

Titel:

Kostenverteilung für Instandsetzung Aufzugsanlage

Normenkette:

WEG § 16, § 21, § 18, § 19

Leitsätze:

1. Für eine Majorisierung, die zum Stimmrechtsausschluss führt, ist nicht ausreichend, dass die Mehrheit ordnungswidrige Beschlüsse fasst, vielmehr muss die Art und Weise der Stimmrechtsausübung die übrigen Wohnungseigentümer offenkundig und ohne jeden Zweifel in treuwidriger Weise benachteiligen. (Rn. 40) (redaktioneller Leitsatz)
2. Es kann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, einzelne Eigentümer von den Kosten einer Aufzugsanlage auszunehmen, wenn diese sie nicht nutzen können. (Rn. 42 – 47) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Majorisierung, Kostenverteilung, Aufzug

Rechtsmittelinstanz:

LG Bamberg, Endurteil vom 29.11.2024 – 41 S 8/24 WEG e

Fundstellen:

ZMR 2024, 716

LSK 2024, 19682

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.
4. Der Streitwert wird auf 32.812,50 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Kläger sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ... und machen im Wege der Beschlussanfechtungsklage die Ungültigerklärung dreier Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 27.09.2023 geltend. Die Beklagte ist die vorbezeichnete WEG. Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus insgesamt acht Einzelhäusern, wobei die Häuser ... mit insgesamt zwei Aufzugsanlagen versehen sind, während die übrigen sechs Häuser ... über keine Aufzugsanlage verfügen.

2

Es liegt die Teilungserklärung vom 18.05.1978 zugrunde. Die Teilungserklärung sieht unter § 13 [Nutzungen, Lasten, Kosten] folgenden Inhalt vor:

Abs. 1: „Für die Beteiligung der einzelnen Wohnungseigentümer an den Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sind gemäß § 16 WEG die Miteigentumsanteile maßgebend, soweit nicht in dieser Teilungserklärung oder im Verwaltervertrag etwas anderes bestimmt ist.“

Abs. 2: „Die allgemeinen Betriebskosten z. B. Hausbetreuer- und Aufzugskosten, allgemeine Strom- und Wasserkosten, Müllgebühren usw. werden nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung und nach pflichtgemäßem Ermessendes Verwalters umgelegt, sofern die Wohnungseigentümer durch Beschluss mit Zustimmung des Verwalters keine besonderen Verteilerschlüssel festlegen.“

3

Innerhalb des Abs. 2 erfolgte eine Ergänzung durch Schreibmaschine, die lautet wie folgt:

„Alle Kosten d. Aufzüge in Haus A, E 1 u. 2 sind nur von den Eigentümern der Wohnungen Nr. 1 bis 32 zu tragen.“

4

In der Versammlung vom 27.09.2023 (Niederschrift Anlage K1 S.2-4) wurde drei Beschlüsse hinsichtlich der Modernisierung und der entsprechenden Kostentragung gefasst.

5

Die Gemeinschaft beschloss unter TOP 1 – jeweils bei 20 Gegenstimmen und 34 befürwortenden Stimmen wie folgt:

„mit Beschluss 01/2023 die Modernisierung der zwei Aufzugsanlagen gemäß dem im Rahmen der Ausschreibung abgegebenen Angebots der Fa. ... (Kosten 121.380 € brutto), Bildung einer Kommission für die Aufzugsmodernisierung, Finanzierung der Maßnahmen einschließlich der weiter anfallenden Kosten für etwaige Elektroarbeiten durch eine Sonderumlage, den Abschluss eines Wartungs- sowie Notrufvertrages durch die Hausverwaltung (Kosten rund 16.800 € brutto pro Jahr) sowie Festlegung der an die Hausverwaltung zu zahlenden Sondervergütung (3.094 € brutto) und die Finanzierung derselben durch eine Sonderumlage), mit Beschluss 02/2023 die Beauftragung der Fa. ... mit der Bauüberwachung einschließlich Dokumentation, der Schlussabnahme sowie der Gewährleistungsüberwachung (Kosten rund 9.000 € brutto) und die Finanzierung dieser Kosten durch Erhebung einer Sonderumlage), mit Beschluss 03/2023, die Erhebung einer Sonderumlage i.H.v. 140.000,00 €, aufgeteilt auf die Eigentümer der Wohnungen 1-32 im Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander, damit die Modernisierung der beiden Aufzugsanlagen finanziert werden kann.“

6

Die Kläger sind der Auffassung die Beschlüsse seien aufzuheben, da diese nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen und nehmen Bezug auf die vorangegangenen Verfahren AG Würzburg 30 C 31/23 WEG und LG Bamberg 41 S 21/23.

7

Insoweit berufen sich die Kläger insbesondere auf den Aspekt der „Majorisierung“. Insgesamt gibt es Gesamteigentümer an den Häusern Hiervon seien lediglich 32 Eigentümer aus den Häusern .. mit Aufzug. Dies bedeutet, dass stets eine Mehrheit der Eigentümer, die über keinen Aufzug verfügen, hier das entsprechende Abstimmungsergebnis zu Lasten der Eigentümer mit Aufzug herbeiführen können.

8

In dem Zusammenhang sei auf die Entscheidung des Bayerischen Obersten Landgerichts, NZM 1999, 857, hinzuweisen, in der ohne Wenn und Aber festgehalten worden sei, dass, soweit in einer Mehrhausanlage nur ein Teil der Häuser über einen Aufzug verfügt, gleichwohl die Aufzugskosten auf alle Eigentümer umzulegen seien, wenn nicht eine andere Kostenverteilung klar und eindeutig vereinbart worden wäre.

9

Vorliegend läge eine klare und eindeutige Kostenvereinbarung dahingehend vor, dass sämtliche Kosten des Gemeinschaftseigentums, d.h.auch der Aufzugsanlagen, von sämtlichen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu tragen seien. Die Kostenumlage habe nach Miteigentumsanteilen zu erfolgen.

10

Überdies berufen sich die Kläger auf die Rechtsprechung zur erstmaligen Kostentragungspflicht zu § 16 Abs. 3 a.F., nach welcher die Wohnungseigentümer zu einer solchen Regelung keine Beschlusskompetenz haben sollen.

11

Außerdem wird klägerseits das Fehlen eines sachlichen Grundes für die Änderung der Kostenverteilung bemängelt. Ein solcher sachlicher Grund sei sowohl für das „Ob“ als auch das „Wie“ der Änderungen notwendig, sodass diese nicht willkürlich sein dürften.

12

Die Kläger beantragen,

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 27.09.2023 zu dem Tagesordnungspunkt 1

- Beschluss 01/2023 in vollem Umfang (Modernisierung der zwei Aufzugsanlagen gemäß dem im Rahmen der Ausschreibung abgegebenen Angebots der Fa. ... (Kosten 121.380 € brutto), Bildung einer Kommission für die Aufzugsmodernisierung, Finanzierung der Maßnahmen einschließlich der weiter anfallenden Kosten für etwaige Elektroarbeiten durch eine Sonderumlage, den Abschluss eines Wartungs- sowie Notrufvertrages durch die Hausverwaltung (Kosten rund 16.800 € brutto pro Jahr) sowie Festlegung der an die Hausverwaltung zu zahlenden Sondervergütung (3.094 € brutto) und die Finanzierung derselben durch eine Sonderumlage),

- Beschluss 02/2023 in vollem Umfang (Beauftragung der Fa. ... mit der Bauüberwachung einschließlich Dokumentation, der Schlussabnahme sowie der Gewährleistungsüberwachung (Kosten rund 9.000 € brutto) und die Finanzierung dieser Kosten durch Erhebung einer Sonderumlage),

- Beschluss 03/2023, in vollem Umfang (Erhebung einer Sonderumlage i.H.v. 140.000,00 €, aufgeteilt auf die Eigentümer der Wohnungen 1-32 im Verhältnis der Miteigentumsanteile zueinander, damit die Modernisierung der beiden Aufzugsanlagen finanziert werden kann). werden für ungültig erklärt.

2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

13

Die Beklagten beantragen

Klageabweisung.

14

Sie tragen vor:

15

Die Mängel in der Beschlussfassung seien allesamt behoben worden. Hinsichtlich des Aspektes der Majorisierung wird von der Beklagten ausgeführt, dass es für gewisse Vorhaben immer Mehrheiten bzw. Minderheiten geben werde und es den gesetzgeberischen Willen komplett ins Leere laufen lassen würde, wenn die Gemeinschaft in solchen Fällen keine anderweitige Kostenverteilung regeln könnte.

16

Ferner führen die Beklagten aus, dass ein sachlicher Grund bestünde für die abweichende Kostenverteilung. Dieser sei auch in der Eigentümerversammlung besprochen worden und bestünde darin, dass, da nicht alle Häuser der Gemeinschaft über einen Aufzug verfügten, auch nur diejenigen Eigentümer die Kosten tragen sollen, die eine Wohnung in einem der Häuser ihr Eigentum nennen, die über einen Aufzug verfügen.

17

Wegen des weitergehenden Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der zwischen den Parteien gewechselten und zu den Akten gelangten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

18

Die zulässige Klage ist unbegründet.

A)

19

Die Klage ist zulässig.

20

Insbesondere ist das Amtsgericht Würzburg gemäß §§ 1 ZPO i.V.m. 23 Nr. 2c) GVG i.V.m. § 43 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4 WEG sachlich und örtlich zuständig.

B)

21

Die Klage ist unbegründet.

22

Die angefochtenen Beschlüsse entsprechen ordnungsmäßiger Verwaltung i.S.v. §§ 18 Abs. 2 Nr. 1, 19 WEG.

23

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 27.09.2023 sind nicht nur deklaratorischer Natur, sodass eine Änderung des Verteilungsschlüssels vorliegt und eine Zustimmung des Verwalters nach § 13 Abs. 3 der Teilungserklärung vom 18.05.1978 sowie das Bewusstsein der Wohnungseigentümer, eine Änderung der Kostenverteilung vorzunehmen erforderlich ist.

24

Beides wurde vorliegend explizit im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.09.2023 aufgenommen. Hinsichtlich des Bewusstseins der Abweichung vom Verteilungsschlüssel jeweils im Rahmen des Beschlusses durch Einfügung des Passus:

Den Eigentümern ist bewusst, dass im Hinblick auf die nicht eindeutige Regelung in der Gemeinschaftsordnung unter § 13 der Gemeinschaftsordnung zur Kostentragung bzgl. der Aufzüge hierin eventuell eine Änderung der Kostenverteilung gegenüber der Regelung in der Gemeinschaftsordnung liegen kann. Den Eigentümern ist also bewusst, dass mit diesem Beschluss von der entsprechenden Regelung in der Gemeinschaftsordnung – je nach Auslegungswillentlich abgewichen wird. Dies ist für diesen Fall ausdrücklich so gewollt.

Sowie hinsichtlich der Zustimmung des Verwalters durch die abschließende Anmerkung im Protokoll (Anlage K1 Bl. 4): Der Versammlungsleiter stimmt im Namen der zuständigen Hausverwaltung der eventuell mit den Beschlüssen 01/2023 – 03/2023 vorgenommen Änderung des Verteilungsschlüssels bzgl. der Kosten für die Sanierung der beiden Aufzugsanlagen – je nach Auslegung der Regel unter § 13 der Gemeinschaftsordnung hiermit ausdrücklich zu.

25

I. Zunächst ist festzustellen, dass sich aus § 13 Abs. 2 der Teilungserklärung nicht ergibt, dass die Wohnungseigentümer der Wohnungen 1 – 32, selbst wenn diese alleinige Nutzer der Aufzüge sind, „allein“ zur Zahlung sämtlicher und damit auch der streitgegenständlichen Modernisierungskosten verpflichtet sind.

26

1. Grundlage der Gemeinschaft ist die Teilungserklärung vom 18.05.1978 (Anlage K2).

27

§ 13 Abs. 2 selbiger Teilungserklärung sieht vor:

„Die allgemeinen Betriebskosten z.B. Hausbetreuer- und Aufzugskosten, allgemeine Strom- und Wasserkosten, Müllgebühren usw. werden nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung und nach pflichtgemäßem Ermessen des Verwalters umgelegt, sofern die Wohnungseigentümer durch Beschluss mit Zustimmung des Verwalters keine besonderen Verteilerschlüssel festlegen.“ Innerhalb des Abs. 2 erfolgte eine Ergänzung durch Schreibmaschine: „Alle Kosten d. Aufzüge in Haus A, E 1 u. 2 sind nur von den Eigentümern der Wohnungen Nr. 1 bis 32 zu tragen.“

28

2. Hierzu führte das Amtsgericht Würzburg in einem anderen Verfahren betreffend die Wohnungseigentumsgemeinschaft ... (UR II 40/88) (Anlage K3, Anlagen Klägerseite, Bl. 28 ff.) aus:

„An dieser [grundsätzlichen in § 16 Abs. 2 WEG geregelten] Kostenregelung ändert auch § 13 Abs. 2 nichts. Absatz 2 bezieht sich auf die allgemeinen Betriebskosten und bestimmt für die Kosten der Aufzüge in Haus A, E 1 und 2, dass diese nur von den Eigentümern der Wohnungen Nr. 1 – 32 zu tragen sind. Die Formulierung ‚alle Kosten der Aufzüge‘ ist nicht dahingehend zu verstehen, daß sämtliche Kosten einschließlich Instandhaltung und Instandsetzung von den Eigentümern der Wohnungen Nr. 1 – 32 zu tragen wären. Insoweit enthält Absatz 2 eine Formulierungsschwäche, welche unter Berücksichtigung von Wortlaut und Regelung der Gemeinschaftsordnung auszulegen ist, so wie sie sich für einen unbefangenen Beobachter darstellt. Von der Systematik des § 13 Teilungserklärung hier bedeutet dies, daß in § 13 Abs. 1 eine generelle Regelung für alle Kosten getroffen wurde, während in Absatz 2 diese Regelung ausschließlich bezüglich der Betriebskosten abgeändert wurde. Da die Formulierung ‚Kosten der Aufzüge‘ in unmittelbarem Zusammenhang mit der Regelung der allgemeinen Betriebskosten steht, sind unter diesen

Aufzugskosten lediglich die allgemeinen Betriebskosten zu verstehen. [...] Der Umstand, daß die Aufzüge nicht von allen Wohnungseigentümern, zumindest zum Zwecke der Erreichung ihres Sondereigentums zu benützen sind, ist unerheblich, da § 13 Abs. 6 darauf hinweist, daß auch dann Beiträge zu leisten sind, wenn von vorhandenen Einrichtungen kein Gebrauch gemacht wird.“

29

3. Das Beschwerdegericht führte hierzu aus (3 I 1921/88): „Ein unbefangener Betrachter kann daher die Formulierung in § 13 Abs. 2 [...] nicht anders verstehen, als daß damit nur die allgemeinen Betriebskosten gemeint sind. Da beim Betrieb der Aufzugsanlage verschiedenartige Betriebskosten anfallen [...] ist durch die Formulierung ‚alle‘ klargestellt, daß alle Kosten, die als Betriebskosten im Sinne der angegebenen Anlage 3 anzusehen sind, von den Eigentümern der Wohnungen Nr. 1 – 32 zu tragen sind.“

30

4. Dieser Auffassung hat sich das Amtsgericht in dem, dem streitgegenständlichen Verfahren zwischen den Parteien vorgelagerten Verfahren 30 C 31/23 WEG, welches als Beiakte zum hiesigen Verfahren geführt wird nach eigener kritischer Würdigung mit folgender überzeugender Abhandlung angeschlossen:

a. Ausgehend vom semantisch möglichen Wortsinn des § 13 Abs. 2 der Teilungserklärung sowie des angehängten Zusatzes könnte zwar von einer Kostentragung durch die Wohnungseigentümer der Wohnungen 1 – 32 auszugehen sein. Während der ursprüngliche Satz 1 noch ausdrücklich von „Betriebskosten“ des Aufzugs spricht, könnte eine Analyse der Semantik dazu führen, dass der nachträglich eingefügten Zusatz als semantische Abkehr hin zu „[a]lle[n] Kosten des Aufzugs“ zu verstehen ist. In der Einfügung des Adverbs „alle“ sowie der Bezeichnung als „Kosten“ statt „Betriebskosten“ könnte demnach eine Abkehr von der individuellen Regelung einzelner Kosten und ein Übergang zu einer generell-umfassenden Regelung der Kostentragung zu sehen sein.

Allein die sprachliche Abkehr von „allgemeinen Betriebskosten“ hin zu „Alle Kosten“ hat noch keine Abkehr von der individuellen Regelung einzelner Kosten und einen Übergang zu einer generell-umfassenden Regelung der Kostentragung zur Folge. Vielmehr ist zusätzlich eine systematische Auslegung erforderlich.

b. Da die Formulierung ‚Kosten der Aufzüge‘ in unmittelbarem Zusammenhang mit der Regelung der allgemeinen Betriebskosten steht, sind unter diesen Aufzugskosten lediglich die allgemeinen Betriebskosten zu verstehen.

Bei der systematischen Auslegung („logisches Element“) geht es um die Frage, welche Stellung der Regelung im Textzusammenhang zukommt, das heißt wie sich Halbsatz, Satz, Absatz, Paragraph, Abschnitt etc. zueinander verhalten. Zu analysieren ist also, welche Auslegungshypothese sich besser in diesen Kontext einfügt. (vgl. Muthorst, in: JA 2013, 721, 725) § 13 Abs. 1 der Teilungserklärung regelt die nicht auf den Betrieb anfallenden Kosten (Betriebskosten), mithin die generelle Kostentragung für das gemeinschaftliche Eigentum nach Miteigentumsanteilen. Gerade die Einfügung eines nachträglichen Zusatzes zur Kostentragung hinsichtlich der Aufzüge in den Absatz 2, der gerade Anknüpfungspunkt für den Regelungstopos „allgemeine Betriebskosten“ ist, und sich nicht nur auf die Aufzugskosten, sondern gerade auch auf die „Hausbetreuer, Strom- und Wasserkosten, Müllgebühren usw.“ bezieht, erweist sich als systematisch konsequent. Demnach wäre es wiederum konsequent, dass jede generell-umfassende Regelung hinsichtlich anderer Kosten der Aufzüge in Absatz 1 erfolgt und dort verortet werden würde. Würde man die maschinenschriftliche Einfügung nach Absatz 2 dahingehend verstehen, dass tatsächlich alle Kosten der Aufzüge, nicht nur die Betriebskosten der Aufzüge gemeint sind, ginge man deutlich über die eigentliche Regelungsabsicht des Abs. 2 – namentlich die Regelung der allgemeinen Betriebskosten – hinaus. Es wäre demnach inkonsequent, die generelle Kostenlast hinter Absatz 2, anstatt hinter Absatz 1 zu regeln.

Dies bestätigt im Übrigen auch der nachträgliche Zusatz zu § 13 Abs. 6.

Während Absatz 6 originär vorsieht: „Wenn das Wohnungseigentum nicht oder nur teilweise bewohnt wird oder von vorhandenen Einrichtungen kein Gebrauch gemacht wird, sind die Beiträge zur Hauskasse trotzdem zu leisten.“, regelt der nachträgliche Zusatz: „Bei einstimmigen Beschlüssen ist nach Abs. 2 u. 3 keine Zustimmung d. Verwalters erforderlich.“

Insoweit handelt es sich auch um eine nachträgliche Regelung. Diese steht „außerhalb“ der eigentlichen Regelungsabsicht des Absatzes 6. Soweit man den nach Absatz 2 eingefügten Passus nicht in

Zusammenhang mit den Betriebskosten hätte sehen wollen, hätte die Möglichkeit bestanden, diesen – ebenso wie den Passus nach Absatz 6 –, der als eigenständiger Absatz verstanden werden soll, nicht hinter die Regelung des Absatzes 2 zu stellen, sondern konsequenterweise ebenfalls als eigenen Absatz 7 oder 8 beziehungsweise nach Absatz 1, der wiederum alle Kosten erfasst.

Die systematische Stellung des nachträglichen Zusatzes in Abs. 2 kann daher für sich genommen nur dahin interpretiert werden, dass dieser im Hinblick auf den engen Regelungsgehalt des Absatzes 2 sich ausschließlich auf „alle Betriebskosten“ bezieht.

c. Diese Auslegung wird durch teleologische Erwägungen bestätigt. Wäre Sinn und Zweck der Regelung gewesen, „Alle Kosten“ der Aufzüge lediglich auf die Eigentümer der Wohnungen Nr. 1 – 32 in Haus A, E 1 und 2 umzulegen, weil dies einer höheren Verteilungsgerechtigkeit entspräche, da diese ausschließlich beziehungsweise überwiegend seitens der Wohnungseigentümer in Haus A, E 1 und 2 genutzt wird, so wäre eine Abweichung von Absatz 6 erfolgt, der regelt, dass auch bei Nichtgebrauch der vorhandenen Einrichtungen (hier: Aufzüge) die Beiträge zur Hauskasse trotzdem zu leisten sind. Im Hinblick auf die systematische Stellung wiederum kann dies nicht Hintergrund/ Sinn und Zweck der Regelung gewesen sein.

d. Eine Gesamtschau der Auslegungskriterien (Systematik sowie Sinn und Zweck) lässt demnach, gerade wenn man wie das Amts- und Landgericht davon ausgeht, dass es sich bei der Verwendung der Wörter „Alle Kosten“ lediglich um eine Formulierungsschwäche handelt, lediglich eine Interpretation dahingehend zu, dass sich der nachträglich eingefügte Passus ausschließlich auf die „allgemeinen Betriebskosten“ bezieht.

31

Dieser ausführlichen rechtlichen Einschätzung folgt das Gericht weiterhin und kommt mithin weiterhin zu dem Ergebnis, dass durch die gefassten Beschlüsse ein Änderung des Verteilungsschlüssel herbeigeführt wird.

III.

32

Der Beschluss ist nicht anfechtbar. Er entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

33

1. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen, § 16 Abs. 2 WEG.

34

a. § 21 Abs. 5 WEG gilt hier nicht über § 16 Abs. 3 WEG, da keine bauliche Veränderung im Sinne des § 20 WEG vorliegt. Nach der Legaldefinition des § 20 Abs. 1 WEG sind bauliche Veränderungen „Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen“. „Der Begriff der Erhaltung umfasst nach § 13 Abs. 2 Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung.“ (BeckOGK/Kempfle, 1.3.2023, WEG § 20 Rn. 18) Seitens der Klagepartei ist schon gar nicht vorgetragen, dass es sich um eine bauliche Veränderung handelt, weshalb es bei der Regelung des § 16 Abs. 2 WEG verbleibt.

35

b. Die Beschlusskompetenz zur Kostenverteilung besteht „für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten“ dem Grunde nach. Der Beschluss ist auch ordnungsgemäß und entspricht billigem Ermessen im Sinne von § 18 Abs. 2 WEG.

36

Die Grenzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung gelten für jegliche Beschlussfassung und Beschlusskompetenz, weil nur in diesem Rahmen die Unterwerfung unter den Mehrheitswillen angemessen ist. Eine Regelung ist ordnungsgemäß, wenn sie die Interessen sämtlicher Wohnungseigentümer angemessen berücksichtigt und einzelne Wohnungseigentümer nicht unbillig benachteiligt.

37

c. Insbesondere ist die Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft nicht aufgrund Majorisierung zu Lasten einer Minderheit an der Beschlussfassung gehindert. Der Begriff „Majorisierung“ in

Bezug auf Beschlüsse in einer Wohnungseigentümergeinschaft bezieht sich auf eine Situation, in der eine Gruppe von Wohnungseigentümern, die über eine Mehrheit der Stimmen verfügt, Beschlüsse durchsetzt, die möglicherweise die Interessen einer Minderheit der Eigentümer missachten oder benachteiligen. Dieses Phänomen tritt auf, wenn die Mehrheit ihre Entscheidungsmacht nutzt, um Entscheidungen zu treffen, die vorrangig ihre eigenen Interessen fördern, ohne die Belange und Rechte der Minderheit angemessen zu berücksichtigen.

38

Der dem Begriff der Majorisierung zugrundeliegende Fall, dass ein einzelner Wohnungseigentümer (sog. Mehrheitseigentümer) sein Stimmenübergewicht dazu missbraucht, einen ihm genehmen Beschluss herbeizuführen oder einen Beschluss zu verhindern liegt hier gerade nicht vor, jedoch führt die Tatsache, dass die Eigentümer der Wohneinheiten 33-69 über die Stimmmehrheit verfügen und die angefochtenen Beschlüsse zu ihren Gunsten den Verteilerschlüssel ändern dazu, dass ein gleichgelagerter Fall gegeben ist und die entwickelten Grundsätze zur „Majorisierung“ anzuwenden sind.

39

Grundsätzlich steht es somit auch Mehrheitseigentümern frei, ob und in welcher Weise sie von ihrem Stimmrecht Gebrauch machen. Die Tatsache allein, dass die Mehrheitseigentümer ihr Stimmenübergewicht dazu benutzen, um die anderen Wohnungseigentümer zu überstimmen, stellt noch keine rechtsmissbräuchliche Ausübung des Stimmrechts dar, gebietet aber eine kritische Prüfung der Stimmrechtsausübung. Allerdings müssen die Stimmen der Wohnungseigentümer, sofern nicht die Voraussetzungen des § 25 Abs. 4 vorliegen, regelmäßig gewertet werden. Den erforderlichen Schutz der Minderheit gewährleistet primär das Prinzip ordnungsmäßiger, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechender Verwaltung. Beschlüsse müssen insbesondere unter dem Blickwinkel der Willkür, des Rechtsmissbrauchs oder einer unbilligen Benachteiligung Einzelner ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

40

Um einen Stimmrechtsausschluss wegen rechtsmissbräuchlichen Verhaltens, nämlich wegen Verstoßes gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Interessen der Gemeinschaft und damit gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung annehmen zu können, müssen weitere Umstände hinzutreten. Es reicht nicht aus, dass der mit den Stimmen der Mehrheitseigentümer gefasste Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht oder dass einzelne Wohnungseigentümer aufgrund ihres Stimmenübergewichts Beschlussfassungen blockieren, obwohl es ein Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung wäre, einen positiven Beschluss zu fassen. Vielmehr muss die Art und Weise der Stimmrechtsausübung die übrigen Wohnungseigentümer so offenkundig und ohne jeden Zweifel in treuwidriger Weise benachteiligen, dass der Ausgang eines gerichtlichen Verfahrens nicht abgewartet werden kann. Dies ist vorliegend seitens der Klagepartei schon gar nicht vorgetragen und hätte auch bereits im Vorfeld der Beschlussfassung geltend gemacht werden müssen, sodass es hinsichtlich der verbleibenden Begrenzung der Möglichkeit zu „Majorisierungsbeschlüssen“ einzig auf die Schranke der ordnungsgemäßen Verwaltung und als Ausprägung selbiger auf ein Willkürverbot ankommt.

41

d. Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat gem. § 16 Abs. 1 WEG i.V.m. den Regelungen der Teilungserklärung jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.

42

Für die Abweichung von diesem Grundsatz ist der sachliche, ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechender – Willkür ausschließende – Grund der Gebrauchsmöglichkeit gegeben.

43

Aufgrund ihres Organisationsrechts ist der Wohnungseigentümergeinschaft ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt, das Erfordernis eines sachlichen Grundes hat nur im Rahmen einer allgemeinen Missbrauchskontrolle Bedeutung. Es geht lediglich darum, willkürliche Änderungen des geltenden Verteilungsschlüssels auszuschließen. Sowohl das „Ob“ einer Änderung als auch das „Wie“ der geänderten Kostenverteilung dürfen nicht gegen das Willkürverbot verstoßen. Für die Darlegungs- und Beweislast im Beschlussanfechtungsprozess bedeutet das, dass der Anfechtungskläger Tatsachen

darlegen und beweisen muss, aus denen sich eine willkürliche, sachlich nicht gerechtfertigte Änderung des Verteilungsmaßstabs ergibt. Zwar macht der Kläger das Fehlen eines sachlichen Grundes sowie einen Verstoß gegen das Willkürverbot geltend trägt hierzu aber nicht substantiiert vor.

44

Angesichts der nach § 16 Abs. 2 S. 2 eingeräumten Beschlusskompetenz zur Regelung einer abweichenden Kostenverteilung darf grundsätzlich kein Wohnungseigentümer darauf vertrauen, dass der gesetzliche Verteilungsschlüssel Bestand hat. In diesem Fall ist die Minderheit durch das Benachteiligungsverbot hinreichend vor einer unangemessenen Kostenverteilung geschützt. Deshalb sind an das Erfordernis des sachlichen Grundes in der Regel keine hohen Anforderungen zu stellen. Die Änderung des Verteilungsmaßstabs ist sachlich begründet, wenn dadurch der unterschiedlichen Gebrauchsmöglichkeit einzelner Wohnungseigentümer Rechnung getragen wird.

45

e. Ein Fall der erstmaligen Beteiligung einzelner Wohnungseigentümer durch von § 16 Abs. 2 S.1 WEG abweichenden Beschluss an Kosten von denen sie nach dem vereinbarten Maßstab bislang aus sachlichen Gründen befreit waren, für welchen strengere Anforderungen gelten, liegt nicht vor. Die Eigentümer der Wohneinheiten 1-32 waren auch bisher stets an der Kostentragung entsprechend ihrer Miteigentumsanteile beteiligt. Es liegt vielmehr der umgekehrte Fall vor, dass die bislang stets ebenso beteiligten Miteigentümer der Einheiten 33-69 erstmalig von der Kostentragungspflicht freigestellt werden. Für diesen umgekehrten Fall kann jedoch nicht per se auf eine Anfechtbarkeit bzw. Nichtigkeit des betreffenden Beschlusses geschlossen werden. Die gesetzliche Öffnungsklausel des § 16 Abs. 2 S.2 WEG, welche würde hierdurch zu stark eingeschränkt. Auch hier kann einzig der sachliche Grund und Minderheitenschutz sowie das Willkürverbot im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung herangezogen werden.

46

Für die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen ist die Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 2 S. 2 – anders als nach § 16 Abs. 4 a.F. – nicht auf den Einzelfall beschränkt. Gleichwohl können die Wohnungseigentümer eine konkrete, auf einzelne Gebäude oder Gebäudeteile begrenzte Erhaltungsmaßnahme zu Anlass nehmen, deren Kosten auf die Eigentümer zu verteilen, die diese Gebäude oder Gebäudeteile ausschließlich nutzen bzw. Gebäudeteile ausschließlich nutzen (sog. objektsbezogene Teilsanierung). (Bärmann, 15.Auflage, 2023, § 16 WEG Rn. 147)

47

Vorliegend stehen die Aufzugsanlagen – obwohl sie Gemeinschaftseigentum sind – verstärkt denjenigen Eigentümer zu, die die Häuser mit Aufzugsanlage bewohnen. Gegenteiliges wird seitens der Klagepartei auch nicht vorgetragen. Dem steht auch nicht entgegen, dass es im Allgemeinen für die Umlagefähigkeit von Kosten nicht darauf ankommt, ob ein Wohnungseigentümer bestimmte Einrichtungen wie z.B. Treppenhaus oder Aufzug überhaupt nutzt (Bärmann/Pick/Merle, § 16 Rdnr. 50) und auch der BGH bereits entschieden hat, dass zu den auf die Gesamtheit der Wohnungseigentümer umzulegenden Kosten der gemeinschaftlichen Einrichtungen die Kosten für einen Aufzug auch dann gehören, wenn nur ein Gebäude einer aus mehreren Gebäuden bestehenden Wohnungseigentumsanlage mit einem Aufzug ausgestattet ist (BGHZ 92, 18 = NJW 1984, 2576 = MDR 1984, 928; Bärmann/Pick/Merle, § 16 Rdnr. 126). Diese Entscheidung des BGH schließt es nicht aus, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft durch Mehrheitsbeschluss gem. § 16 Abs. 2 S.2 WEG eine andere Regelung aus dem sachlichen Grund der Gebrauchsmöglichkeit trifft.

IV.

48

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 Abs. 1 ZPO.

49

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 11 i.V.m. 711 ZPO.

V.

50

Die Streitwertentscheidung beruht auf § 49 Satz 1 GKG.

„Der Streitwert in Verfahren nach § 44 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes ist auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.“

51

Da die Sonderumlagen mit einem Gesamtbetrag in Höhe von 140.000,00 € auf die Wohnungseigentümer der Wohnungen Nr. 1 – 32 umgelegt werden sollen und ist der Streitwert auf das Interesse der Kläger in Höhe von 32.812,50 € ($= 140.000,00 \text{ €} / 32 \times 7,5$) begrenzt.