

Kostentragung für Erhaltungsmaßnahmen an der Wohnungseingangstür

26. WEG §§ 16 Abs. 2, 44

Wenn ein sachlicher Grund dafür fehlt, weshalb ein einzelner Wohnungseigentümer die Kosten der Ersetzung der Tür zu seiner Wohnung abweichend von § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG alleine zu tragen hat, nachdem es hinsichtlich der Türen zu Wohnungen der übrigen Wohnungseigentümer bei der Regelung des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG verbleibt, werden die Interessen dieses Eigentümers durch den angefochtenen Beschluss ohne sachlichen Grund und willkürlich gegenüber denen der übrigen Eigentümer zurückgesetzt. Darin liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung.

Dem Grundsatz der Maßstabskontinuität kommt nicht nur als Gleichbehandlungsgebot für die Bewertung künftiger Kostenverteilungsbeschlüsse eine Restfunktion zu.

LG Stuttgart, Urt. v. 20.07.2022 – 10 S 41/21
(Revision zugelassen, nicht eingelegt)

Sachverhalt

1. Die Kläger gehören der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) an. In der Eigentümerversammlung vom 13.07.2021 beschlossen die Eigentümer unter TOP 15 die Erneuerung der defekten Wohnungseingangstür der Kläger mit folgendem Wortlaut: „Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, namens und im Auftrag der Wohnungseigentümer die ausgewählte Wohnungstüre von Fam. L zu beauftragen. Die Kosten hierfür trägt Fam. L.“

Die Kläger haben mit ihrer am 13.08.2021 eingereichten Klage beantragt, den Beschluss für ungültig zu erklären, und darüber hinaus die Ersetzung des Beschlusses zu TOP durch den folgenden Beschluss beantragt: „Die Gemeinschaft der Eigentümer beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, namens und im Auftrag der Wohnungseigentümer eine neue Wohnungseingangstür in der RAL Farbe 9010 weiß mit glatter Front, wie ausgewählt, zu beauftragen. Die Kosten dieser Wohnungseingangstüren sowie sämtlicher weiteren Eingangstüren sowie die Kosten zur Erhaltung, der zu einer Wohnungseingangstüre erforderlichen Maßnahmen einschließlich derjenigen für einen kompletten Austausch, tragen die Eigentümer jeweils selbst.“

Zur Begründung haben sie sich auf den Grundsatz der Maßstabskontinuität berufen. Sie sind der Meinung, dieser gebiete eine allgemein gefasste Regelung. Andernfalls sei zu befürchten, dass in Fällen anderer Wohnungseigentümer die GdWE die Kosten tragen werde. Die Kläger könnten nicht auf die Anfechtung späterer Beschlüsse verwiesen werden.

Die Beklagte ist der Meinung, ihr Vorgehen sei von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gedeckt. Die Vorschrift erlaube ausdrücklich eine Einzelfallregelung.

2. Das Amtsgericht hat mit Urteil vom 21.10.2021 den angefochtenen Beschluss für ungültig erklärt und den Beschlussersetzungsantrag abgewiesen.

Aus den Gründen

II.1. Das Amtsgericht hat zu Recht den in der Versammlung vom 13.07.2021 unter TOP 15 gefassten Beschluss für ungültig erklärt.

a) Der Beschluss betrifft die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Bei der Wohnungseingangstür der Kläger handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum (vgl. BGH, Urt. v. 25.10.2013 – V ZR 212/12, ZMR 2014, 223). Zur Verwaltung zählen alle Aufwendungen, die den ursprünglichen oder bestehenden Zustand im Sinne einer Pflege erhalten oder einen mangelhaften Zustand

beseitigen, also insbesondere Reparaturmaßnahmen am Gebäude bei Beschädigung (BeckOK BGB/Hügel, 62. Ed. 01.05.2022, WEG § 16 Rn. 11).

b) Ein Beschluss über die von § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG abweichende Verteilung der Kosten einer Instandsetzungsmaßnahme nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG muss den nach § 19 Abs. 1 WEG das Handeln der GdWE insgesamt bestimmenden Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen (BGH, Urt. v. 18.06.2010 – V ZR 164/09, Rn. 17, für § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG a.F.). Das ist hier nicht der Fall.

Würde der angefochtene Beschluss bestandskräftig, so müssten die Kläger die Kosten der Ersetzung ihrer Wohnungseingangstür alleine tragen. Soweit die Türen anderer Wohnungseigentümer betroffen sind, verbliebe es aber bei der gesetzlichen Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen gem. § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG. Die Kläger müssten sich also an allen anderen Maßnahmen, die die Instandsetzung der Eingangstüren anderer Wohnungseigentümer betreffen, i.H. ihres Miteigentumsanteils beteiligen, sofern die GdWE dann keine andere Regelung trifft.

Ein sachlicher Grund, weshalb die Kläger die Kosten der Ersetzung ihrer Tür abweichend von § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG alleine tragen zu haben, nachdem es hinsichtlich der Türen der übrigen Wohnungseigentümer bei der Regelung des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG verbleibt, ist von der Beklagten nicht dargetan. Daher werden die Interessen der Kläger durch den angefochtenen Beschluss ohne sachlichen Grund und willkürlich gegenüber denen der übrigen Eigentümer zurückgesetzt. Darin liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der ordnungsgemäßen Verwaltung (BGH, Urt. v. 18.06.2020 – V ZR 164/09, ZMR 2010, 866 Rn. 18).

Eine abweichende Kostenverteilung, wie sie unter TOP 15 beschlossen wurde, entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nur, wenn in dem Beschluss für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen eine entspr. abweichende Kostenverteilung beschlossen wird (BGH a.a.O.; BeckOK WEG/Bartholome, 48. Ed. 01.03.2022, WEG § 16 Rn. 114).

Nach der jetzigen Fassung des § 16 Abs. 2 WEG besteht, anders als im Zeitpunkt der Entscheidung des BGH von 18.06.2010 – V ZR 164/09, a.a.O., die Möglichkeit, die einseitige Zurücksetzung der Interessen einzelner Eigentümer durch eine allgemein gefasste Regelung zu verhindern. Nach § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG a.F. war eine von der Kostentragung nach Miteigentumsanteilen abweichende Regelung nur „im Einzelfall“ möglich. Nach der damaligen Gesetzeslage hielt der BGH eine Regelung, die alle gleich gelagerten künftigen Instandsetzungsmaßnahmen erfasst und an sich durch den Grundsatz der Maßstabskontinuität geboten wäre, nur deshalb für unzulässig, weil sie das Prinzip der Gesamtverantwortung aller Wohnungseigentümer für das Gemeinschaftseigentum unterlaufen und in sein Gegenteil verkehren würde (BGH a.a.O.). § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG n.F. eröffnet ausdrücklich die Möglichkeit einer Regelung über die Kostentragung nicht nur für einzelne Kosten, sondern auch für bestimmte Arten von Kosten.

c) Die Kläger können nicht darauf verwiesen werden, dass sie bei Gültigkeit des angefochtenen Beschlusses einen Anspruch auf Gleichbehandlung haben, wenn künftig bei anderen Wohnungseigentümern die Eingangstüren erneuert werden. Soweit in der Literatur die Auffassung vertreten wird, der Grundsatz der Maßstabskontinuität behalte nur noch als Gleichbehandlungsgebot für die Bewertung künftiger Kostenverteilungsbeschlüsse eine Restfunktion (etwa MünchKomm-BGB/Schneller, 8. Aufl., § 16 WEG Rn. 38, Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 16 Rn. 51), wird übersehen, dass die Zurücksetzung des einzelnen Wohnungseigentümers bereits im Zeitpunkt des Beschlusses gegeben ist, weil für ihn, abweichend von den anderen Wohnungseigentümern, die gesetzliche Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen nicht mehr gilt.

Für eine solche Einschränkung des Grundsatzes der Maßstabskontinuität besteht auch kein hinreichender Grund. Es erscheint vielmehr nicht angemessen und unpraktikabel, einzelne Wohnungseigentümer auf die Überprüfung künftiger Beschlüsse betreffend die Instandsetzungsmaßnahmen bei anderen Wohnungseigentümern zu verweisen, weil ihnen dadurch ein erhebliches Prozessrisiko aufgebürdet wird. Sofern die Gründe für die Abweichung von der gesetzlichen Kostenregelung zwischen den Parteien im Streit stehen, besteht für den einzelnen Wohnungseigentümer ein zusätzliches Risiko, weil mögliche Einzelfallerwägungen, von der sich die Wohnungseigentümer leiten ließen, erfahrungsgemäß umso schwerer nachzuvollziehen sind, je länger die Beschlussfassung zurückliegt. Bei einer allgemein gefassten Regelung stellt sich diese Problematik nicht.

2. Der Beschlusseretzungsantrag ist unbegründet.

a) Eine Beschlusseretzungsklage ist nur begründet, wenn ein Anspruch des Klägers auf den angestrebten Beschluss besteht. Gibt es ein Ermessen der Wohnungseigentümer, so kann eine konkrete Maßnahme nur angeordnet werden, wenn das Ermessen der GdWE hierauf reduziert ist und ausschließlich die konkrete Maßnahme ordnungsgemäße Verwaltung darstellt (BGH, Urt. v. 24.05.2013 – V ZR 220/12, ZMR 2013, 909 = NJW 2013, 3089, Rn. 5).

b) Die Kläger haben keinen Anspruch gegen die Beklagte darauf, dass die Beklagte gerade den von den Klägern angestrebten Beschluss (Kostentragungspflicht für die jeweiligen Eigentümer betreffend die Wohnungseingangstüren) fasst. Der Beklagten steht nämlich ein Auswahlermessen zu, das auch andere als die von den Klägern erstrebte Entscheidungen zulässt. Das Ermessen der Beklagten ist insoweit auch nicht auf null reduziert. Bspw. könnte die Beklagte anstelle der von den Klägern begehrten Regelung beschließen, dass die Kostentragung nur den nächsten anstehenden Austausch der Türen betrifft, d.h. nur solange gilt, bis alle Wohnungseingangstüren ersetzt sind. Weiter könnte die Beklagte nach erfolgreicher Anfechtung des Beschlusses auch beschließen, dass es bei der gesetzlichen Regelung verbleibt, also die Kosten des Austausches der Wohnungseingangstüren nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden.

Einsender: RA Dr. David Greiner, Tübingen

Anmerkung:

Die Gemeinschaft hatte die Ersetzung einer Wohnungseingangstür beschlossen und zugleich gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG geregelt, dass die Kosten nur die Eigentümer der betroffenen Wohnung tragen sollten. Spezielle Gründe (etwa, dass die Tür von den Wohnungseigentümern beschädigt worden wäre) dafür gab es nicht; man wollte einfach vom Verteilerschlüssel „MEA“ auf „wohnungsbezogen“ umstellen. Die betroffenen Wohnungseigentümer: hatten gegen die Einzelbelastung als solche nichts einzuwenden, vermissten aber eine entspr. allgemeine Dauerregelung (wonach künftig in allen vergleichbaren Fällen dieselbe Kostenregelung – Einzelbelastung – gelte) und fochten den Beschluss mit dieser Begründung an. Vor dem Landgericht Stuttgart fanden sie mit dieser Argumentation Gehör. Demnach ist eine vom Grundsatz der Verteilung nach MEA abweichende Kostenverteilung – sofern keine speziellen Gründe vorliegen –, nur dann rechtmäßig, wenn in demselben Beschluss zugleich eine in die Zukunft wirkende Kostenregelung für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen getroffen wird. Damit will das Landgericht Stuttgart den ersten von der „neuen Kostenverteilung“ betroffenen Wohnungseigentümern (im Fall also den Klägern) die Mühe ersparen, künftige Beschlüsse betreffend Instandsetzungsmaßnahmen bei anderen Wohnungen überprüfen und womöglich anfechten zu müssen, falls diese künftigen Beschlüsse nicht – entsprechend dem Grundsatz der Maßstabskontinuität – die wohnungsbezogene Kostenverteilung fortführen sollten. Diese Argumentation lässt sich zwar hören, ist bislang aber eine singuläre Meinung des Landgerichts Stuttgart. Wie im Urteil zutreffend erwähnt wird, sieht die Literatur (wobei ergänzend zu den vom Landgericht Stuttgart zitierten Autoren noch Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2022, § 4 Rn. 23 mit Musterbeschluss erwähnt sei) im Grundsatz der Maßstabskontinuität (Gleichbehandlungsgebot) nur eine Vorgabe für die Bewertung künftiger Kostenverteilungsbeschlüsse. Zu Unrecht beruft sich das Landgericht Stuttgart auf das BGH-Urt. v. 18.06.2020 (V ZR 164/09, a.a.O., Rn. 18), denn dieses BGH-Urteil bezieht sich auf § 16 Abs. 4 WEG a.F. Nach dem alten Recht war eine Änderung der Kostenverteilung nur „im Einzelfall“ möglich, und der Einzelfall wurde vom BGH dahingehend interpretiert, dass er nur vorlag, wenn von vornherein für alle Fälle vergleichbarer baulicher Maßnahmen die abweichende Kostenverteilung vorgesehen wurde. Derartige Beschränkungen enthält das geltende Recht (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG) nicht. Das Landgericht Stuttgart beruft sich zur Stützung seiner Ansicht ferner auf die Kommentierung von Bartholome im BeckOK WEG, § 16 Rn. 114, aber auch dies vermutlich zu Unrecht. Zumindest der Verf. versteht die genannte Kommentierung dahingehend, dass auch hier das Gebot der Maßstabskontinuität als in die Zukunft wirkend angesehen wird und nicht schon auf den ersten Beschluss, mit dem die Kostenverteilung geändert wird, anzuwenden ist (wenngleich dies nicht ganz klar wird). Richtigerweise hat das Landgericht Stuttgart die Revision zugelassen, was eine höchstrichterliche Klärung dieser praxisrelevanten Frage ermöglicht hätte. Die Revision wurde aber leider, wenn auch aus nachvollziehbaren Gründen, nicht eingelegt. Warum

auch sollte eine Wohnungseigentümergeinschaft Geld zur Klärung einer für das Wohnungseigentumsrecht als Ganzes zwar bedeutsame, für die Gemeinschaft aber völlig nebensächliche Frage ausgeben?

Dr. David Greiner, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht und für Bau- und Architektenrecht, Tübingen

(Der Autor ist als Prozessbevollmächtigter der Beklagten am Rechtsstreit beteiligt.)

Lasteneintragungsregelung in der Teilungserklärung; Brandschutzkonzept; Bestimmtheitsgrundsatz

27. WEG §§ 16, 18, 19, 47

Vorrang einer Lasteneintragungsregelung in der Teilungserklärung auch bei erstmaliger Herstellung eines Brandschutzkonzepts.

Eine nur als „zunächst“ beschlossene Kostenregelung ist zu unbestimmt, denn hierdurch entsteht ein in jeder Hinsicht lediglich vorläufig geregelter „Schwebezustand“, zumindest wenn nicht die Fortgeltung des Beschlusses sowohl zeitlich als auch inhaltlich für die Eigentümer ersichtlich ist.

AG Erfurt, Urt. v. 22.06.2022 – 5 C 1260/21

Sachverhalt

Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung im Objekt L, E und an der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) mit einem Anteil von 48/1000 beteiligt.

Mit der am 01.09.2021 bei Gericht eingegangenen und am 09.09.2021 begründeten Klage wendet sich der Kläger gegen die in der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 05.08.2021 erfolgten Beschlussfassungen.

Zu TOP 16.1 beschloss die Eigentümerversammlung mehrheitlich über die Verteilung der Kosten für den Einbau eines neuen Tiefgaragentors mit Fluchttür zur Sicherung eines zweiten Rettungsweges. Dabei sollten die Kosten i.H.v. 6.988,42 € brutto nach dem Verhältnis der jeweiligen Miteigentumsanteile von sämtlichen Eigentümern getragen und aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden.

Zu TOP 17.1. beschloss die Eigentümergeinschaft mehrheitlich, dass nach Einbau des neuen Tores wegen erhöhter Lärmbelastigung ein Austausch der Motorsteuerung mit einem Aufwand von insgesamt 1.056,15 € brutto erfolgen solle; die Kosten sollten ebenfalls aus der Instandhaltungsrücklage nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile auf sämtliche Eigentümer umgelegt werden.

In der Teilungserklärung vom 11.11.1997 sind gem. II. lit. A sieben Tiefgaragenstellplätze mit einem Anteil von jeweils 4/1000 (= insgesamt 28/1000) zur ausschließlichen Nutzung durch den jeweiligen Sondereigentümer ausgewiesen. Weiterhin ist in II. lit. C der Gemeinschaftsordnung (im Folgenden: „GO“, dort § 3) auszugsweise folgende Regelung enthalten:

„2. Insbes. wird vereinbart bzw. klargestellt: a) (...)

b) Die Sondereigentümer der Tiefgarage tragen alle Kosten der Unterhaltung (einschließlich Winterdienst), Instandsetzung und Erneuerung der Tiefgarage mit allen ihren Bestandteilen und Einrichtungen sowie der – und Abfahrt von der Grundstücksgrenze im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. (...)

5. Die Verpflichtung zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage besteht für die Gemeinschaft nur hinsichtlich der von allen Wohnungs-/Teileigentümern instand zu haltenden Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen.“

In einer zuvor stattgefundenen Eigentümerversammlung vom 24.11.2018 beschloss die Eigentümergeinschaft zu TOP 5.1. unter der Bezeichnung „Brandschutzkonzept“ über umfängliche Brandschutzmaßnahmen im

Objekt aufgrund einer Kostenschätzung des D vom 15.10.2018 mit einem Brutto-Schätzwert von 168.933,29 €. (...) Der insoweit mehrheitlich angenommene und nicht für ungültig erklärte Beschluss lautet wörtlich wie folgt: „Die Bezahlung soll zunächst wie folgt erfolgen: 35.000,- € aus der Instandhaltungsrücklage und 32.500,- € per Sonderumlage“.

Eine Umsetzung des o.a. Beschlusses erfolgte nicht. In der weiteren Folge beschloss die Beklagte in der Versammlung vom 02.12.2020 demgegenüber, die Fa. G-GmbH mit der Herstellung eines neuen Tiefgaragentors zu beauftragen (zum Preis von damals 6.874,71 € brutto). Über den endgültig festzulegenden Verteilerschlüssel sollte in der folgenden (= hier betroffenen) Eigentümerversammlung separat abgestimmt werden. Weiter beschlossen die Eigentümer, dass den Eigentümern der Sondereigentumseinheit, deren Abschluss die Dachflächenfenster nach außen bilden, die Kosten des Austausches der Fenster allein aufzuerlegen sind.

Die Beklagte meint u.a.: Aufgrund der Übergangsregelung in § 47 WEG n.F. sei die bisherige in § 3 GO festgeschriebene Kostenverteilung mit Inkrafttreten der Neufassung des WEG (am 01.12.2020) nicht mehr anwendbar, da nach der Übergangsregelung regelmäßig das neue Wohnungseigentumsrecht zur Anwendung gelange, mit der Folge, dass nach § 16 Abs. 2 WEG n.F. eine bisher vereinbarte Kostenverteilung keine „Bestandsgarantie“ mehr haben, sondern durch Beschluss abgeändert werden könne. Im Zweifel würden gem. § 47 WEG n.F. vormals geschlossene (Alt-) Vereinbarungen nicht fortgelten, sondern ihre Wirksamkeit verlieren.

Aus den Gründen

I. Die Klage ist zulässig, insb. innerhalb der Fristen gem. § 45 Satz 1 WEG erhoben und begründet worden. Der Klage fehlt auch nicht das erforderliche Rechtsschutzschutzinteresse. Insoweit hat das Gericht bereits Bedenken im Hinblick auf die Wirksamkeit des in der Eigentümerversammlung vom 24.11.2018 zu TOP 5.1. gefassten Beschlusses, so dass es auf dessen Bestandskraft nicht ankommt.

Der Beschluss begegnet Bedenken im Hinblick auf hinreichende Bestimmtheit, da hierin bereits eine Kostenverteilung nicht hinreichend eindeutig geregelt wird. Insb. ist in keiner Weise ersichtlich, inwieweit sich die Beklagte mit der dazu in diametralem Gegensatz stehenden Regelung aus § 3 GO auseinandergesetzt hätte, was zur Auflösung dieses offensichtlichen Widerspruchs erforderlich gewesen wäre. Im Weiteren begegnet auch die nur als „zunächst“ beschlossene Kostenregelung Bestimmtheitsbedenken, denn hierdurch entsteht ein in jeder Hinsicht lediglich vorläufig geregelter „Schwebezustand“, ohne dass die Fortgeltung des Beschlusses sowohl zeitlich als auch inhaltlich für die Eigentümer ersichtlich gewesen wäre.

Auch wenn man hierzu a.A. sein wollte, wäre das Rechtsschutzbedürfnis in jedem Falle deshalb gegeben, weil die Eigentümergeinschaft aufgrund des ihr zustehenden Selbstorganisationsrechts in der Versammlung vom 05.08.2021 einen Zweitbeschluss gefasst hat, welchem die Beschlussfassung vom 24.11.2018 nicht entgegen steht.

Das Rechtsschutzbedürfnis wäre nur in dem Fall zu verneinen, dass der Erstbeschluss (vom 24.11.2018) wirksam sowie bestandskräftig gewesen und hier ein inhaltsgleicher bestätigender Zweitbeschluss angefochten worden wäre (vgl. jurisPK-BGB, 9. Aufl., § 23 WEG, Rn. 97).

Eine solche Fallkonstellation ist nicht darstellbar. Vielmehr liegt hier ein novatorisch ersetzender und ergänzender Zweitbeschluss vor, für dessen Anfechtung nach wohl allgemeiner Ansicht ein Rechtsschutzbedürfnis besteht (vgl. statt vieler jurisPK-BGB, a.a.O., Rn. 99–101).