

Titel:

Zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels von Erhaltungsmaßnahmen durch Beschluss

Normenkette:

WEG § 16 Abs. 2 S. 1, § 23 Abs. 2

Leitsätze:

1. Die Bezeichnung „Beschluss über Änderung des Verteilungsschlüssels für die Verwaltungskosten“ genügt als ordnungsgemäße Ankündigung in der Einladung zur Eigentümerversammlung. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)
2. Gemäß § 16 Abs. 2 S. 1 WEG können die Wohnungseigentümer auch eine von einer Gemeinschaftsordnung abweichende Kostenverteilung beschließen. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Beschluss über die Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels ist ausreichend bestimmt, wenn er zumindest durch Auslegung erkennen lässt, welche Kosten genau gemeint sind und ab wann der geänderte Verteilungsschlüssel gelten soll. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein Beschluss, in dem die Kostenverteilung für den Fall geändert werden soll, dass die Kosten nicht bereits in der Gemeinschaftsordnung oder dem Gesetz entsprechend verteilt seien, ist zulässig. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)
5. Ein Verstoß gegen die Maßstabskontinuität ist nur dargelegt, wenn konkrete Umstände von zwei Einzelfällen dargelegt werden, die vergleichbar sind. (Rn. 49) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Änderung Kostenverteilungsschlüssel, Ladung, Bestimmtheit, Gemeinschaftsordnung, Maßstabskontinuität, Fenster, Erhaltungsmaßnahme

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 25.07.2022 – 1291 C 17371/21

Fundstellen:

ZMR 2024, 409

LSK 2023, 47072

Tenor

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 25.07.2022. Az. 1291 C 17371/21 WEG, wird zurückgewiesen.
2. Die Kläger haben als Gesamtschuldner die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 15.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

1

Gegenstand des Rechtsstreits ist die Anfechtung eines Beschlusses über eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels im Bereich von Erhaltungsmaßnahmen. Die Parteien streiten um die Anfechtung eines Beschlusses, mit welchem den Sondereigentümern zukünftig u.a. die Kostentragungspflicht für die Erneuerung von Fenstern im Bereich des Sondereigentums auferlegt wird. Die Parteien haben bereits in Vorprozessen um die Kosten für die Erneuerung von Fenstern einzelner

Sondereigentümer bzw. des Klägers gestritten; ein entsprechendes Beschlussersetzungsverfahren ist aktuell noch beim Amtsgericht München anhängig.

2

Nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO wird hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen sowie der Antragstellungen erster Instanz zunächst auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils des Amtsgerichts München vom 25.07.2022 (Bl. 61/72 d.A.) Bezug genommen. Wiederholend und ergänzend ist folgendes auszuführen:

3

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, die von der ... verwaltet wird. Die Rechtsbeziehungen innerhalb der Gemeinschaft sind im Wesentlichen geregelt durch die als Anlage K3 vorgelegte Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vom 02.12.1971. Gemäß B) II. Ziff. 3 d) der Teilungserklärung sind Verbundfenster und die Wohnungseingangstüren gemeinschaftliches Eigentum. Die Instandhaltung obliegt dem jeweiligen Wohnungseigentümer. Gemäß C) § 3 Ziff. 1. der Gemeinschaftsordnung haben die WE Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die entweder zum Sondereigentum gehören oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich des Sondereigentums befinden, pfleglich zu behandeln und für ordnungsgemäße Reinigung, Lüftung und Beheizung zu sorgen. Sie haben insoweit die erforderlichen Reparaturen, z.B. am Fußbodenbelag, an Innentüren, Balkon- bzw. Terrassentüren, an den Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen auf eigene Rechnung vorzunehmen. Die an Fenstern und Türen auftretenden Glasschäden hat, auch wenn es sich um gemeinschaftliche Teile handelt, jeder Wohnungseigentümer innerhalb seines Sondereigentumsbereichs ohne Rücksicht auf deren Entstehung auf eigene Kosten alsbald zu beseitigen. Die Unterhaltung der Balkonuntersichten und -geländern sowie aller sonstigen äußeren Bauteile erfolgt zulasten der Wohnungseigentümergeinschaft aus dem Aufkommen im Wirtschaftsplan gemäß Ziffer 4 nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auf Veranlassung des Verwalters.“ Nach C) § 8 Ziff. 1 a) bb) der Gemeinschaftsordnung erfolgt die Kostentragung für die Instandhaltung und Instandsetzung, soweit diese den WE gemeinschaftlich obliegt, nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

4

Bis 2006 wurden zahlreiche Fenster in den Sondereigentumseinheiten auf Kosten der Gemeinschaft ausgetauscht. Ab 2006 kam Streit darüber auf, ob der Austausch der Fensterelemente den jeweiligen Wohnungseigentümern obliegt.

5

In der Eigentümerversammlung vom 19.10.2011 beschlossen die Wohnungseigentümer zu TOP 2, dass, sofern Fenster oder Fensterelemente an den jeweiligen Wohneinheiten ausgetauscht werden, diese nach einem einheitlichen Sanierungskonzept zu erfolgen haben, wobei für die Angebotseinholung bei der Hausverwaltung eine Einbaurichtlinie/Einbauanweisung einzuholen ist. Diese einheitliche Richtlinie ist die Grundvoraussetzung für den fachgerechten Einbau. Ferner wurde beschlossen, dass, bevor eine Beauftragung für den Austausch von Fenstern oder Fensterelementen erfolgt, zwingend die Genehmigung der Hausverwaltung einzuholen ist.

6

Unter TOP 3 wurde weiter in der Versammlung vom 19.10.2011 beschlossen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft gerechtfertigte Schadensersatzansprüche übernimmt, deren Ursache aus Schäden am Gemeinschaftseigentum resultieren. Die Übernahme und Beseitigung der Folgeschäden erfolgt jedoch erst, nachdem die Schäden, welche den Folgeschaden verursacht haben, fachmännisch beseitigt worden sind.

7

In der Eigentümerversammlung vom 08.05.2014 wurde zu TOP 4 (Information/Beschlussfassung zur Folgeschadenbeseitigung aufgrund von Wasserschäden gemäß Beschlussfassung vom 19.10.2011, u.a. Beschlussfassung zur Beseitigung von Folgeschäden in der Wohneinheit S.) beschlossen, namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft die beschädigten Fensterelemente/Außenwände der Wohneinheit Nr. ... aufgrund der Mangelfolgebeseitigung austauschen zu lassen.

8

In einem noch nicht abgeschlossen Parallelverfahren vor dem Amtsgericht München, 481 C 10907/19 WEG, begehrt der Kläger zu 1) den Austausch seiner Fensterelemente auf Kosten der Gemeinschaft.

9

In der Einladung vom 08.09.2021 (Anlage K1) zur Eigentümerversammlung vom 01.10.2021 war die unter TOP 7 angekündigte Beschlussfassung bezeichnet wie folgt: „Neufassung der Kostenregelung gem. § 16 Abs. 2 S. 2 neues Wohnungseigentumsgesetz in Bezug auf Fenster, Fenstertüren, Rollläden, Markisen, Jalousien, Balkonbodenbeschichtungen, Balkonuntersichten, Balkongeländer inkl. Glas und Abschlusstüren im Bereich des Sondereigentums.“

10

Auf der Eigentümerversammlung vom 01.10.2021 fassten die Eigentümer unter TOP 7 mehrheitlich folgenden streitgegenständlichen Beschluss: „Wenn und soweit nach dem Gesetz und nach der Gemeinschaftsordnung unter Berücksichtigung von Ziff. II.3. lit. d) der Teilungserklärung und § 3 Ziff. 1 der Gemeinschaftsordnung die Pflege, Wartung, Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und – sofern erforderlich – Erneuerung von Fenstern, Fenstertüren, Rollläden, Balkonverglasungen und Abschlusstüren im Bereich von Sondereigentumseinheiten der Wohnungseigentümergeinschaft obliegt, wird in Anwendung von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG der in § 8 Ziff. 1 lit. a) bb) der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Kostenverteilungsschlüssel dahingehend ab – geändert bzw. konkretisiert, dass die Kosten für die Pflege, Wartung, Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und – sofern erforderlich – Erneuerung von Fenstern, Fenstertüren, Rollläden, Balkonverglasungen und Abschlusstüren im Bereich von Sondereigentumseinheiten und die damit im Zusammenhang stehenden Kosten für etwaige Nebenarbeiten von demjenigen Sondereigentümer allein zu tragen sind, im Bereich dessen Sondereigentumseinheit sich das betreffende Bauteil befindet. Klargestellt wird, dass sich an der Verantwortlichkeit für derartige Maßnahmen an den Fenstern, Fenstertüren, Rollläden, Balkonverglasungen und Abschlusstüren im Bereich von Sondereigentumseinheiten und der damit verbundenen Auftragshoheit gemäß Ziff. II. 3. lit. d) der Teilungserklärung und § 3 Ziffer 1 der Gemeinschaftsordnung nichts ändert. Wenn und soweit hiernach die Pflege, Wartung, Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung und – sofern erforderlich – Erneuerung von Fenstern, Fenstertüren, Rollläden, Balkonverglasungen und Abschlusstüren im Bereich von Sondereigentumseinheiten der Wohnungseigentümergeinschaft obliegt, bleibt es demnach dabei, dass im Außenverhältnis den Auftrag erteilt und die dabei entstehenden Kosten zunächst von der Wohnungseigentümergeinschaft an die ausführende Firma verauslagt werden. Klargestellt wird weiter, dass die Wohnungseigentümer für diejenigen Maßnahmen, die ihnen gemäß Ziff. II. 3. lit. d) der Teilungserklärung und § 3 Ziffer 1 der Gemeinschaftsordnung obliegen, nach wie vor zuständig und verantwortlich bleiben.“

11

Da Satz 1 dieses Beschlusses eine Kostenverteilungsregelung darstellt, sind die vom Gemeinschaftskonto abgeflossenen Kosten im betroffenen Wirtschaftsjahr in die Einzelabrechnung für diejenige Sondereigentumseinheit in voller Höhe umzulegen, in deren Bereich sich das betreffende Bauteil befindet.

12

Sofern die Beauftragung der Maßnahmen entsprechend den gesetzlichen oder den Regelungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu erfolgen hat, wird der Verwalter von der Wohnungseigentümergeinschaft auf der Grundlage von § 27 Abs. 2 WEG ermächtigt, den Auftrag ohne gesonderte Beschlussfassung durch die Gemeinschaft zu erteilen, sofern folgende Voraussetzungen gegeben sind: es liegt wenigstens ein Kostenvoranschlag eines Fachbetriebes vor, der betroffene Sondereigentümer erklärt gegenüber dem Verwalter sein Einverständnis mit der Beauftragung dieses Fachbetriebs sowie die Übernahme der Kosten und leistet vor Beauftragung einen Kostenvorschuss in Höhe des vorgelegten Kostenvoranschlags auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft. Der geleistete Kostenvorschuss ist dann dem Wohnungseigentümer in der Einzelabrechnung direkt gutzuschreiben, wie die übrigen individuellen Wohngeldzahlungen auch. Nach Abschluss der Arbeiten wird die endgültige Höhe der Kosten unter Anrechnung der Vorauszahlung berechnet und gegenüber dem Betroffenen Wohnungseigentümer geltend gemacht.“

13

In 1. Instanz begründen die Kläger die Anfechtung wie folgt: Der Beschlussantrag sei umfangreich, sprachlich undurchsichtig und rechtlich kompliziert. Er sei vom Verwalter schnell heruntergelesen worden,

ohne dass nähere Erläuterungen gegeben worden seien. Für Nichtjuristen sei der Text eher verwirrend. Die Kläger rügen weiter, dass der Beschlussantrag unter eine Rechtsbedingung gestellt wurde. Der Austausch von Fensterelementen auf Kosten der WEG sei jahrzehntelang üblich gewesen, sodass der Beschluss den Grundsätzen der Kostenkontinuität und dem Gleichbehandlungsgebot widerspreche.

14

Die Kostentragungslast der Gemeinschaft im Zusammenhang mit der Notwendigkeit des Austausches von Fensterelementen sei bereits mehrfach in gerichtlichen Entscheidungen festgestellt worden und beruhe auf grundsätzlichen Baumängeln am Gemeinschaftseigentum bei der Ersterstellung, weshalb es immer wieder zu Wassereinbrüchen in verschiedenen Wohnungen gekommen sei. Denn bei Errichtung des Gebäudes seien die Fensterelemente statt auf der Wohnungsrohdecke auf der Balkonplattenaufkantung platziert worden, sodass Wasser nach innen und über die Gebäudefuge nach unten in die darunterliegende Wohnung dringen könne. Hiervon sei insbesondere auch die klägerische Wohneinheit betroffen. In der Teilungserklärung sei die Kostentragungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers ausdrücklich auf Glasschäden an Fenstern beschränkt. Es sei zu befürchten, dass der Verwalter versuchen werde, mit dem streitgegenständlichen Beschluss in das bereits laufende Verfahren Az. 481 C 10907/19 WEG zum Nachteil der Kläger einzugreifen, da der Verwalter im Vorfeld der Beschlussfassung erklärt habe, es seien alle Prozesse abgeschlossen und die Probleme mit den Wassereinbrüchen gelöst. Die Regelung sei dadurch widersprüchlich, dass einerseits den einzelnen Eigentümern die Kosten aufgebürdet werden, andererseits aber im Außenverhältnis die WEG den Auftrag erteilt und dann auch noch die Kosten direkt an die ausführende Firma bezahlt, um dann die Erstattung von dem Eigentümer zu verlangen.

15

Das Amtsgericht München hat die Klage abgewiesen, da der angegriffene Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung nicht widerspreche, weil er einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen aller Wohnungseigentümer und den Individualinteressen des einzelnen Wohnungseigentümers berücksichtige und formell und materiell rechtmäßig sei. Der Beschlusstext sei zwar sehr umfangreich; eine sprachlich undurchsichtige und rechtlich komplizierte Regelung sei jedoch nicht feststellbar. Der Beschluss stehe auch nicht unter einer unzulässigen Rechtsbedingung; die einleitende Formulierung lege nur den Anwendungsbereich fest. Der Beschluss sei im Hinblick auf die Anforderungen der Rspr. auch ordnungsgemäß angekündigt worden. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG enthalte eine umfassende Beschlusskompetenz zur Abänderung der Kostenverteilung. Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Maßstabskontinuität sei nicht ersichtlich, da schon nicht ersichtlich sei, dass der Fenstertausch in der Vergangenheit immer auf Kosten der Gemeinschaft vorgenommen worden sei. Die Verantwortung für die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums stelle zwar stets eine Sache sämtlicher Wohnungseigentümer sei, wobei sich die Wohnungseigentümer dieser Verantwortung nicht entziehen dürften, indem sie per Beschluss Kosten einzelnen Wohnungseigentümern auferlegten. Diese Problematik sei hier allerdings nicht einschlägig und könne dahinstehen, da nach dem Klagevortrag nicht die Fensterelemente erstmalig mangelhaft hergestellt worden seien. Vielmehr seien die Fensterelemente bei Errichtung des Gebäudes auf der Balkonplattenaufkantung anstatt auf der Wohnungsrohdecke platziert worden, so dass an der Fuge zwischen Sockelrahmen und Paneel Wasser nach innen und über die Gebäudefuge nach unten in die darunter liegende Wohnung dringt.

16

Gegen das den Klägern am 26.07.2022 zugestellte Urteil des Amtsgerichts München vom 25.07.2022 (zu Bl. 61/72) haben die Kläger mit Schriftsatz vom 25.08.2022, bei Gericht eingegangen am selben Tag (Bl. 81/82), Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 25.10.2022 (Bl. 86) mit Schriftsatz vom 25.10.2022, bei Gericht eingegangen am selben Tag (Bl. 87/96), begründet.

17

Die Berufungskläger verfolgen ihr erstinstanzliches Klageziel weiter. Unter Bezugnahme auf ihren erstinstanzlichen Vortrag begründen sie die Berufung insb. wie folgt: Der Beschlusstext, insbesondere der erste 13-zeilige Satz, sei wegen seiner Länge und auch wegen seiner sich wiederholender Formulierungen kaum verständlich. Die Bezeichnung des Beschlussgegenstands in der Einladung sei nicht ausreichend gewesen. Mit der Einladung zur Eigentümerversammlung sei zwar mitgeteilt worden, dass es um Kosten für Fenster gehen solle, aber die Absicht der Neufassung der Kostenregelung und die Frage, wer dann Kostenträger sein solle, seien verschwiegen worden. Auch sei nicht einmal mitgeteilt worden, ob es um

Kosten der Instandhaltung oder auch einer Erneuerung gehen solle. Zusammen mit dem späteren Verlesen des vorgefertigten komplizierten Beschlusstextes in der Eigentümerversammlung offenbare sich die Absicht des Verwalters, den Eigentümern eine angemessene Vorbereitung zu verwehren. Das Amtsgericht hätte den Kläger zu 1) zumindest im unabhängigen Prozessrechtsverhältnis der Klägerin zu 2) als Zeuge zu den Vorgängen in der Eigentümerversammlungen vernehmen müssen. Denn die Klägerin zu 2) sei in der Versammlung nicht anwesend gewesen, so dass die dortigen Ereignisse außerhalb ihrer Wahrnehmung gelegen hätten. Soweit dem Kläger zu 1) vorgeworfen worden sei, dass er in der Versammlung nicht auf das Parallelverfahren 481 C 10907/19 WEG hingewiesen habe, könne man das der Klägerin zu 2) nicht zur Last legen. Unabhängig davon geht dieser Vorwurf auch deshalb ins Leere, weil der Kläger zu 1) wegen der kargen Bezeichnung in der Einladung unter Verschweigen des hierfür vorgesehenen Kostenträgers nicht mit dem gefassten Beschluss habe rechnen müssen. Das Amtsgericht sei fälschlich davon ausgegangen, dass die fehlerhafte Platzierung der Fensterelemente auf der Balkonplattenaufkantung bei Errichtung des Gebäudes keine Auswirkungen auf die Kostenbelastung hinsichtlich der Fenster hätten. Natürlich sei die vorschnelle Alterung und Zerstörung der Fensterelemente aber – unstreitig – ein Folgeschaden wegen Eindringens von Wasser aufgrund dieses ursprünglichen Baumangels. Hierfür sei Sachverständigengutachten als Beweis angeboten worden, das das Amtsgericht fehlerhaft nicht erholt habe. Angesichts der zitierten Rechtsprechung könne als gesichert gelten, dass zumindest seit dem Beschluss des LG München I vom 27.09.2010 jeder Fensteraustausch stets auf Kosten der Gemeinschaft erfolgt sei. Die Streitigkeiten über die Kostenlast beim Fensteraustausch beschränkten sich also nur auf die Zeit von 2006-2010. Sowohl davor wie auch danach sei es bei der in der Teilungserklärung festgelegten Regelung verblieben. Daraus werde deutlich, dass entgegen der Meinung des Amtsgerichts sehr wohl von einer langen Kontinuität hinsichtlich einer Kostenlast der Gemeinschaft im Falle des Fensteraustauschs ausgegangen werden müsse. Diese Kontinuität durchbreche der streitgegenständliche Beschluss.

18

In der Berufungsinstanz beantragen die Kläger:

- I. Das Urteil des Amtsgerichts München, Az. 1291 C 17371/21 WEG, vom 25.07.2022 wird aufgehoben.
- II. Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft ... vom 01.10.2021 zu TOP 7: Beschlussfassung über die Neufassung der Kostenregelung in Bezug auf Fenster, Fenstertüren, Rollläden, Markisen, Jalousien, Balkonbodenbeschichtungen, Balkonuntersichten, Balkongeländer inklusive Glas und Abschlusstüren im Bereich des Sondereigentums wird für ungültig erklärt.

19

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

20

Die Beklagte verteidigt das erstinstanzliche Urteil. Der von den Klägern in der Berufungsbegründung gerügte Ladungsmangel sei in 1. Instanz innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist nicht erhoben worden, ebenso wenig die Rüge, dass keine ordentliche Vorbereitung auf die streitgegenständliche Eigentümerversammlung möglich gewesen sei. Die Beklagte rügt insoweit Verspätung. Im Übrigen sei die Ankündigung ausreichend gewesen. Aufgrund der Ankündigung in der Tagesordnung habe jeder Eigentümer davon ausgehen müssen, dass etwas Neues bzw. Abweichendes beschlossen werden solle. Der Beschlusstext sei verständlich; in der Versammlung habe sich niemand hierüber beschwert. Die Folgen des Beschlusses ergeben sich klar und eindeutig. Der Versammlungsleiter habe den Beschlussantrag auch langsam verlesen; der Wunsch nach einem nochmaligen Verlesen sei gar nicht geäußert worden. Der Kläger zu 1) als Partei können nicht Zeuge sein. Eine Parteivernahme sei zu keiner Zeit angeboten worden. Der Beschluss enthalte auch keine unzulässigen Bedingungen. Aufgrund der Regelungen in Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung seien die Sondereigentümer bereits verpflichtet, bestimmte Maßnahmen an den Fenstern im Bereich ihrer jeweiligen Sondereigentumseinheit selbst und auf eigene Kosten zu veranlassen (Glasschäden; Instandhaltung). Insoweit habe es keine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bedurft. Bei der Formulierung des Beschlusses handelt es sich also nicht um eine Rechtsbedingung, sondern nur um die Festlegung seines Anwendungsbereichs.

21

Das Amtsgericht habe völlig zutreffend festgestellt, dass es nicht um eine erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums im Bereich der Fenster gehe. Im Verfahren Az. 481 C 10907/19

WEG habe der dort angehörte gerichtlich bestellte Sachverständige ... auch angegeben, dass die Ursache für die Wassereintritte im unteren Fenster Anschluss und nicht im Element selbst liege. Die Fensterelemente seien also in Ordnung. Anfängliche und noch zu beseitigende Baumängel gebe es nicht. Im Gegenteil zur Darlegung der Kläger existierten nur Entscheidungen dahingehend, dass die Sondereigentümer gemäß der Teilungserklärung selbst für die Instandhaltung, Instandsetzung und sofern erforderlich Erneuerung der Fensterelemente zuständig seien (AG München, Az. 487 C 252/07). Somit Sorge der hier streitgegenständliche Beschluss für eine Maßstabskontinuität.

22

Die Kammer hat am 12.10.2023 mündlich verhandelt und den Parteien Hinweise erteilt.

23

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den gesamten Akteninhalt, insbesondere die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 12.10.2023 Bezug genommen.

II.

24

Die zulässige Berufung der Kläger mit dem Ziel, das klageabweisende Urteil des Amtsgerichts aufzuheben und den unter TOP 7 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären, ist unbegründet, weil der angefochtene Beschluss in formeller und materiell-rechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden und insb. hinreichend bestimmt ist; dabei umfasst er jedoch die Kosten einer ordnungsgemäßen Erstherstellung nicht.

25

Die Berufung ist zulässig. Sie ist gemäß § 511 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ZPO statthaft und wurde form- und fristgerecht eingelegt, §§ 517, 519 ZPO, und begründet, § 520 ZPO. Der Wert des Beschwerdegegenstands überschreitet 600 Euro, § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

26

Die Berufung hat in der Sache jedoch keinen Erfolg; denn die zulässige Klage ist unbegründet. Der Beschluss ist nicht wegen der von den Klägern innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vorgetragenen Gründe für ungültig zu erklären; Nichtigkeitsgründe sind nicht ersichtlich. Das Amtsgericht hat sich sehr sorgfältig mit der Sach- und Rechtslage befasst und die Klage mit zutreffenden Erwägungen abgewiesen. Im Einzelnen ist hierzu folgende Begründung seitens des Berufungsgerichts gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 2 ZPO veranlasst.

27

I. Der angefochtene Beschluss leidet nicht unter formellen Mängeln; das Amtsgericht hat mit zutreffender Begründung eine formelle Ordnungswidrigkeit des streitgegenständlichen Beschlusses, insb. wegen eines Bezeichnungsmangels in der Ladung zur Eigentümerversammlung verneint.

28

1. Die Anfechtung ist gem. § 45 S. 1 HS 2 WEG innerhalb einer Frist von 2 Monaten ab Beschlussfassung zu begründen; auch die zweimonatige Begründungsfrist ist nach der Rspr. eine materiell-rechtliche Präklusionsfrist, innerhalb derer die Gründe für die Anfechtung bzw. die behauptete ordnungswidrige Verwaltung jedenfalls im wesentlichen tatsächlichen Kern vorgetragen sein müssen. Der Lebenssachverhalt, aus dem sich die Anfechtungsgründe ergeben sollen, muss jedenfalls im Kern ersichtlich sein (Greiner, WEG, 5. Aufl. 2022, § 13 Rn. 44 m.w.N. für die Rspr.). Dabei muss sich der Anfechtungsgrund von anderen abgrenzen lassen (Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 46 Rn. 27).

29

2. Die Kammer ist der Auffassung, dass die Rüge einer fehlerhaften Ankündigung des Beschlusses aus der Klagebegründungsschrift jedenfalls im Kern ersichtlich wird. Eine ausdrückliche Rüge des Mangels fehlt zwar. In der Klageschrift tragen die Kläger nur vor, die Einladung vom 08.09.2021 habe unter TOP 7 den „Antrag zur Neufassung der angefochtenen Kostenregelung“ enthalten (Bl. 2 d.A.). Mit der Klagebegründung führen die Kläger jedoch aus, der in der Eigentümerversammlung gefasste Beschluss so weit von der Bezeichnung in der Einladung abweiche, dass nicht mehr von einer klaren Regelung gesprochen werden könne. Weiter machen die Kläger geltend, dass ein WEG-Beschluss, der eine jahrelange Praxis durchbreche, nach der Rspr. entsprechend in der Einladung anzukündigen sei.

3. Letztlich kann das aber dahinstehen, denn der Beschluss wurde in der Einladung ordnungsgemäß angekündigt. Die Bezeichnung des angefochtenen TOP 7 in der Einladung vom 08.09.2021 (Anlage K1) entspricht jedenfalls den rechtlichen Anforderungen, § 23 Abs. 2 WEG. Der Inhalt der Bezeichnung eines Beschlusses in der Einladung zur Eigentümerversammlung richtet sich nach dem Informationsbedürfnis der Eigentümer (Bärmann, WEG, § 23 Rn. 86). An die Bezeichnung dürfen dabei keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden. Grds. genügt eine schlagwortartige Bezeichnung der einzelnen TOP in der Ladung zur Eigentümerversammlung gem. § 23 Abs. 2 WEG (Spielbauer/Then § 23 Rn. 11, § 24 Rn. 25). Es ist erforderlich, aber auch ausreichend, dass die Eigentümer anhand der Bezeichnung überblicken können, was in tatsächlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll (Bärmann, WEG, § 23 Rn. 86). Bei der Kostenverteilung muss der Änderungsbeschluss in der Einladung zur Eigentümerversammlung angekündigt werden, aber noch nicht ausformuliert worden sein. „Beschluss über Änderung des Verteilungsschlüssels für die Verwaltungskosten“ etwa genügt als Bezeichnung. Wie der neue Schlüssel aussehen soll, muss in der Einladung noch nicht definiert werden (zum Ganzen Jennißen in: Jennißen, WEG, 7. Auflage 2022, § 23 Rn. 71), sondern bleibt Gegenstand der Erörterung und Beschlussfassung in der Versammlung. Hier ist der TOP 7 in der Einladung vom 08.09.2021 (Anlage K1) bezeichnet wie folgt: „Neufassung der Kostenregelung gem. § 16 Abs. 2 S. 2 neues Wohnungseigentumsgesetz in Bezug auf Fenster, Fenstertüren, Rollläden, Markisen, Jalousien, Balkonbodenbeschichtungen, Balkonuntersichten, Balkongeländer inkl. Glas und Abschlusstüren im Bereich des Sondereigentums.“ Den Wohnungseigentümern wurde mit dieser Ankündigung bewusst, dass über eine Änderung der Kostenverteilung für die ausdrücklich benannten Kostenarten beschlossen werden könnte bzw. sollte. Der weite, dabei aber klare Begriff der „Neufassung“ lässt dabei jede – abweichende – Entscheidung vom bisherigen Kostenverteilungsschlüssel zu und erwarten. Auch eine – von den Klägern wohl in Ansätzen gerügte – fehlende Möglichkeit der ausreichenden Vorbefassung lässt sich daher nicht feststellen.

31

4. Darüberhinaus ist für eine Kausalität eines Ladungsmangels seitens der Kläger auch nichts dargelegt worden; Vortrag hierzu fehlt (zur fehlenden Kausalität bzw. Darlegungslast BGH, Urteil vom 20.11.2020, Az.: V ZR 64/20; BGH, Urteil vom 2.7.2021, Az.: V ZR 201/20).

32

II. Entgegen der Auffassung des Klägers entspricht der Beschluss auch materiell-rechtlich ordnungsmäßiger Verwaltung.

33

1. 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 für Beschlüsse über die Kostenverteilung sieht das Gesetz ausdrücklich nicht vor (BT-Drs. 19/18791, 56), um den Wohnungseigentümern aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen. Tatbestandsvoraussetzung ist letztlich nur die bestimmte Bezeichnung einzelner Kosten oder bestimmter Arten von Kosten und das Fehlen einer willkürlichen Regelung. Ein sachlicher Grund im engeren Sinne ist für die Änderung nicht erforderlich. Die Abänderung setzt weder schwerwiegende Gründe noch eine Unbilligkeit voraus. Andernfalls würde die Abänderungsmöglichkeit durch Mehrheitsbeschluss unzulässig eingeschränkt. Aufgrund des Selbstorganisationsrechts der Wohnungseigentümer ist diesen ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Allerdings darf der neue Schlüssel nicht willkürlich sein, worauf auch der BGH schon zur alten Rechtslage abstellte (zum Ganzen Jennißen/Jennißen, WEG, § 16 Rn. 66). Da der Gesetzgeber in § 16 Abs. 2 WEG n.F. betont, dass die Wohnungseigentümer mit ihrem Beschluss über den neuen Verteilungsschlüssel auch von einer Vereinbarung abweichen dürfen, sind entgegenstehende Regelungen der Gemeinschaftsordnung generell unerheblich geworden (Jennißen in: Jennißen, WEG, 7. Auflage 2022, § 16 Rn. 66). Gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG können die Wohnungseigentümer eine „abweichende Verteilung“ der Kosten beschließen und dadurch von einem vereinbarten oder dem gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel abweichen. Die Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 4 WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung war auf den Einzelfall beschränkt; nunmehr können einzelne Kosten auch generell für die Zukunft geändert werden. Wie der BGH 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 = ZWE 2021, 90). Dies entspricht auch der Rechtsprechung zu den Anforderungen an eine Kostenänderung nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG (LG Bremen ZMR 2022, 813 = BeckRS 2022, 16634; zum Ganzen LG Frankfurt am Main, ZWE 2023, 364 Rn. 11, 12, beck-online). Diesen Maßstäben hält der angefochtene Beschluss stand.

34

2. Der Beschluss ist dabei zunächst nicht unbestimmt oder unverständlich.

35

a. Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind nach der st. Rspr. des BGH stets objektiv-normativ wie Grundbucheintragungen auszulegen. Ein Beschluss ist ausreichend bestimmt, wenn er aus sich heraus genau erkennen lässt, was gelten soll. Der Inhalt eines Beschlusses muss, insb., weil ein Sonderrechtsnachfolger gem. § 10 Abs. 3 S. 2 WEG gebunden ist, klar und bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Ob dies der Fall ist, ist durch Auslegung zu ermitteln (Bärmann-Merle, WEG, § 23 Rn. 54; vgl. zum Ganzen oben). Maßgebend sind der sich aus dem Protokoll der ETV ergebende Wortlaut des Beschlusses sowie der sonstige Protokollinhalt und der Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Wortlauts ergibt; Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den Umständen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind (vgl. Spielbauer/Then, WEG, § 23 Rn. 26), sich also etwa aus dem übrigen Protokoll ergeben (Bärmann, WEG, § 10 Rn. 187). Auf die subjektiven Vorstellungen der Abstimmenden kommt es dabei gerade nicht an (zum Ganzen Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 93 m.w.N.; Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2017, § 23 Rn. 26).

36

b. Nach diesen Maßstäben muss ein Beschluss, der die Kostenverteilung abändert (Abänderungsbeschluss), bestimmt gefasst werden und darf nicht widersprüchlich sein. Es muss zweifelsfrei erkennbar sein, welche Kostenarten betroffen sein sollen. Dem Transparenzgebot ist auch im Hinblick auf Rechtsnachfolger Rechnung zu tragen. Der Beschluss muss zumindest durch Auslegung erkennen lassen, was bzw. insb. welche Kosten genau gemeint ist und ab wann der geänderte Verteilungsschlüssel gelten soll (Jennißen/Jennißen, WEG, 7. Auflage 2022, 2. Beschlusskompetenz nach neuer Regel, Rn. 68).

37

c. Diesen Maßstäben genügt der hier vorliegende Änderungsbeschluss. Zuzugeben ist den Klägern, dass der unter TOP 7 gefasste Beschluss (Anlage K2) langatmig formuliert und gerade durch die Bezugnahme auf Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung und durch die wiederholte und umfangreiche Auflistung der betroffenen einzelnen Kostenarten nicht sofort einprägsam ist. Allerdings lässt der Beschlusstext bei aufmerksamem Durchlesen letztlich keinerlei Zweifel an der getroffenen Regelung. Die betroffenen Kostenarten ebenso wie die Rechtsfolgen werden klar benannt.

38

d. Soweit die Kläger vortragen, der Beschluss sei vom Verwalter schnell heruntergelesen worden, ohne dass nähere Erläuterungen gegeben worden seien, ist das unbehelflich. Nach dem Vortrag der Parteien, insb. dem Vortrag der Kläger in der Replik hat der Kläger zu 1) an der Versammlung teilgenommen. Etwaige Nachfragen bzw. Bitten um Erläuterung hätten daher in der Versammlung gestellt und erörtert werden können.

39

e. Die von den Klägern insb. mit der Klagebegründung zitierten, in der Vergangenheit zu hiesigen WEG ergangenen Urteile erläutern nur, wie die Teilungserklärung bisher zu auszulegen war. Das dürfte auch unstreitig sein. Aus diesen Urteilen ergibt sich aber natürlich nicht, dass der nun gefasste Abänderungsbeschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, denn eine Abänderung ist nunmehr ja gerade möglich. Wie die Kläger selbst vortragen, kann eine Abweichung getroffen werden, sofern sie klare und eindeutige Regelungen trifft. Zu unterscheiden ist weiter, ob nur eine Änderung der Kostentragungspflicht oder auch der grundsätzlichen Zuständigkeit für eine Instandsetzung bzw. Erneuerung betroffen ist.

40

f. Ob bei der im Parallelverfahren vor dem Amtsgericht München unter dem Az. 481 C 10907/19 begehrten Erneuerung der klägerischen Fenster tatsächlich ein Fall der ordnungsmäßigen Erstherstellung der klägerischen Fenster vorliegt, hat für die hier allein zu prüfende Rechtmäßigkeit des angefochtenen Beschlusses im Ergebnis keine Auswirkung. Denn nach Auffassung der Kammer erfasst der verfahrensgegenständliche Beschluss mit der Formulierung „[...] und – sofern erforderlich – Erneuerung [...]“ nicht die Kosten für eine erstmalige ordnungsgemäße Herstellung der benannten Teile des Gemeinschaftseigentums. Das ist im Weiteren für das vorliegende Verfahren ohne Bedeutung, dürfte sich aber im noch beim Amtsgericht München anhängigen Verfahren Az. 481 C 10907/19 WEG auswirken. Auf die Bestimmtheit des hier angefochtenen Beschlusses hat es jedoch keinen Einfluss, da der Begriff „Erneuerung“ im Übrigen nach der gebotenen objektiven Auslegung klar und bestimmt ist und nach Auffassung der Kammer nur eine später notwendig gewordene Erneuerung, nicht aber Kosten der Erstherstellung meint.

41

aa. Ob es einer ordnungsgemäßen Verwaltung widerspricht, wenn die Kosten einer ordnungsgemäßen Erstherstellung mit Beschluss gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG auf einzelne Wohnungseigentümer umverteilt werden können, ist bereits grds. umstritten bzw. noch nicht abschließend geklärt (zum Ganzen etwa BeckOGK/Falkner, Stand 1.5.2023, WEG § 16 Rn. 235 ff.; Dötsch/Schultzky/Zscheschack WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rn. 33 ff.; Bärmann-Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2023 § 19 Rn. 150 ff.) Eine Finanzierungsverantwortung der Gemeinschaft ist insb. dann relevant, wenn keine Mängelrechte mehr gegen den Bauträger durchgesetzt werden können wie hier. In erster Linie ist nämlich dieser verantwortlich für die mangelfreie erstmalige Herstellung. Die Verantwortung für die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums sei nach einer Auffassung dann stets eine Sache sämtlicher Wohnungseigentümer und dieser Verantwortung dürfen sich die Wohnungseigentümer nicht entziehen, indem sie per Beschluss Kosten einzelnen Wohnungseigentümern auferlegen (so Dötsch/Schultzky/Zscheschack WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rn. 33). Andererseits soll zu berücksichtigen sein, dass diejenigen Wohnungseigentümer, die einen verstärkten Gebrauch oder eine verstärkte Gebrauchsmöglichkeit haben, auch stärker für diesen Bereich des Gemeinschaftseigentums verantwortlich sind, und zwar auch bereits in der Herstellungsphase (zum Ganzen BeckOGK/Falkner, 1.5.2023, WEG § 16). Dabei wird vertreten, dass ein Beschluss zur abweichenden Kostenverteilung nicht ordnungswidrig ist, wenn der oder die nun kostenbelasteten Wohnungseigentümer erst nach Ablauf der Gewährleistungsfrist eine plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums verlangen. Es gehe zu ihren Lasten, wenn sie sich nicht rechtzeitig gegenüber dem Bauträger um die ordnungsgemäße Erstherstellung kümmern. Der Anspruch auf Herstellung des Gemeinschaftseigentums gemäß den Aufteilungsplänen besteht zwar, doch können die Kosten unter Umständen an diejenigen weitergereicht werden, denen der betroffene Bereich des Gemeinschaftseigentums verstärkt zur Nutzung gereicht (so Falkner in BeckOGK, 1.5.2023, WEG § 16). Der BGH hat entschieden, dass eine abweichende Kostentragung für einen im Interesse aller Wohnungseigentümer liegenden zweiten Rettungsweg zur erstmalig ordnungsgemäßen Herstellung des Gemeinschaftseigentums nicht durch eine verstärkte Gebrauchsmöglichkeit gerechtfertigt werden konnte, obwohl der zweite Rettungsweg nur für die Nutzung einer gewerblichen Teileigentumseinheit benötigt wurde (BGH, Urt. v. 23.6.2017 – V ZR 102/16, ZWE 2017, 367, beck-online; vgl. BeckOGK/Falkner, 1.5.2023, WEG § 16).

42

bb. Letztlich konnte diese umstrittene und vom BGH noch nicht abschließend geklärte Rechtsfrage hier aber offen bleiben. Denn die Kammer ist der Auffassung, dass die bei der im vorliegenden Fall gebotenen Auslegung des Begriffs „Erneuerung“ nur die spätere Erneuerung bereits fertig-/hergestellter Bauteile und nicht auch die erstmalige Herstellung im Fall eines Baumangels betreffen kann. Das ergibt sich schon aus der Verwendung dieses Begriffs im allgemeinen Sprachgebrauch. Auf die subjektiven Vorstellungen des Versammlungsleiters bzw. der beschließenden Eigentümer kommt es dabei wie dargelegt nicht an. Selbst wenn die Eigentümer auch über die Kosten der Erstherstellung beschließen wollten – was im hiesigen Fall wohl sogar nahe liegt –, lässt sich dies nach objektiver Auslegung des allein maßgeblichen Beschlusswortlauts und des übrigen Protokolls nicht feststellen. Zu berücksichtigen war dabei auch die – unstrittig – in der GdWE seit langen Jahren andauernde Unstimmigkeit über die Frage der Kostentragung bei der Erneuerung von Fenstern. Wenn diese Kosten auf die Eigentümer hätten umgelegt werden sollen, hätte das Transparenzgebot es erfordert, das im Beschluss auch hinreichend klar zu formulieren. Das gilt insb. im Hinblick darauf, dass der Beschluss ansonsten exakt und akkurat formuliert ist. Die dort benannten

Fälle der Kostenpflicht der Sondereigentümer werden dabei chronologisch aufgelistet: von der Pflege zur Wartung, Unterhaltung, Instandhaltung, Instandsetzung zur Erneuerung. Die erstmalige Herstellung liegt nach Auffassung der Kammer hier bereits zugrunde bzw. zeitlich vorgelagert. Selbst wenn man die Auslegung des Beschlusses für zweifelhaft halten würde, gilt der Grundsatz, dass es im Falle des Fehlens einer eindeutigen und klaren Regelung bei der getroffenen Kostenverteilung verbleibt.

43

cc. Zu Recht hat das Amtsgericht deshalb den von den Klägern angebotenen Beweise zur Frage der behaupteten fehlerhaften Erstherstellung und der daraus resultierenden Folgeschäden durch Eindringen von Wasser (Sachverständigengutachten) nicht erhoben, weil es hierauf gar nicht ankam.

44

3. Der Beschluss enthält auch keine unzulässigen (Rechts-) Bedingungen. Schon sprachlich knüpft der Beschluss die getroffene Kostenregelung an keine Bedingung. Eingangs des Beschlusses und auch bei der Frage der Ausführungsverantwortung heißt es „Wenn und soweit ...“. Nach der gebotenen Auslegung ist diese Formulierung aber dahingehend zu verstehen, dass die Kosten neu gefasst werden, und zwar ggf. abweichend von den Regelungen in der Teilungserklärung, falls diese bislang eine anderslautende Regelung enthalten hat. Aufgrund der Regelungen in Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung waren die Sondereigentümer bereits vor Beschlussfassung verpflichtet, bestimmte Maßnahmen an den Fenstern im Bereich ihrer jeweiligen Sondereigentumseinheit selbst und auf eigene Kosten zu veranlassen (Glasschäden; Instandhaltung). Insoweit bedurfte es auch keiner Änderung des Kostenverteilungsschlüssels. Soweit im Beschlusstext nun auf die Regelung in der Teilungserklärung Bezug genommen wird, definiert der Beschluss damit also den Anwendungsbereich der Kostenregelung, wie auch die Beklagte zutreffend meint, nicht aber eine Bedingung.

45

4. Ein Verstoß gegen das Gebot der Maßstabskontinuität ist darüber hinaus nicht ersichtlich; auch insoweit ist die Entscheidung des Amtsgerichts nicht zu beanstanden.

46

a. Grundsätzlich zutreffend ist der klägerische Einwand, dass jeder Beschluss über die Kostenverteilung dem Gleichbehandlungsgrundsatz entsprechen muss.

47

b. Nach dem deshalb anzuwendenden Grundsatz der Maßstabskontinuität haben (auch bei einer Einzelfallregelung) die von der Kostenlast betroffenen Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Gleichbehandlung in weiteren Einzelfällen (vgl. Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 122; LG Berlin, ZMR 2023, 387; LG Frankfurt am Main, ZWE 2023, 364 Rn. 11, 12, beck-online). Das Willkürverbot erfordert auch eine Gleichbehandlung der Wohnungseigentümer. Gleiche Sachverhalte müssen gleich geregelt werden. Das mehrfache Verändern eines Verteilungsschlüssels ist zwar nicht grds. unzulässig, nährt aber ggf. den Verdacht, dass mangels Maßstabskontinuität die Entscheidung von einer gewissen Willkür getragen wurde. Kommt es später zu gleichgelagerten Erhaltungsmaßnahmen an anderen Gebäudeteilen bzw. Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums, müssen die Wohnungseigentümer den Grundsatz der Gleichbehandlung beachten. Es widerspräche einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung, die Kosten objektbezogener Erhaltungsmaßnahmen der gleichen Art auf alle Wohnungseigentümer zu verteilen. Aus § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG hat der benachteiligte Wohnungseigentümer einen Anspruch darauf, dass gleichgelagerte Einzelfälle nicht willkürlich ungleich behandelt werden. Ein Beschluss, der ohne sachlichen Grund die Kosten einer späteren gleichartigen Maßnahme abweichend verteilt, ist anfechtbar (vgl. Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 147). Die Berücksichtigung der Maßstabskontinuität bedeutet dabei aber weder eine immerwährende Gleichbehandlung noch ein absolutes Änderungsverbot. Es muss den Eigentümern möglich bleiben, eine nicht mehr gewünschte Kostenverteilung zu ändern. Dies erfordert ggf. einen stufenweisen Übergang zu einer Neuregelung oder einen angemessenen Ausgleich mit einzelnen Eigentümern, um eine Ungleichbehandlung aufzufangen (BeckOGK/Falkner, 1.5.2023, WEG § 16 Rn. 234-234.1).

48

c. Die Klägerin haben bereits in der Anfechtungs- und Begründungsschrift gerügt, dass sie die beschlossene Kostenverteilung im Hinblick auf die „bisher jahrzehntelange Praxis für unbillig halten, wonach

„der Austausch von Fensterelementen auf Kosten der WEG üblich“ gewesen sei, und damit im Kern einen Verstoß gegen das Gebot der Gleichbehandlung durch die streitgegenständliche Beschlussfassung geltend gemacht.

49

d. Allerdings fehlt es vorliegend schon an einer kontinuierlichen Praxis der Kostenverteilung; die Vortragslage lässt dabei keine durchgängige Gleichbehandlung feststellen, wie die Kläger sie geltend machen. Der Gleichbehandlungsgrundsatz verlangt, dass vergleichbare Einzelfälle nicht ohne sachlichen Grund ungleich behandelt werden. Also müssen auch die konkreten Umstände von mindestens zwei Einzelfällen bekannt sein, um beurteilen zu können, ob diese vergleichbar sind. Liegen (regelmäßige!) vergleichbare Einzelfälle vor und weicht die Verteilung der Instandsetzungskosten im zweiten Fall ohne sachlichen Grund von der im ersten Fall beschlossenen Kostenverteilung ab, so ist der zweite Beschluss anfechtbar (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 148). Diesen Anforderungen wird der klägerische Vortrag nicht gerecht. Vorgetragen ist lediglich mit der Berufungsbegründung, dass es angesichts der Urteile des Landgerichts München I zur hiesigen WEG, insb. dem Urteil vom 27.09.2010 „als gesichert geltend dürfte“, dass zumindest seit 2010 der Austausch von Fenstern immer auf Kosten der Gemeinschaft erfolgt sei und Streitigkeiten sich auf den Zeitraum 2006-2010 beschränkten. Das bestreitet die Beklagte mit der Berufungserwiderung und verweist u.a. auf amtsgerichtliche Entscheidungen aus den Jahren 2007/2008, mit denen Klagen in Bezug auf eine Kostentragungspflicht der Gemeinschaft rechtskräftig abgewiesen worden sind (Anlage B2, B3). Näherer Vortrag ist nicht erfolgt. Nicht vorgetragen sind insb. Einzelheiten zu bisherigen Beschlussfassungen bzw. weitere Tatsachen zu Art, Grund und Anzahl ausgetauschter Fenster sowie der jeweiligen Kostenlast. Daher besteht schon gar keine konkrete Vergleichbarkeit. Von einer Kontinuität kann man deshalb nicht ausgehen. Deshalb kann auch ein Verstoß gegen das Gebot der Gleichbehandlung nicht festgestellt werden.

50

e. Zudem gilt folgende Erwägung: Mit Inkrafttreten des WEMoG zum 01.12.2020 hat das Gesetz erstmals die Möglichkeit für die Wohnungseigentümer eingeführt, frei und nur mit der Grenze des Willkürverbots über die Verteilung der Kosten der Gemeinschaft zu beschließen. Eine entsprechende Beschlusskompetenz bestand bis zu diesem Zeitpunkt nicht. Wenn die Wohnungseigentümer nunmehr im Rahmen des ihnen zustehenden Beurteilungs- und Gestaltungsspielraums von der Möglichkeit Gebrauch machen, die in der WEG seit langem bestehenden Streitigkeiten über die Kostenlast beim Austausch von Fensterelementen zu beenden, so ist das nicht zu beanstanden.

51

Da nach alldem weder die geltend gemachten Anfechtungsgründe greifen noch Nichtigkeitsgründe ersichtlich sind, hat das Amtsgericht die Klage zu Recht abgewiesen. Der Berufung hatte daher in der Sache keinen Erfolg.

III.

52

1. Die Kostenentscheidung erfolgte gemäß § 97 Abs. 1 ZPO.

53

2. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10 S. 1, S. 2, 711, 713 ZPO. Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit unterbleibt auch dann nicht, wenn die Revision nicht zugelassen wird (Thomas/Putzo-Seiler, ZPO, 43. Aufl. 2022, § 708 Rn. 11). Gemäß § 713 ZPO hat die Kammer davon abgesehen, eine Abwendungsbefugnis im Sinne von § 711 ZPO auszusprechen, da die Voraussetzungen unter denen ein Rechtsmittel gegen ein Urteil stattfindet, unzweifelhaft nicht vorliegen, Die Revision wurde nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist ausgeschlossen, da der Beschwer dewert zwanzigtausend Euro eindeutig nicht übersteigt, § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

54

3. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich ist, § 543 Abs. 2 ZPO. Die Rechtsfrage, ob eine abändernde Kostenverteilung durch Beschluss nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG auch für die Kosten der ordnungsgemäßen

Erstherstellung von Teilen des Gemeinschaftseigentums möglich ist, konnte die Kammer vorliegend offen lassen. Es handelt sich daher um eine reine Einzelfallentscheidung.

55

4. Die Streitwertfestsetzung erfolgte gemäß §§ 63 Abs. 2, 49 GKG entsprechend der zutreffend begründeten und von den Parteien unbeanstandet gebliebenen erstinstanzlichen Festsetzung.