

Titel:

Wohnungseigentum

Schlagwort:

Wohnungseigentum

Vorinstanz:

AG Traunstein, Urteil vom 09.02.2024 – 311 C 613/23

Fundstellen:

ZMR 2025, 1021

LSK 2024, 51046

Tenor

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Traunstein vom 09.02.2024, Az. 311 C 613/23, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Gründe

I.

1

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung der Beklagten gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig der Auffassung ist, dass diese offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, wobei das Merkmal der Offensichtlichkeit nicht voraussetzt, dass die Aussichtslosigkeit quasi auf der Hand liegt; sie kann auch das Ergebnis vorgängiger gründlicher Überprüfung sein. Weiterhin kommt der Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung zu und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Berufungsgerichts.

2

Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung, welche auf der konkreten Beschlussfassung beruht und diese unter Berücksichtigung der vorliegenden besonderen Umstände prüft. Eine grundsätzliche Aussage zu den inhaltlichen Voraussetzungen und den Grenzen einer Änderung der Kostenverteilung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG trifft die Kammer nicht.

3

Eine mündliche Verhandlung ist ebenfalls nicht veranlasst. Soweit die Kammer ergänzende bzw. teils abweichende Erwägungen zum amtsgerichtlichen Urteil angestellt hat, handelt es sich sämtlich um Gesichtspunkte, die angemessen im schriftlichen Verfahren erörtert werden können. Der angefochtene Beschluss widerspricht – wenn auch aus anderen Gründen, als das Amtsgericht angenommen hat – den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und ist daher im Ergebnis zu Recht für ungültig zu erklären.

II.

4

Die zulässige Berufung der Beklagten ist offensichtlich unbegründet (§ 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO), denn der streitgegenständliche Beschluss zu TOP 4b widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

5

1. Gegenstand des Rechtsstreits ist in der Berufungsinstanz wie auch in erster Instanz die Gültigkeit des unter TOP 4b gefassten Beschlusses der Beklagten aus der Eigentümerversammlung vom 19.07.2023 betreffend die Verteilung der Kosten in den vier Positionen 'Gemeinschaftsstrom Dach, Versicherungen, Hausmeister Dach und Hausreinigung Treppenhäuser 2, 3, 6' mit einem Verteilerschlüssel von 100 % für die Einheiten 01-23 und 0 % für die Einheit 24 ab 2024 (Anlage K 3).

6

2. Mit Urteil vom 09.02.2024 hat das Amtsgericht Traunstein den angefochtenen Beschluss zu TOP 4b für ungültig erklärt (Bl. 46/53 d.A.). Zur Begründung wird ausgeführt, der Beschluss sei 'formell' rechtswidrig, weil er 'unbestimmt' sei, 'denn' es sei über alle vier Kostenarten gemeinsam beschlossen worden, 'mit der Folge', dass die Eigentümer keine Möglichkeit hatten, ggf. unterschiedlich zu den einzelnen Kostenpositionen abzustimmen. Im Übrigen widerspreche der Beschluss auch in materieller Hinsicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die beklagte Partei von anfallenden Gemeinschaftskosten vollständig freigestellt worden ist, obwohl – unstreitig – insoweit eine Mitbenutzung, wenn auch nur im geringen Umfang, stattfinde.

7

3. Die Berufung der Gemeinschaft ist zulässig. Sie ist gemäß § 511 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ZPO statthaft.

8

Die Berufung wurde form- und fristgerecht eingelegt, §§ 517, 519 ZPO. Die für die Berufungsschrift erforderliche einfache Signatur gem. § 130a Abs. 3 S. 1 Alt. 2 ZPO meint dabei die einfache Wiedergabe des Namens am Ende des Textes, bspw. bestehend aus einem maschinenschriftlichen Namenszug unter dem Schriftsatz oder einer eingescannten Unterschrift (BGH, Beschluss vom 7.9.2022 – XII ZB 215/22NJW 2022, 3512, Leitsatz, beck-on-line). Diesen Anforderungen genügt die Berufungseinlegung, die eine eingescannte Unterschrift sowie die Bezeichnung „Rechtsanwalt“ ausweist und über beA übermittelt worden ist.

9

Die Berufung wurde weiter form- und fristgerecht begründet, § 520 ZPO; der Wert des Beschwerdegegenstands überschreitet 600,00 €, § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

10

4. Die zulässige Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts hat in der Sache jedoch keine Aussicht auf Erfolg. Denn die zulässige Klage ist bzgl. der Anfechtung des unter TOP 4 b gefassten Beschlusses begründet, da der Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht bzw. die vom Kläger fristgerecht vorgebrachten Rügen eine Ungültigerklärung durch das Gericht rechtfertigen.

11

a) Zu prüfen sind von der Kammer dabei – mit Ausnahme von Nichtigkeitsgründen – lediglich diejenigen Rügen, die fristgerecht gem. § 45 S. 1 HS 2 WEG vorgebracht wurden, d.h. deren tatsächlicher Lebenssachverhalt innerhalb der Begründungsfrist in seinem wesentlichen Kern bezeichnet worden ist.

12

b) Bei dem angefochtenen Beschluss handelt es sich nach unbestrittenem Parteivorbringen um einen Zweitbeschluss, da bereits im letzten Jahr ein Beschluss über eine Änderung eines Kostenverteilerschlüssels gefasst und beim Amtsgericht Traunstein angefochten worden ist; mit Urteil vom 16.01.2023 (Az. 311 C 516 / 22) wurde der Beschluss nach unstreitigem Vortrag unter formalen Gesichtspunkten für unwirksam erklärt. Näheres zu diesem Erstbeschluss ist allerdings seitens der Parteien nicht dargelegt worden. Ein Zweitbeschluss, der zur Beseitigung formaler Unrichtigkeiten gefasst wird und nicht die Rechte der Minderheit aushebeln soll, indem er ohne sachlichen Grund eine wiederholte Beschlussfassung beinhaltet – und hierzu ist seitens der Parteien im Verfahren nichts vorgetragen worden und auch nichts ersichtlich – liegt innerhalb der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft und ist nach allgemeinen Grundsätzen und in Ansehung seines sachlichen Regelungsgegenstands dahingehend zu überprüfen, ob er den formellen Anforderungen sowie den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 100, 101-104).

13

c) Eine entsprechende Beschlusskompetenz für eine Abänderung der Kostenverteilung bzgl. bestimmter Kostenarten besteht.

14

Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG beinhaltet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen. Die

Wohnungseigentümer können also für sämtliche gemeinsame Kosten – soweit sie nicht für bauliche Veränderungen anfallen – mit einfacher Mehrheit einen abweichenden Verteilungsschlüssel beschließen. Das gilt auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG erfasst nunmehr – mit Ausnahme der Kosten baulicher Veränderungen (§ 16 Abs. 3 WEG) – sämtliche Kosten und schließt lediglich eine generelle Änderung des Kostenverteilungsschlüssels aus (BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 81/23 ZWE 2024, 269 Rn. 8, beckonline). Beispielsweise kann sich eine objektbezogene Kostentrennung als sinnvoll erweisen mit der Folge, dass einzelne Kosten ausschließlich von bestimmten Wohnungseigentümern zu tragen sind, die einen besonderen Nutzen aus dem von der Kostentrennung erfassten gemeinschaftlichen Eigentum ziehen; hierdurch wird der Kreis der Kostenschuldner verkleinert (vgl. Staudinger/Lehmann-Richter BGB 2023 § 16 WEG Rn. 122). Eine größere Verteilungsgerechtigkeit kann aber auch dadurch erzielt werden, dass eine nicht sachgerechte Befreiung einzelner Wohnungseigentümer von der Tragung (bestimmter) Kosten beseitigt und damit der Kreis der Kostenschuldner vergrößert wird (vgl. MüKoBGB/Scheller 9. Aufl. § 16 WEG Rn. 47). Daraus, dass die Gesetzesbegründung zu dieser Frage schweigt, lässt sich nichts Gegenteiliges ableiten (zum Ganzen BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 81/23 ZWE 2024, 269 Rn. 8, beckonline; vgl. Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021 Kap. 7 Rn. 66; aA LG Berlin ZMR 2024, 48, 50).

15

Entgegen dem Vortrag der Kläger ist auch nicht ersichtlich, dass mit dem angefochtenen Beschluss über die Verteilung von Kosten des Sondereigentums der Gewerbeeinheit Nr. 24 entschieden werden sollte; das ergibt sich nicht aus dem Wortlaut des Beschlusses und auch nicht aus den übrigen heranzuziehenden Umständen. Eine entsprechende Beschlusskompetenz bestand daher.

16

d) Formelle Mängel wurde innerhalb der Frist des § 45 S. 1 HS 2 WEG nicht gerügt. Die vom Amtsgericht als formelle Unrichtigkeit bewertete Unbestimmtheit stellt im Fall ihres Vorliegens einen materiellen Beschlussmangel dar.

17

e) Der unter TOP 4b gefasste Beschluss widerspricht aber den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

18

Den Wohnungseigentümern ist bei Änderungen des Umlageschlüssels – wie auch nach § 16 Abs. 3 WEG aF – aufgrund des Selbstorganisationsrechts der Gemeinschaft ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Der Beschluss über eine Kostenverteilung muss, wie dies grundsätzlich in § 19 Abs. 1 WEG zum Ausdruck gebracht wird und für alle Beschlüsse der GdWE gilt, lediglich ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen (vgl. BGH, NJW 2023, 63 Rn. 38; BT-Drs. 19/18791, 56). Die Zulässigkeit der Änderung des Umlageschlüssels ist auch nicht an das Vorliegen eines sachlichen Grundes als eigene, von der ordnungsmäßigen Verwaltung unabhängige Voraussetzung geknüpft (so zum neuen Recht BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 81/23, in ZWE 2024, 269 Rn. 13, beckonline; das entsprach bereits der Rechtsprechung des BGH unter Geltung des alten Rechts, vgl. BGH, ZWE 2011, 323; ZWE 2021, 90 Rn. 12 ff., und gilt nach dem BGH erst recht für einen auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 WEG gefassten Beschluss, BGH a.a.O.; so auch BeckOGK/Falkner WEG, § 16, Rdnr. 206). Die Wohnungseigentümer dürfen daher im Wege des Mehrheitsbeschlusses einen Umlageschlüssel wählen, der den objektbezogenen Interessen der Wohnungseigentümer angemessen ist. Dabei dürfen an die Auswahl eines angemessenen Kostenverteilungsschlüssels, bei dem als Maßstäbe insbesondere die Verteilungsgerechtigkeit sowie Anreize zur Kostensenkung in Betracht kommen, nicht zu strenge Anforderungen gestellt werden, weil sich jede Änderung des Verteilerschlüssels zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder anderen Eigentümers auswirkt (Bärmann/Becker, WEG, § 16, Rn. 140). Da eine Verschiebung der Kostenbelastung zwingende Folge einer Änderung der Kostenverteilung ist, sind die Grenzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung erst überschritten, wenn es sich um eine erhebliche Mehrbelastung handelt, die keine innere Rechtfertigung in sich trägt.

19

Bei alledem darf also keine unangemessene, sachlich nicht gerechtfertigte Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer entstehen; bei der Änderung der Kostenverteilung dürfen dabei sowohl das „Ob“

einer Änderung als auch das „Wie“ der geänderten Kostenverteilung nicht gegen das Willkürverbot verstoßen (Bärmann/Becker, WEG, § 16, Rn. 145; Jennißen/Jennißen, WEG, § 16, Rn. 73 ff.). Als willkürlich und damit ermessensfehlerhaft ist eine Änderung des Verteilerschlüssels insbesondere dann anzusehen, wenn sie aus sachfremden Erwägungen erfolgt und nur dem Interesse einzelner Wohnungseigentümer dient, die sich besserstellen wollen, ohne dass für den geänderten Verteilerschlüssel inhaltliche, objektbezogene Gründe sprechen, wenn also die Änderung der Kostenverteilung erkennbar nur den Zweck verfolgt, die Mehrheit zum Nachteil der Minderheit von Kosten zu entlasten (LG Karlsruhe, Urt. v. 1.9.2023 – 11 S 96/22, ZWE 2024, 120, beckonline; BeckOGK/Falkner, WEG, § 16, Rn. 210; Jennißen in: Jennißen/Jennißen, WEG, § 16 Rn. 75).

20

Demnach kann eine Beschlussfassung, die einzelnen Eigentümer von Kosten ganz ausnimmt, durchaus zulässig sein, nämlich wenn sie der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung trägt. Werden Kosten, die nach dem zuvor geltenden Verteilungsschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspricht dies – wie im alten Recht gem. § 16 Abs. 4 WEG a.F. – jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt (so der BGH, Urt. v. 22.3.2024 – V ZR 81/23, ZWE 2024, 269 Rn. 14, beckonline, zu Erhaltungsmaßnahmen gem. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG; vgl. BT-Drs. 19/18791, 56; Dötsch/Schultzy/Zscheschack WEG-Recht 2021 Kap. 7 Rn. 67 f.). Das Kriterium der Gebrauchsmöglichkeit kann also für die Kostenverteilung grds. zugrunde gelegt werden (BeckOGK/Falkner, 1.4.2024, WEG § 16 Rn. 218, 219 ff.). Dies ist etwa bei Fenstern der Fall, die verstärkt dem Gebrauch und der Zugriffsmöglichkeit einzelner Sondereigentümer unterliegen. Im Ergebnis taugt das Kriterium des Gebrauchs bzw. der Gebrauchsmöglichkeit daher insbesondere für Regelungen der Kosten für Balkone, für Tiefgaragenplätze oder für Fenster im Bereich des Sondereigentums. Abzulehnen ist die Berücksichtigung für das Dach, die Fassade oder die gemeinsame Heizungsanlage (BeckOGK/Falkner, 1.3.2022, WEG § 16 Rn. 220).

21

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 (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 144).

22

Das haben die Anfechtungskläger vorliegend. Denn der angefochtene Beschluss berücksichtigt die Kriterien der Gebrauchsmöglichkeit und auch des tatsächlichen Gebrauchs – unbestritten – gerade nicht. Vorliegend werden Kosten umverteilt, die auch für eine – zumindest mögliche und unstreitig auch in mindestens geringem Umfang stattfindende – Nutzung durch die Gewerbeeinheit Nr. 24 anfallen. Es verhält sich damit gerade anders als im vom BGH zu entscheidenden Fall, der Duplex-Parker betraf, die gerade nur vom einzelnen Kostenschuldner ausschließlich genutzt wurden. So haben die Kläger im hier vorliegenden Fall u.a. substantiiert und detailliert vorgetragen, inwieweit die im Beschluss enthaltenen Kostenpositionen auch das Einkaufszentrum/Einheit Nr. 24 betreffen bzw. auch eine etwaige – wenn ggf. auch untergeordnete – Nutzung insb. durch das Personal der Gewerbeeinheit bzw. den dort ansässigen Geschäften stattfindet. Die Kläger haben – unbestritten – vorgetragen, dass insb. die Treppenhäuser 2, 3 und 6 auch als Personaleingänge genutzt werden, Fluchtwege für die in der Gewerbeeinheit ansässigen Geschäfte darstellen und Zugang zu den Technikräumen des Gewerbes und zu allen Heizungsanlagen bieten, und weiter, dass die Dachbeleuchtung zumindest auch für das Betreten der Technikräume durch Mitarbeiter / Dienstleister für die Gewerbeeinheit genutzt wird. Dem ist die Beklagte nicht entgegengetreten, sondern hat lediglich vorgetragen, dass eine Nutzung „so gut wie nicht“ stattfindet. Das ist aber weder ausreichend, noch ist es der ausschlaggebende Punkt; Grundlage für ein sachgerechtes Ermessen ist hier die Tatsache, dass es sich um Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums handelt, für das auch keine Sondernutzungsrechte (der anderen 23 Einheiten) oder Untergemeinschaften mit Gruppensondernutzungsrechten gebildet sind und für das somit gerade kein ausschließliches Nutzungsrecht durch die Einheiten 1-23 besteht; weiter findet unstreitig ein tatsächlicher Mitgebrauch statt, so dass eine Beteiligung an den Kosten für Strom, Hausmeisterdienste, Reinigungsdienste und Versicherungskosten für diese Flächen – wenn auch möglicherweise nicht zu einem Anteil von 90% – sachlich gerechtfertigt und eine vollständige Befreiung unbillig ist. Das haben die Kläger innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist so auch geltend gemacht.

23

f) Hinzu kommt im hier zu entscheidenden Fall folgender Gesichtspunkt: Die Gewerbeeinheit Nr. 24 verfügt über 90 % der Stimmen und kann mit dieser Mehrheit ungehindert Beschlüsse im eigenen Interesse bzw. zu ihrem eigenen Nutzen fassen. Ob ein Fall der unzulässigen Majorisierung vorliegt, der Fall also, dass ein Eigentümer seine Stimmmehrheit bei der Beschlussfassung zu seinen Gunsten einsetzt, ist im Rahmen der Frage zu prüfen, ob der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (vgl. Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2022, § 7 Rn. 119). So liegt der Fall hier; ein Ausnutzen dieser absoluten Stimmmehrheit dafür, sich selbst gänzlich von den für Gemeinschaftseigentum anfallenden Betriebskosten für gemeinsam nutzbare Bereiche des Gemeinschaftseigentums zu befreien, widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und führt, wie die Kläger zutreffend mit ihrer Anfechtungsklage rügen, zu einer unangemessenen Benachteiligung der nur eine Stimminderheit innehabenden Einheiten Nr. 1-23.

24

Der zu TOP 4b gefasste Beschluss war nach alldem für ungültig zu erklären. Die Berufung der Beklagten hat deshalb in der Sache keine Aussicht auf Erfolg.

III.

25

Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, legt die Kammer aus Kostengründen die Rücknahme der Berufung nahe. Im Falle der Berufungsrücknahme von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).

26

Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Hinweises.