

Titel:

Wohnungseigentum

Normenkette:

WEG § 16 Abs. 2

Leitsätze:

1. Die Wohnungseigentümer haben eine umfassende Kompetenz zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels, auch für die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums. (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Kostenverteilung für die Erhaltung von Gemeinschaftseigentum kann im Einzelfall ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn sie nur die begünstigten Wohnungseigentümer belastet. (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Beschluss über die Kostenverteilung ist nicht unbestimmt, wenn er bei objektivnormativer Auslegung klar verständlich ist und unvorhergesehene Maßnahmen berücksichtigt. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagwort:

Wohnungseigentum

Fundstellen:

ZMR 2025, 1123

FDMietR 2026, 935471

LSK 2025, 35471

BeckRS 2025, 35471

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist in Ziff. 2. gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 82.449,96 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Gegenstand der Klage ist die Anfechtung des zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 29.02.2024 gefassten Beschlusses der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

2

Die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft umfasst drei Sondereigentumseinheiten (Wohnung 1, EG, 357/1000stel Miteigentumsanteile, Wohnung 2, 1. OG = Wohnung der Kläger, 334/1000stel Miteigentumsanteile sowie Wohnung 3, DG, 309/1000stel Miteigentumsanteile). Die Wohnung der Kläger verfügt über einen in Teilen unterbauten Balkon. Unterhalb dieses Balkons befindet sich das Wohnzimmer der Sondereigentumseinheit 1. Die Rechtsbeziehungen der Mitglieder der Beklagten sind im wesentlichen geregelt durch die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung vom 28.05.2001 (Anlage K 1).

3

Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgte im Frühjahr 2002. Erstmals im Frühsommer 2023 kam es zu einem Wassereintritt in die klägerische Wohnung. Die mit der Ursachenforschung beauftragte (Spenglereibetrieb) traf folgende Feststellungen:

„Terrassenabdichtung hat ein Alter von ca. 23 Jahren. Die Abdichtungsebene sowie die darunter befindlichen Bereiche als auch die Anschlussebenen zum Gebäude sind bereits damals teilweise unzureichend ausgeführt worden. Der jetzige Schaden und der Zustand sind darauf zurückzuführen.- WDVS an der Hauswand ist bis Betonebene Terrasse heruntergezogen, Anschluss Abdichtung ist falsch auf dem Putz WDVS angeracht und nicht fixiert. Bitumenbahn ist lose. Anschluss gehört hinten unter WDVS an Gebäude angeschlossen. Blechverwahrung ist mit zu wenig Schrauben ausgeführt (Schraubenabstand zu weit auseinander), daher kann hier Schlagregen ebenfalls hinter die unzureichend angebrachte Bitumenbahn eindringen.

Wärmedämmung ist in der Fläche zu 1/3 bereits durchnässt.

Türanschlüsse sind im Prinzip abdichtungstechnisch nicht vorhanden.

Türstock teilweise verfault.

Es fehlt der wichtige Dampfsperreanschluss, Unterbau ist unzureichend, Abdichtungsebene ist nicht angeschlossen.

Ausführung nicht fachgerecht.

Es grenzt an ein Wunder dass dieses Terrasse so lange gehalten hat.“

4

Im November 2023 zeigte die Eigentümer der Sondereigentumseinheit 1 (Erdgeschosswohnung) Wasserschäden an der Innenwand ihres Wohnzimmers unterhalb des klägerischen Balkons an. Im Rahmen eines am 06.12.2023 durchgeführten Ortstermins wurde festgestellt, dass diese auf die mangelhafte Abdichtung des Balkons im 1. Obergeschoss zurückzuführen sind.

5

In der Eigentümerversammlung vom 29.02.2024 wurde unter TOP 2 folgender Beschluss gefasst:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, die Kostentragung dahin zu ändern, dass die Kosten der Erhaltung des gesamten Gemeinschaftseigentums der Dachterrassen mit sofortiger Wirkung von demjenigen Sondereigentümer, im Bereich dessen Sondereigentums die og. Bauteile vorhanden sind, alleine zu tragen sind. In diesem Fall werden somit die Kosten der Maßnahme zu TOP 1 dieser Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung anstehenden Erhaltungsmaßnahme am Gemeinschaftseigentum der Erhaltung der Dachterrasse gemäß Angebot der vom 19.09.2024 zu Kosten von € 29.941,17 + weitere € 3.000,00 brutto für unvorhergesehene Maßnahmen nur von den Sondereigentümern der Sondereigentumseinheit 2 getragen werden“

6

Die Kläger sind der Ansicht, eine Beschlusskompetenz der „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ habe nicht bestanden, der Verband sei nicht berechtigt, anstelle der Wohnungseigentümer über Angelegenheiten zu entscheiden, für die die Beschlusskompetenz bei den Wohnungseigentümern liege.

7

Bei den beschlussgegenständlichen Arbeiten handele es sich nicht um Erhaltungsmaßnahmen, sondern um Maßnahmen der erstmaligen ordnungsgemäßen Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die hierfür anfallenden Kosten seien zwingend nach Miteigentumsanteilen zu verteilen und einer Beschlussfassung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG nicht zugänglich.

8

Selbst wenn der Anwendungsbereich von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eröffnet wäre, würde er die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verletzen, da er zu einer unbilligen und nicht zu rechtfertigende Härte führe. Denn Bereiche wie die Abdichtungs- und Anschlussebenen seien zwingendes gemeinschaftliches Eigentum. Kosten, die für notwendige Erhaltungsmaßnahmen am Gebäude anfielen, könnten nicht generell abweichend vom allgemeinen Kostenverteilungsgrundsatz nach Miteigentumsanteilen verteilt werden, weil vorstehend keine „ausschließliche“ Nutzung durch die Kläger gegeben sei, sondern ein Sachverhalt, bei dem zur Vermeidung von weiteren Schäden am Gebäude wie in den Sondereigentumseinheiten 1 und 2 Erhaltungsmaßnahmen erforderlich seien. Diese Maßnahmen müssten im Sinne aller Beteiligten ausgeführt werden, da es um den Bestand des gemeinschaftlichen Eigentums in Form der Gebäudehülle gehe. Der

gegenständliche Beschluss bilde im Ergebnis eine Zuweisung von Kosten im Sinne einer „haftungsrechtlichen“ Lösung bzw. einer Lösung ab, die den Klägern die „Verantwortung“ für den baulichen Zustand des Balkons, der „zufällig“ ihrer Sondereigentumseinheit zugeordnet sei, zuweise, für die aber WEGrechtlich kein Raum gegeben sei.

9

Schließlich sei der angegriffene Beschluss insoweit unbestimmt, als unklar sei, was unter dem Begriff des „gesamten Gemeinschaftseigentums“ zu verstehen sei und wie es sich mit den in Bezug genommenen „og. Bauteilen“ verhalte. Eine Dachterrasse sei kein Bauteil, außerdem seien im Beschlusstext keine Bauteile benannt sind, auf die verwiesen werden könnte. Auch soweit „weitere € 3.000,00 für unvorhergesehene Maßnahmen“ eingepreist worden seien, sei der Beschluss unbestimmt.

10

Die Kläger beantragen,

Der in der Eigentümerversammlung vom 29.02.2024 zu TOP 2 gefasste Beschluss:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt, die Kostentragung dahin zu ändern, dass die Kosten der Erhaltung des gesamten Gemeinschaftseigentums der Dachterrassen mit sofortiger Wirkung von demjenigen Sondereigentümer, im Bereich dessen Sondereigentums die og. Bauteile vorhanden sind, alleine zu tragen sind. In diesem Fall werden somit die Kosten der Maßnahme zu TOP 1 dieser Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung anstehenden Erhaltungsmaßnahme am Gemeinschaftseigentum der Erhaltung der Dachterrasse gemäß Angebot der vom 19.09.2024 zu Kosten von € 29.941,17 + weitere € 3.000,00 brutto für unvorhergesehene Maßnahmen nur von den Sondereigentümern der Sondereigentumseinheit 2 getragen werden“

wird für ungültig erklärt.

11

Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

12

Die Beklagte bestreitet, dass die Abdichtungsebene des vorstehenden Balkons sowie die darunter befindlichen Bereiche, als auch die Anschlussebenen zum Gebäude bereits im Zeitpunkt der Errichtung, d.h. im Jahr 2000/2001 nicht fachgerecht und den Regeln der Technik entsprechend ausgeführt worden seien und damit das Vorhandensein eines anfänglichen Baumangels und trägt vor, es dürfte sich um einen Mangel handeln, der nach einer 21-jährigen Nutzungs- und Lebensdauer durch Gebrauch und Verschleiß entstanden sein dürfte.

13

Zur Ergänzung des Tatbestands wird im übrigen Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 20.02.2025. Beweis wurde nicht erhoben.

14

Mit Schriftsatz vom 15.05.2025 haben die Kläger, mit Schriftsatz vom 20.05.2025 hat die Beklagte einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt.

Entscheidungsgründe

I.

15

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

16

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

17

2. Der angegriffene Beschluss ist weder nichtig, noch widerspricht er aus den innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 45 Satz 1 WEG vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.

18

a) Soweit die Kläger der Ansicht sind, der Beschluss sei mangels Beschlusskompetenz des Verbands nichtig, ist er dahingehend auszulegen, dass der Beschluss durch die Wohnungseigentümer als dessen Organwalter gefasst wurde.

19

b) Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs begründet § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eine weite Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels. Die Beschlussfassung über die Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG erfährt durch die Beschlusskompetenz keine wesentlichen Grenzen. Die Wohnungseigentümer haben eine umfassende Kompetenz, vereinbarte und beschlossene Kostenverteilungen durch Beschluss abzuändern. Entgegen der Ansicht der Kläger umfasst dies auch die Kompetenz zur Verteilung von Kosten der erstmaligen Herstellung des Gemeinschaftseigentums (vgl. BGH, Urteil 14.02.2025, V ZR 236/23, NZM 2025,215).

20

Die Wohnungseigentümer dürfen im Rahmen des ihnen zustehenden weiten Ermessensspielraums jeden Maßstab wählen, der den Interessen der GdWE und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung einzelner führt. Ein sachlicher Grund ist nicht erforderlich, es erfolgt lediglich eine Willkürkontrolle (vgl. z.B. BGH, a.a. O; BGH, Urteil vom 22.03.2024, V ZR 81/23, NJW 2024,1587).

21

Zwar widerspricht es grundsätzlich ordnungsgemäßer Verwaltung, einzelnen Wohnungseigentümern die Kosten der erstmaligen plangerechten oder mangelfreien Herstellung aufzuerlegen, da hier ein gemeinschaftliches Kostenrisiko ohne tragfähigen Grund auf Einzelne verlagert wird, so dass es grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, dem Wohnungseigentümer Kosten aufzuerlegen, in dessen Raumeinheit sich zufällig das nicht ordnungsgemäß hergestellte gemeinschaftliche Eigentum befindet, wie etwa im Fall mangelhafter Kellerabdichtung (vgl. MüKoBGB/Scheller, 9. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 67)

22

Anders liegt es jedoch, wenn es um Anlagen bzw. Flächen geht, deren Fertigstellung nicht allen Wohnungseigentümern zugutekommt. Hier kann es im Einzelfall ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, nur die (durch Nutzungsmöglichkeiten) begünstigten Wohnungseigentümer mit den Kosten zu belasten, die insoweit nicht anders zu stellen sind als Wohnungseigentümer hinsichtlich der Kosten der Fertigstellung ihres Sondereigentums (vgl. MüKoBGB/Scheller, a.a.O.)

23

So verhält es sich hier: Die Kostenverteilung im angegriffenen Beschluss berücksichtigt die Möglichkeit des Gebrauchs der Dachterrassen, welche nur von denjenigen Eigentümern genutzt werden können, an deren Wohnung die jeweilige Dachterrasse angrenzt, und trägt damit dem Gebrauch und der Gebrauchsmöglichkeit Rechnung. Eine Fassadensanierung ist dagegen nicht Gegenstand des angefochtenen Beschlusses. Auch ist zu berücksichtigen, dass sich, selbst wenn die nun entstandenen Schäden auf einen anfänglichen Baumangel und nicht auf Gebrauch und Verschleiß nach über 20-jähriger Nutzungs- und Lebensdauer zurückzuführen sein sollten, sich dieser Mangel erst zu einem Zeitpunkt manifestiert hat, indem auch bei ordnungsgemäßer Ersterrichtung mit der Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen zu rechnen ist, so dass der gewählte Kostenverteilungsschlüssel i. E. jedenfalls nicht willkürlich ist.

24

c) Der Beschluss ist schließlich auch nicht unbestimmt. Er mag sprachlich ungeschickt formuliert sein, bei gebotener objektivnormativer Auslegung ist mit dem Begriff „des gesamten Gemeinschaftseigentums der Dachterrassen“ jegliches Gemeinschaftseigentum gemeint, welches sich im räumlichen Bereich einer Dachterrasse bzw. eines Balkons befindet. Eine namentliche Aufzählung dieser Gebäudeteile ist nicht erforderlich. Soweit die Kläger der Auffassung sind, der Beschluss sei auch insoweit unbestimmt, als „weitere € 3.000,00 für unvorhergesehene Maßnahmen“ eingepreist worden seien, ist dies nicht

nachvollziehbar, insbesondere stellt es keine Unbestimmtheit dar, sondern liegt in der Natur von „unvorhergesehene Maßnahmen“, dass diese nicht im Voraus konkret bezeichnet werden können.

II.

25

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 709 S. 2 ZPO.

26

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG unter Zugrundelegung der klägerischen Berechnung im Schriftsatz vom 26.03.2024, der sich das erkennende Gericht nach eigener Prüfung anschließt.