

Titel:

Auslegung einer Regelung in der Teilungserklärung über Kostentragung

Normenkette:

WEG § 16 Abs. 2, § 18, § 19

Leitsatz:

Die Kosten der Beseitigung anfänglicher Mängel des Gemeinschaftseigentums sind nach Miteigentumsanteilen auf alle Wohnungs- und Teileigentümer zu verteilen, wenn die Teilungserklärung eine Kostenaufteilung nur in Bezug auf Betriebs- und Unterhaltungskosten für den laufenden Betrieb, nicht aber für anfängliche Mängel bezieht. (Rn. 27 – 32) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gemeinschaftsordnung, Auslegung, anfängliche Mängel, Kostenregelung

Rechtsmittelinstanzen:

LG München I, Endurteil vom 31.01.2024 – 1 S 8580/23 WEG

BGH, Urteil vom 23.05.2025 – V ZR 36/24

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird bis 24.01.2023 auf 367.527,50 €, für die Zeit vom 25.01.2023 bis 14.02.2023 auf 377.527,50€ und für die Zeit danach auf 177.527,50 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Klägerin macht gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Ungültigerklärung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung vom 28.07.2021 geltend.

2

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Klägerin ist Sondereigentümerin der Teileigentumseinheit Nr. 39 mit 184,46/1.000stel sowie von 7 Tiefgaragenplätzen á 1/1.000stel.

3

Streitgegenständlich sind hier die Beschlüsse Nr. 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 und 90.

4

Hinsichtlich des Wortlauts der streitgegenständlichen Beschlüsse wird auf das als Anlage K 5 vorgelegte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 28.07.2021 Bezug genommen.

5

Die Klägerin ist der Meinung, dass die Ausführung von Mängelbeseitigungsarbeiten zu nicht marktgerechten Preisen beschlossen worden sei und dass die dadurch entstehenden Kosten über einen vereinbarungswidrigen Kostenverteilungsschlüssel umgelegt werden würden.

6

Die Klägerin führt im Wesentlichen aus, dass sie ihr Sondereigentum Nr. 39 an die Firma ... vermietet hat, die Einheiten Nr. 3 sowie Nr. 34 bis 38 als Büro genutzt werden und die übrigen Einheiten aus Wohnungen bestehen. Im Untergeschoss befinden sich Lagerräume und eine Tiefgarage.

7

Aufgrund dieser unterschiedlichen Nutzungen sei in § 7 der Gemeinschaftsordnung (Anlage K 1) die Kostenverteilung detailliert geregelt. Die Verteilung der Miteigentumsanteile ergebe sich aus Anlage 2 zum 2. Nachtrag zur Teilungserklärung (Anlage K 3).

8

Im Beschluss Nr. 90 über die Sonderumlage sei jedoch ausdrücklich der Umlageschlüssel Miteigentumsanteile (1.000/1.000stel) gewählt worden. Die vorgesehene Sonderumlage in Höhe von 875.000,00 € würde danach die Einheit der Klägerin Nr. 39 mit einem Betrag in Höhe von 161.402,50 € belasten und die 7 Tiefgaragenplätze mit je 875,00 €, sodass auf die Klägerin ein Gesamtbetrag in Höhe von 167.527,50 € entfalle (Sonderumlagenberechnung Anlage K 6).

9

Grundlage für die Beauftragung und Bevollmächtigung der Verwaltung, die im jeweiligen Beschluss genannten Firmen mit der Beseitigung der jeweiligen Mängel zu beauftragen, seien die vom Ingenieurbüro ... eingeholten Angebote. Diese würden weit über Marktniveau liegen. Zudem sei die Ausschreibung des Büros ... lückenhaft, erfasse nicht alle erforderlichen Leistungen und werde zu massiven weiteren Nachträgen führen, was den Vorwurf der massiven Überteuerung noch beschwere. Der Beschluss Nr. 90 (Sonderumlage) lasse die in § 7 der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Kostenverteilung außer Acht und sei damit vereinbarungswidrig und anfechtbar. Tatsächlich sei die Einheit Nr. 39 der Klägerin an den Kosten der Mängelbeseitigung nicht oder nur zu einem verschwindend geringen Teil zu beteiligen.

10

Die Beschlüsse wurden von der Klägerin mit Klageschrift vom 24.08.2021 angefochten, eingegangen bei Gericht am 26.08.2021. Die Klage wurde mit Schriftsatz vom 28.09.2021 begründet, eingegangen bei Gericht am selben Tag.

11

Auf die Anträge der Klägerin vom 16.08.2022 (Blatt 107 d. A.) bzw. vom 05.09.2022 (Blatt 127 d. A.) erging ein klageabweisendes Teilurteil vom 25.01.2023. Die Klägerin hat insoweit auf die Geltendmachung ihres Rechtes auf Berufung verzichtet.

12

Mit Schriftsatz vom 15.02.2023 (Blatt 160 d. A.) hat die Klägerin die Hauptsache bezüglich der Beschlüsse Nr. 79 bis einschließlich 89 für erledigt erklärt, da aus ihrer Sicht der damit bezweckte Erfolg, nämlich die Beauftragung der entsprechenden Firmen sowie des Ingenieurbüros ... aufgrund der aufgezeigten fehlerhaften Ausschreibung zu verhindern, nicht mehr erreicht werden könne, nachdem die Beklagte die entsprechenden Aufträge erteilt und die Sanierungsarbeiten hat ausführen lassen.

13

Weiter hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 15.02.2023 unstreitig gestellt, dass alle streitgegenständlichen Mängel bereits bei der erstmaligen Herstellung des Gebäudes angelegt, das heißt durch den damaligen, das Gebäude errichtenden Bauträger durch dessen fehlerhafte Bauausführung verursacht worden seien. Aus Sicht der Klägerin sei daher keine Beweisaufnahme erforderlich und lediglich die Rechtsfrage, wie § 7 der Gemeinschaftsordnung auszulegen ist, zu entscheiden.

14

Die Klägerin beantragt daher zuletzt:

Den Beschluss Nr. 90 – TOP 2.2 – Sonderumlage der außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung vom 28.07.2021 für ungültig zu erklären.

15

Die Beklagte hat der Teilerledigterklärung der Hauptsache unter Verwahrung gegen die Kostenlast zugestimmt und beantragt im Übrigen:

Klageabweisung.

16

Sie führt im Wesentlichen aus, dass die beschlossenen Maßnahmen an sich zu keinem Zeitpunkt von der Klägerin angegriffen worden seien, lediglich die Überteuerung der Angebote und der Kostenverteilungsschlüssel. § 7 der Gemeinschaftsordnung sei hier jedoch nicht einschlägig, da es um die

Beseitigung anfänglich vorhandener Mängel gehe und somit um die erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums. Grundlage hierfür sei ein Sachverständigengutachten vom 19.02.2019 gewesen (Anlage B 1).

17

Ein Zugriff auf die Bauträgerin sei nicht mehr möglich. Die Mängelbeseitigung sei somit Sache der Gemeinschaft. Die Kosten seien damit auf alle Eigentümer nach dem gesetzlichen Verteilungsmaßstab zu verteilen.

18

Die Beklagte ist weiter der Auffassung, dass die Klägerin die Kosten auch insoweit zu tragen habe, als der Rechtsstreit erledigt sei. Hier sei nämlich zu berücksichtigen, ob ein ergebnisloser Prozessabbruch vorliege. Die Klägerin habe jedoch den Rechtsstreit im Bewusstsein für erledigt erklärt, keine gesicherte Rechtsposition erhalten zu haben. Die Klägerin wäre für den Vortrag, die Ausschreibung des Ingenieurbüros ... sei fehlerhaft gewesen, darlegungs- und beweislbelastet, die Beklagte habe substantiiert erwidert und die Klägerin Erledigung noch vor Anhörung des Zeugen ... bzw. Einholung des erforderlichen Sachverständigengutachtens erklärt. Es liege eine Nachlässigkeit im Sinne von § 531 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 ZPO vor, sodass eine Kostenaufhebung nicht in Betracht komme. Eine Verhinderung der Beauftragung des Ingenieurbüros ... und der ausführenden Firmen sei durch die gegenständliche Anfechtung zu keinem Zeitpunkt möglich gewesen, da die Verwalterin gehalten sei, auch angefochtene Beschlüsse zu vollziehen. Unabhängig von der Frage, ob die ausgeschriebenen Maßnahmen beauftragt oder bereits durchgeführt worden seien, hätte die Klägerin eine gesicherte Rechtsposition durch Sachverständigenbeweis erlangen können. Maßgeblich sei der bisherige Sach- und Streitstand und damit verbunden der wahrscheinliche Ausgang des Prozesses. Insoweit fehle es an jeglicher Entscheidungsreife im Bezug auf die behauptete Fehlerhaftigkeit der Ausschreibung, sodass nach Beweislastgrundsätzen die Klägerin unterlegen wäre.

19

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die eingereichten Schriftsätze und Unterlagen sowie die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 29.06.2022 (Blatt 89 d. A.) Bezug genommen.

20

Das Gericht hat Hinweise erteilt.

21

Mit Zustimmung der Parteien hat das Gericht sodann das schriftliche Verfahren gewählt, wobei als Zeitpunkt gemäß § 128 Abs. 2 ZPO der 21.03.2023 bestimmt wurde.

Entscheidungsgründe

22

Die Klage ist zulässig.

23

Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig nach § 23 Nr. 2c GVG und § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG.

24

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

25

Zwar wurden die Klageerhebungs- und Klagebegründungsfrist des § 45 WEG eingehalten, der streitgegenständliche Beschluss zu TOP 6.2 (Nummer 90) der Eigentümerversammlung vom 28.02.2021 entspricht jedoch den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung insoweit er einen Kostenverteilungsschlüssel von 1.000/1.000stel anwendet.

26

Die Klägerin hat unstreitig gestellt, dass es sich hier um die Beseitigung anfänglich vorhandener Mängel handelt, somit eine erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums. § 7 der Gemeinschaftsordnung (Anlage K 1) lautet auszugsweise wie folgt:

„2. Die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums tragen die Sondereigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist....

Dabei sind jedoch die genannten Lasten und Kosten jeweils getrennt für die Einheit Nummer 1 mit 38 und 40 sowie für die Einheit Nummer 39 zu ermitteln und jeweils getrennt auf die Eigentümer der beiden Kostengruppen aufzuteilen. Die Kostengruppe 1 mit 38 und 40 trägt die Lasten und Kosten entsprechend ihren Miteigentumsanteilen.

Die Kostenverteilung betrifft die Betriebs- und Unterhaltungskosten, zum Beispiel für folgende Bereiche:

a) Die Einheit Nummer 1 mit 38 und 40 treffen die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb und dem Unterhalt der Personenaufzüge, der allgemeinen Müllentsorgung und der Hausreinigung entstehen.

b) Die Einheit Nummer 39 treffen die Kosten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb und dem Unterhalt des Lastenaufzuges, der mit ihrem Betrieb entstehende Müllentsorgung und der Reinigung entstehen.

Lediglich Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums, die nicht eindeutig für eine dieser Kostengruppen anfallen, sind von allen Wohnungs- und Teileigentümern entsprechend ihren Miteigentumsanteilen zu tragen. Dies gilt insbesondere für Lasten und Kosten für gemeinschaftliche Gebäudeteile, die nicht Sondereigentum sind.“

27

Die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung sieht hier jedoch keine umfassende verwaltungsmäßige Trennung der Untergemeinschaften vor (anders als im Urteil des BGH vom 26.06.2020 – V ZR 199/19).

28

Im zitierten Urteil lag die Verwaltungszuständigkeit für die Baukörper uneingeschränkt bei den jeweiligen Eigentümern der Untergemeinschaft, während die übrigen Eigentümer insoweit einem Stimmverbot unterliegen. Dies hat nach Auffassung des BGH Rückwirkungen auf die Auslegung der Kostenregelung. Da in diesem Fall die Verwaltungszuständigkeit für die Baukörper den Untergemeinschaften eindeutig ohne Einschränkung zugewiesen ist, ist die nachgeordnete Kostenregelung weit auszulegen und die Kosten späterer Instandsetzungsmaßnahmen auch später entstehende Kosten für die Behebung anfänglicher Mängel umfassend.

29

Diese Auslegung basiert auf einer Teilungserklärung, die als zentrale Leitlinie eine wirtschaftliche Trennung der Verwaltungseinheiten vorsieht, auf die sich die Erwerber verlassen dürfen. Dieses Prinzip würde in gravierender Weise ausgehöhlt werden, wenn anfängliche Mängel ausgenommen wären. Dafür bedürfte es einer eindeutigen dahingehenden Bestimmung sowohl auf der Verwaltungs- als auch auf der Kostenebene an der es fehlt.

30

Diese Grundsätze sind auf den vorliegenden Sachverhalt nicht übertragbar, da die in § 7 der streitgegenständlichen Gemeinschaftsordnung aufgezählten Beispiele für eine Kostenaufteilung zwischen den Einheiten Nummer 1 mit 38 und 40 auf der einen Seite sowie für die Einheit Nummer 39 auf der anderen Seite in Bezug auf Betriebs- und Unterhaltungskosten sich ausschließlich auf den laufenden Betrieb beziehen. Insoweit ist der Wortlaut von § 7 Ziffer 2 a und b eindeutig. Schon § 7 Ziffer 2 letzter Absatz enthält jedoch die Regelungen, dass Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, die nicht eindeutig für eine dieser Kostengruppen anfallen, von allen Wohnungs- und Teileigentümern entsprechend ihren Miteigentumsanteilen zu tragen sind. Dies gilt insbesondere für Lasten und Kosten für gemeinschaftliche Gebäudeteile, die nicht Sondereigentum sind.

31

Die Zusammenschau der Regelung im § 7 Ziffer 2 letzter Absatz mit der beispielhaften Aufzählung unter Nr. 2 a und b ergibt aus der Sicht eines außenstehenden objektiven vernünftigen Dritten, dass hier Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten für anfänglich vorhandene Mängel nicht der unter Ziffer 2 a und b vorgenommenen Kostenaufteilung unterfallen, sondern nach Miteigentumsanteile auf alle Wohnungs- und Teileigentümer zu verteilen sind.

32

Die in TOP 2.6 vorgenommene Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen entspricht somit der Regelung in der Gemeinschaftsordnung unter § 7 und ist nicht zu beanstanden.

33

Soweit die Hauptsache hinsichtlich der Beschlüsse zu Nummer 79 bis 89 für erledigt erklärt wurde, war gemäß § 91a ZPO eine summarische Prüfung der Erfolgsaussichten vorzunehmen.

34

Mit dem Unstreitigstellen, dass es sich um anfängliche Mängel handelt und dem Verzicht auf die Durchführung einer Beweisaufnahme hat die Klägerin sich der Möglichkeit begeben, durch Sachverständigenbeweis die von ihr behauptete Fehlerhaftigkeit der Ausschreibung durch das Ingenieurbüro ... durch einen Sachverständigenbeweis zu überprüfen. Hiermit hat sie die Erlangung einer gesicherten Rechtsposition eigenständig vereitelt. Da es hier an jeglicher Entscheidungsreife in Bezug auf die behauptete Fehlerhaftigkeit der Ausschreibung fehlt, wäre die Klägerin nach Beweislastgrundsätzen unterlegen.

35

Die Klägerin trägt somit die Kosten des Rechtsstreits gemäß §§ 91 Abs. 1, 91a ZPO.

36

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit gründet auf § 709 ZPO.

37

Der Streitwert wurde gemäß § 49 GKG festgesetzt, wobei zum einen die geschätzte Kostenersparnis in Höhe von 200.000,00 € angesetzt wurde, zuzüglich des Streitwerts für das Teilurteil in Höhe von 10.000,00 € und die auf die Klägerin entfallende Sonderumlage im Rahmen von TOP 2.6 in Höhe von 167.527,50 €.