

Landgericht Berlin
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 16 WEG a.F; 16 Abs. 2 n.F.

- 1. Ein Beschluss über die abweichende Verteilung der Kosten einer einzelnen Instandsetzungsmaßnahme ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht schon dann von § 16 Abs. 4 WEG a.F. gedeckt, wenn er dem dort vorgeschriebenen Gebrauchsmaßstab entspricht.**
- 2. Er muss vielmehr auch den nach § 21 Abs. 3 und 4 WEG a.F. das Handeln der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt bestimmenden Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Diesen Grundsätzen genügt ein auf § 16 Abs. 4 WEG a.F. gestützter Beschluss dann nicht, wenn er auf eine verdeckte dauernde Änderung der Teilungsklärung hinausläuft, die § 16 Abs. 4 WEG a.F. nicht ermöglicht (BGH v. 18.6.2010 - V ZR 164/09, BGHZ 186, 51 = NJW 2010, 2513, 2514, Rn. 17).**
- 3. Dabei ist es unerheblich, dass den Wohnungseigentümern nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes vom 16.10.2020 (BGBl. I 2187) und aufgrund der Neufassung des § 16 WEG ein weitergehender Gestaltungsspielraum eingeräumt wird. Ob der angefochtene Beschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, bestimmt sich allein nach der Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung.**
- 4. Der Grundsatz der Maßstabskontinuität besagt, dass eine auf § 16 Abs. 4 WEG a.F. beruhende Kostenverteilung den Grundsätzen der Gleichbehandlung verpflichtet sein muss.**
- 5. Eine Kostenverteilung würde daher nur dann den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt der Maßstabskontinuität eine entsprechende abweichende Kostenverteilung beschlossen würde. Damit wird aber das Prinzip der Gesamtverantwortung aller Wohnungseigentümer für das Gemeinschaftseigentum an allen Gebäuden unterlaufen und im Wege von Einzelmaßnahmen in sein Gegenteil verkehrt.**

LG Berlin, Urteil vom 18.10.2022; Az.: 55 S 160/21

Tenor:

1. Auf die Berufung des Klägers wird das am 5.10.2021 verkündete Urteil des Amtsgerichts Kreuzberg abgeändert. Der zu TOP 31/7.3 gefasste Beschluss der

Eigentümerversammlung vom 20.11.2019 ("Beschluss zur Kostentragung Erstellung Gartenhäuser") wird für ungültig erklärt.

2. Die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz haben die Beklagten zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages zzgl. 10 % abzuwenden, sofern nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages zzgl. 10 % leistet.

Tatbestand:

I.

Die Parteien sind Miteigentümer eines Grundstücks in Berlin und bilden eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern. Der Kläger betreibt die Ungültigerklärung eines Eigentümerbeschlusses, der bestimmt, dass er allein die Kosten für die erstmalige Errichtung eines Gartenhauses - in diesem Gebäude befinden sich nach der Teilungserklärung die im Eigentum des Klägers stehenden Sondereigentumseinheiten Nr. 7 und 8 - zu tragen hat.

Wegen der weiteren tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts wird auf das angefochtene Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, der angefochtene Beschluss beruhe auf § 16 Abs. 4 WEG (in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung) und genüge den dort beschriebenen Anforderungen.

Der Kläger trägt vor, § 16 Abs. 4 WEG a.F. sei nicht anwendbar, wenn es um die erstmalige Errichtung eines in der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan vorgesehenen Gebäudes gehe. Hierbei handele es sich schon nicht im eine Instandsetzungsmaßnahme im Sinne von § 16 Abs. 4 WEG a.F. Unabhängig davon verletze der angefochtene Beschluss den Grundsatz der Maßstabskontinuität und stehe insoweit im Widerspruch zur Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs.

Der Kläger beantragt,

das am 5.10.2021 verkündete Urteil des Amtsgerichts Kreuzberg abzuändern und den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20.11.2019 zu Top 31/7.3 zur Kostentragung für die Erstellung der Gartenhäuser für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die statthafte, form- und fristgerecht eingelegte und auch im übrigen zulässige Berufung ist begründet. Der angefochtene Beschluss, der vorsieht, dass der Kläger allein die Kosten für die erstmalige Errichtung des Gartenhauses - soweit die Baubestandteile gemeinschaftliches Eigentum sind - trägt, verstößt gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung und entspricht nicht den von der Rechtsprechung zu § 16 Abs. 4 WEG (in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung) bestimmten Anforderungen. Dabei kann es im Ergebnis dahingestellt bleiben, ob die Anwendbarkeit des § 16 Abs. 4 WEG a.F. im Falle der erstmaligen Errichtung von Gebäuden oder im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteilen schon deshalb ausscheidet, weil es sich dabei - wie der Kläger meint - nicht um Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne dieser Vorschrift handelt. Der Beschluss ist jedenfalls auch dann rechtswidrig, wenn er zu den Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne von § 16 Abs. 4 WEG a.F. zählen sollte.

1. Ein Beschluss über die abweichende Verteilung der Kosten einer einzelnen Instandsetzungsmaßnahme ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht schon dann von § 16 Abs. 4 WEG a.F. gedeckt, wenn er dem dort vorgeschriebenen Gebrauchsmaßstab entspricht und die in § 16 Abs. 4 Satz 2 WEG a.F. bestimmte Mehrheit findet. Er muss vielmehr auch den nach § 21 Abs. 3 und 4 WEG a.F. das Handeln der Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt bestimmenden Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Diesen Grundsätzen genügt ein auf § 16 Abs. 4 WEG a.F. gestützter Beschluss dann nicht, wenn er auf eine verdeckte dauernde Änderung der Teilungsklärung hinausläuft, die § 16 Abs. 4 WEG a.F. nicht ermöglicht (BGH v. 18.6.2010 - V ZR 164/09, BGHZ 186, 51 = NJW 2010, 2513, 2514, Rn. 17). Dabei ist es unerheblich, dass den Wohnungseigentümern nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes vom 16.10.2020 (BGBl. I 2187) und aufgrund der Neufassung des § 16 WEG ein weitergehender Gestaltungsspielraum eingeräumt wird. Ob der angefochtene Beschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, bestimmt sich allein nach der Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung (BGH v. 16.1.2009 - V ZR 74/08, NJW 2009, 999, 1000; Suilmann in Jennißen, WEG, 7. Aufl. § 44 Rz. 94 m.w.N.).

Der angefochtene Beschluss bewirkt eine solche verdeckte Änderung der Teilungserklärung, weil die Wohnungseigentümer bei der Verteilung der Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums dem Gesichtspunkt der Maßstabkontinuität Rechnung tragen müssen. Der Grundsatz der Maßstabkontinuität besagt, dass eine auf § 16 Abs. 4 WEG a.F. beruhende Kostenverteilung den Grundsätzen der Gleichbehandlung verpflichtet sein muss. Besteht z.B. in einer Mehrhausanlage die Notwendigkeit zur Instandsetzung eines von mehreren Dächern, ist es nicht zulässig, dem Bewohnern der betroffenen Einheiten allein die Kosten der Instandhaltung aufzuerlegen. Ein solcher Beschluss schränkt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs das Ermessen der Wohnungseigentümer bei zukünftigen Instandhaltungsmaßnahmen ein: Sie müssten bei nachfolgenden Kostenentscheidungen denselben Verteilungsmaßstab zugrunde legen und die Kosten einer weiteren Dachsanierung zwingend durch Beschluss den Bewohnern des nunmehr betroffenen Hauses auferlegen. Eine Kostenverteilung würde daher nur dann den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt der Maßstabkontinuität eine entsprechende abweichende Kostenverteilung beschlossen würde. Damit wird aber das Prinzip der Gesamtverantwortung aller Wohnungseigentümer für das Gemeinschaftseigentum an allen Gebäuden unterlaufen und im Wege von Einzelmaßnahmen in sein Gegenteil verkehrt. Dies sollte mit § 16 Abs. 4 WEG a.F. gerade nicht ermöglicht werden (BGH v. 18.6.2010 - V ZR 164/09, BGHZ 186, 51 = NJW 2010, 2513, 2515, Rn. 19).

Eine abweichende Bewertung ist im Streitfall nicht deshalb geboten, weil die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung nicht die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung eines bereits errichteten und lediglich sanierungsbedürftigen, sondern um die erstmalige Herrichtung des plangerechten Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums geht. Bei der erstmaligen Errichtung von Gebäuden einerseits und der Instandsetzung der bereits errichteten Gebäude handelt es sich bei wertender Betrachtung um gleich gelagerte Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Wäre das Gebäude bereits errichtet und sanierungsbedürftig, liegt es auf der Hand, dass die gewählte Kostenverteilung den vom Bundesgerichtshof aufgestellten Grundsätzen an eine ordnungsmäßige Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht genügen würde. Nichts anderes kann aber im Streitfall gelten. Dass im zweiten Fall möglicherweise deutlich höhere Kosten als in der ersten Fallgestaltung anfallen, ist kein sachgerechtes Unterscheidungskriterium. Ein sonstiger sachlicher Grund, der eine unterschiedliche Behandlung dieser Fallgestaltungen rechtfertigen könnte, liegt ebenfalls nicht vor.

2. Der angefochtene Beschluss entspricht auch nicht deshalb den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil die Eigentümer nach § 14 Abs. 2 lit. e) der Gemeinschaftsordnung befugt sind, die dort in Bezug genommenen Vereinbarungen insgesamt oder teilweise durch Beschluss aufzuheben, abzuändern oder andere Kostenverteilungsschlüssel zu bestimmen. Der angefochtene Beschluss unterfällt

bereits deshalb nicht dem Anwendungsbereich dieser Öffnungsklausel, weil er nicht auf die Änderung eines vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels abzielt, sondern die auf § 16 Abs. 1 Satz 2 WEG (a.F.) beruhende Kostenverteilungsregelung aus Anlass eines Einzelfalls und allein zur Regelung dieses Einzelfalls abändert.

Eine solche Beschlussfassung ist von der vereinbarten Öffnungsklausel aber von vornherein nicht gedeckt.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass nach dem Wortlaut der vereinbarten Öffnungsklausel nur die "vorstehenden Vereinbarungen" geändert werden können. Nach dem Wortlaut der Öffnungsklausel sind Änderungen des Kostenverteilungsschlüssels daher nur zulässig, sofern der zu ändernde Kostenverteilungsschlüssel rechtsgeschäftlich vereinbart wurde (wie z.B. die Kostenverteilung bezüglich einer "etwaigen Aufzugsanlage"). Beruht dagegen die Kostenverteilung nicht auf einer rechtsgeschäftlichen Abrede, sondern folgt sie unmittelbar aus § 16 WEG a.F. und beruht sie damit auf einer gesetzlichen Regelung, kommt eine abweichende Regelung auf der Grundlage von § 14 Abs. 2 lit. e) von vornherein nicht in Betracht. So liegt es aber im Hinblick auf die Verteilung der Kosten für die Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums: Die Gemeinschaftsordnung bestimmt für den Fall der Durchführung entsprechender Maßnahmen keinen von § 16 WEG abweichenden Kostenverteilungsschlüssel, den die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss ändern könnten.

Schließlich ist zu beachten, dass nach Satz 2 dieser Öffnungsklausel als Verteilungsschlüssel grundsätzlich nur Flächengrößen, Miteigentumsanteile, die Anzahl und Lage der Einheiten und bei verbrauchsabhängigen Kosten ein verbrauchsbezogener Verteilungsschlüssel gewählt werden sollen. Die Vorschrift geht somit davon aus, dass grundsätzlich sämtliche Eigentümer auch im Falle einer Abänderung des vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels mit Kosten belastet werden; die Auferlegung aller Kosten auf einen einzigen Wohnungseigentümer ist von der Regelung in § 14 Abs. 2 lit. e) daher ebenfalls nicht gedeckt.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 711 Satz ZPO.

Die Revision hat die Kammer nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO für eine Zulassung nicht gegeben sind. Die für die Entscheidung maßgeblichen Rechtsfragen sind aus Sicht der Kammer durch die in Bezug genommenen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs bereits geklärt. Im Übrigen

hat die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs.