMR 2005, 895).

Nach alledem war die Berufung zurückzuweisen. Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97, 708 Nr. 10, 711 ZPO. Im Hinblick auf die Entscheidung des LG Stuttgart (ZMR 2022, 825) war die Revision insoweit zuzulassen, als der Kläger den Beschluss mit dem Argument anfecht, dass Folgefälle nicht geregelt seien.

Der Streitwert folgt der nicht angegriffenen erstinstanzlichen Festsetzung.