



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 87/23

Verkündet am:
22. März 2024
Zimmermann
Justizhauptsekretär
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 16 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1

Beschließen die Wohnungseigentümer eine Änderung der Kostenverteilung für eine einzelne Erhaltungsmaßnahme, muss nicht zugleich eine entsprechende Regelung für alle künftigen gleich gelagerten Fälle beschlossen werden (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 18. Juni 2010 - V ZR 164/09, BGHZ 186, 51 Rn. 17 ff.).

BGH, Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 87/23 - LG Frankfurt am Main
AG Darmstadt

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 26. Januar 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel, die Richterinnen Laube und Dr. Grau und den Richter Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 30. März 2023 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Kläger ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und Eigentümer einer Wohnung im Dachgeschoss. In einer Eigentümerversammlung im August 2021 beschlossen die Wohnungseigentümer, die defekten Dachflächenfenster im Bereich des Sondereigentums des Klägers auszutauschen (TOP 2) und dazu eine Fachfirma zu beauftragen (TOP 3), wobei die Kosten der Arbeiten durch den Kläger finanziert werden sollten (TOP 4c).

- 2 Mit seiner Anfechtungsklage wendet sich der Kläger allein gegen die zu TOP 4c beschlossene Kostenverteilung. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision will der Kläger weiterhin erreichen, dass der angefochtene Beschluss für ungültig erklärt wird.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts, dessen Entscheidung u.a. in ZWE 2023, 364 ff. veröffentlicht ist, entspricht der von der Beschlusskompetenz gedeckte Beschluss über die Kostenverteilung ordnungsmäßiger Verwaltung. Zwar müsse jeder Beschluss über die Kostenverteilung dem Gleichbehandlungsgrundsatz genügen, weswegen der Grundsatz der Maßstabskontinuität Anwendung finden und für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen der gleiche Kostenverteilungsschlüssel gelten müsse. Dies bedeute aber nicht, dass der angefochtene Beschluss deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche, weil er nicht zugleich festlege, dass auch in künftigen Fällen so verfahren werde wie im Einzelfall beschlossen. Zwar habe der Bundesgerichtshof in einer Entscheidung vom 18. Juni 2010 (V ZR 164/09, BGHZ 186, 51) zu § 16 Abs. 4 WEG aF diese Auffassung vertreten. Der Gesetzgeber habe diese Rechtslage mit der Reform aber ändern wollen. Nunmehr erfordere eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels im Einzelfall nicht (mehr), dass die Wohnungseigentümer zugleich beschlössen, in künftigen gleich gelagerten Fällen einen identischen Kostenverteilungsschlüssel anzuwenden. Der Grundsatz der Maßstabskontinuität habe erst bei späteren gleich gelagerten Fällen Bedeutung.

II.

4 Die Beklagte war in dem Verhandlungstermin vor dem Senat nicht vertreten. Gleichwohl ist über die Revision des Klägers nicht durch Versäumnisurteil, sondern durch Endurteil zu entscheiden, da sich die Revision, soweit sie zulässig

ist, auf der Grundlage des von dem Berufungsgericht festgestellten Sachverhalts als unbegründet erweist (vgl. Senat, Urteil vom 11. März 2022 - V ZR 77/21, NZM 2022, 425 Rn. 5 mwN).

5 1. Die Revision ist bereits unzulässig, soweit sie einen Verstoß gegen eine qualifizierte Protokollierung des Versammlungsprotokolls rügt. Denn insoweit hat das Berufungsgericht die Revision nicht zugelassen.

6 a) Zwar enthält die Entscheidungsformel des Berufungsurteils keinen Zusatz, der die dort ausgesprochene Zulassung der Revision einschränkt. Es ist aber anerkannt, dass der Tenor im Lichte der Entscheidungsgründe auszulegen und deshalb von einer beschränkten Revisionszulassung auszugehen ist, wenn sich dies aus den Gründen klar ergibt. Das ist regelmäßig dann anzunehmen, wenn sich die von dem Berufungsgericht als zulassungsrelevant angesehene Frage nur für einen eindeutig abgrenzbaren selbstständigen Teil des Streitstoffs stellt (st. Rspr.; vgl. nur Senat, Urteil vom 11. März 2022 - V ZR 35/21, WM 2023, 1136 Rn. 7 mwN). Bei der Beschlussmängelklage nach dem Wohnungseigentumsgesetz können die jeweils geltend gemachten Beschlussmängelgründe abtrennbare Teile des Streitstoffs darstellen (vgl. Senat, Urteil vom 2. Oktober 2020 - V ZR 282/19, ZWE 2021, 90 Rn. 7; Urteil vom 8. Juli 2022 - V ZR 207/21, ZWE 2022, 403 Rn. 7).

7 b) Daran gemessen liegt eine wirksame Beschränkung vor. Das Berufungsgericht hat die Revision lediglich im Hinblick auf die abweichend von dem Landgericht Stuttgart (ZMR 2022, 824, 825) beantwortete Frage zugelassen, ob eine ordnungsmäßige Verwaltung es erfordere, in dem Beschluss über eine Änderung der Kostenverteilung für einen konkreten Einzelfall zugleich eine Rege-

lung für alle gleich gelagerten Erhaltungsmaßnahmen zu treffen. Soweit der Kläger den Kostenbeschluss auch mangels ausreichender Protokollierung für ungültig hält, hat sich das Berufungsgericht die einen Beschlussmangel verneinende Begründung des Amtsgerichts zu eigen gemacht und auch keinen Grund für die Zulassung der Revision gesehen. Damit hat es klar zu erkennen gegeben, dass es diesen ohne Weiteres von dem restlichen Streitstoff abtrennbaren Beschlussmangel nicht als zulassungsrelevant ansah.

8 2. Soweit sie zulässig ist, ist die Revision unbegründet. Das Berufungsgericht nimmt zu Recht an, dass der Beschluss über die Verteilung der Erhaltungskosten der Dachflächenfenster nicht zu beanstanden ist.

9 a) Die Beschlusskompetenz für die Verteilung der Erhaltungskosten für die Dachflächenfenster folgt aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG. Wie der Senat mit Urteil vom gleichen Tag in der Sache V ZR 81/23 entschieden hat, begründet diese Vorschrift die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu 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 (vgl. Senat, Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 81/23, Rn. 8, zur Veröffentlichung bestimmt). Dass hier aufgrund der beschlossenen Kostenverteilung nur der Kläger die Instandsetzungskosten der allein in dem Bereich seines Sondereigentums befindlichen Fenster zu tragen hat und die übrigen Wohnungseigentümer abweichend von § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG von der Kostentragung befreit sind, steht daher - entgegen der Ansicht der Revision - der Beschlusskompetenz nicht entgegen.

- 10 b) Von der Beschlusskompetenz zu trennen ist die Frage, ob der auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gefasste Beschluss der Wohnungseigentümer ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Dies bejaht das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei.
- 11 aa) Den Wohnungseigentümern ist bei Änderungen des Umlageschlüssels aufgrund des Selbstorganisationsrechts der Gemeinschaft ein weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt. Der Beschluss über eine Kostenverteilung muss lediglich ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen (vgl. Senat, Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 69/21, NJW 2023, 63 Rn. 38). Beschließen die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der GdWE eine Änderung der bisherigen Verteilung, dürfen sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG), die nach dem zuvor geltenden Verteilungsschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspricht dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt (näher Senat, Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 81/23, Rn. 14, zur Veröffentlichung bestimmt).
- 12 bb) Daran gemessen ist die beschlossene Änderung der Kostenverteilung für den Austausch der Fenster, die sich allein in dem Bereich des Sondereigentums des Klägers befinden, nicht zu beanstanden. Denn die Wohnungseigentümer haben dabei die Gebrauchsmöglichkeit des Klägers berücksichtigt. Entgegen der Ansicht der Revision haben die Wohnungseigentümer den ihnen eingeräumten Gestaltungsspielraum nicht deshalb überschritten, weil sie dem Kläger

nicht nur die Kosten der Maßnahme auferlegt, sondern außerdem in dem zu TOP 3 gefassten Beschluss nicht das günstigste und wirtschaftlichste Angebot gewählt haben. Selbst wenn unterstellt wird, dass es sich nicht um das günstigste und wirtschaftlichste Angebot gehandelt hat, änderte dies nichts daran, dass die Wohnungseigentümer die Gebrauchsmöglichkeit des Klägers bei der Kostenverteilung berücksichtigen durften. Im Übrigen hat der Kläger den Beschluss zu TOP 3 nicht angefochten, so dass die Entscheidung über die Auswahl des Angebots bestandskräftig geworden ist.

13 cc) Entgegen der Ansicht der Revision entspricht der Beschluss auch insoweit ordnungsmäßiger Verwaltung, als die Wohnungseigentümer allein über die Kostentragung für den Austausch der Dachflächenfenster im Bereich des Sondereigentums des Klägers entschieden haben, ohne zugleich eine Regelung für die Behandlung künftiger gleich gelagerter Fälle zu treffen.

14 (1) Richtig ist allerdings, dass nach der Rechtsprechung des Senats zu § 16 Abs. 4 WEG aF ein Beschluss über die abweichende Verteilung der Kosten einer einzelnen Instandsetzungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung dann widersprechen konnte, wenn er zu einer verdeckten Änderung der Teilungserklärung führte. Dies beruhte auf der Überlegung, dass die für einen Einzelfall beschlossene abweichende Kostenverteilung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung nur dann entsprechen könne, wenn für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen unter dem Gesichtspunkt der Maßstabkontinuität eine entsprechende abweichende Kostenverteilung beschlossen werde. Dann werde aber durch die Änderung der Kostenverteilung für einen Einzelfall letztlich eine allgemeine Regelung getroffen und damit eine verdeckte Änderung der Teilungserklärung vorgenommen, die von § 16 Abs. 4 WEG aF, der nur die Änderung der

Kostenverteilung für einen Einzelfall ermögliche, gerade nicht gedeckt sei (vgl. Senat, Urteil vom 18. Juni 2010 - V ZR 164/09, BGHZ 186, 51 Rn. 17 ff.).

- 15 (2) Welche Folgerungen aus dieser Entscheidung für das seit dem 1. Dezember 2020 geltende Recht zu ziehen sind, ist umstritten. Vereinzelt wird angenommen, dass bereits der Beschluss, der einem Sondereigentümer erstmals einzelne Kosten auferlege, eine Regelung über vergleichbare Folgefälle enthalten müsse, was § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG nunmehr auch ermögliche (vgl. LG Stuttgart, ZMR 2022, 824 f.). Ganz überwiegend wird jedoch vertreten, dass der Gesichtspunkt der Maßstabskontinuität für einen auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 WEG gefassten Beschluss, der erstmals für einzelne Kosten eine abweichende Verteilung festlege, nicht von Bedeutung sei; dass der Gleichbehandlungsgrundsatz unter dem Gesichtspunkt der Maßstabskontinuität bei künftigen Beschlüssen über die Verteilung gleichartiger Kosten zu berücksichtigen sei, stehe - anders als nach § 16 Abs. 4 WEG aF - einer Vereinbarkeit der Beschlussfassung mit den Grundsätzen der ordnungsmäßigen Verwaltung nicht mehr entgegen (vgl. Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl., § 16 Rn. 147 f.; BeckOGK/Falkner, WEG [1.5.2023], § 16 Rn. 232 f.; BeckOK WEG/Bartholome [1.1.2024], § 16 Rn. 114; Grüneberg/Wicke, BGB, 83. Aufl., § 16 WEG Rn. 6; Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [2023], § 16 WEG Rn. 127; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rn. 27; Grüner in Hügel, Wohnungseigentum, 5. Aufl., § 8 Rn. 48; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 711; Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 24 Rn. 41 f.; Neumann in Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrecht, 8. Aufl., § 8 Rn. 18; Greiner, ZMR 2022, 825; Zscheschack, ZWE 2021, 68, 69).

- 16 (3) Richtigerweise muss dann, wenn die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 WEG in der seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Fassung eine Änderung der Kostenverteilung für eine einzelne Erhaltungsmaßnahme beschließen, nicht zugleich eine entsprechende Regelung für alle künftigen gleich gelagerten Fälle beschlossen werden.
- 17 (a) Aus Wortlaut und Entstehungsgeschichte des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG ergibt sich nicht, dass bei einer erstmaligen Änderung der Kostenverteilung für einzelne Kosten zugleich eine entsprechende Regelung für alle gleich gelagerten Fälle beschlossen werden muss. Durch die Neufassung von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG sollen die Wohnungseigentümer einfacher als bisher eine nach den jeweiligen Umständen sinnvolle und gerechte Kostenverteilung beschließen können (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 27). Der Gesetzgeber hat deswegen bewusst auf bisherige nach § 16 Abs. 3, Abs. 4 WEG aF bestehende Beschränkungen verzichtet und aufgrund der Vielgestaltigkeit möglicher Beschlüsse über die Kostenverteilung von besonderen inhaltlichen Vorgaben abgesehen (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 56). Dem liefe es zuwider, wenn bei einer Beschlussfassung über eine abweichende Verteilung einzelner Erhaltungskosten zugleich eine Regelung für alle künftigen gleich gelagerten Fälle zu treffen wäre. Durch ein solches Erfordernis würde der den Wohnungseigentümern eingeräumte Gestaltungsspielraum bei der Kostenverteilung eingeschränkt und eine Verteilung für eine bestimmte Art von Kosten vorgegeben. Zu Recht verweist das Berufungsgericht darauf, dass nach der Gegenansicht eine Änderung der Verteilung einzelner Erhaltungskosten der GdWE nur möglich wäre, wenn künftige gleich gelagerte Fälle von vornherein ausgeschlossen wären (vgl. Grüner in Hügel, Wohnungseigentum, 5. Aufl., § 8 Rn. 48 und bereits Bonifacio, ZMR 2011, 771, 772). Eine derartige Einschränkung des Anwendungsbereichs von § 16 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 WEG lässt sich jedoch weder dem Gesetz entnehmen noch entspricht dies

dem Willen des Gesetzgebers. In der Gesetzesbegründung wird im Gegenteil gerade die abweichende Verteilung der Kosten eines Austauschs einzelner Fenster als Beispiel für die Reichweite von § 16 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 WEG hervorgehoben (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 56).

18 (b) Eine andere Betrachtung ist auch nicht im Hinblick auf einen wirkungsvollen Rechtsschutz der Wohnungseigentümer geboten (so aber LG Stuttgart, ZMR 2022, 824, 825). Ob und in welcher Art und Weise in Folgebeschlüssen die zuvor für eine einzelne Instandsetzungsmaßnahme beschlossene Änderung der Kostenverteilung zu berücksichtigen ist, kann nämlich ohnehin nicht hypothetisch für künftige Fälle beurteilt werden, sondern nur für eine konkrete Maßnahme oder einen bereits gefassten, konkreten Beschluss. Denn hierfür sind die jeweiligen Umstände des Einzelfalles in den Blick zu nehmen, die erst im Hinblick auf eine konkrete Maßnahme und nicht hypothetisch ermittelt werden können (vgl. bereits Häublein, ZWE 2013, 160, 162). Auch wirkungsvoller Rechtsschutz ist daher nur im Hinblick auf eine konkrete Maßnahme möglich.

19 dd) Die Rüge der Revision, die Eigentümer hätten vor Beschlussfassung darauf hingewiesen werden müssen, dass der beabsichtigte Beschluss zu einer „Selbstbindung“ der GdWE im Sinne eines künftigen „Gleichbehandlungszwangs“ führe und eine verdeckte Änderung der Teilungserklärung darstelle, die Wirksamkeitsbedenken unterliege, kann nach alledem schon deswegen keinen Erfolg haben, weil die beschlossene Änderung der Kostenverteilung keinen Wirksamkeitsbedenken unterlag und die Frage, wie in künftigen Fällen zu verfahren ist, durch den Beschluss nicht zwingend vorgegeben wird, sondern zu gegebener Zeit anhand der dann maßgeblichen Umstände des Einzelfalles zu entscheiden ist.

III.

20

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Brückner

Göbel

Laube

Grau

Schmidt

Vorinstanzen:

AG Darmstadt, Entscheidung vom 20.01.2022 - 310 C 173/21 -

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 30.03.2023 - 2-13 S 15/22 -