

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

WohnungseigentumsG §§ 8, 10, 16

Enthält die Teilungserklärung einen Verteilungsschlüssel für die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums und sieht sie eine Abänderungsmöglichkeit durch "absoluten" Mehrheitsbeschluß vor, ist eine Änderung des Verteilungsschlüssels gleichwohl nur dann zulässig, wenn ein sachlicher Grund vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden.

BGH, Beschl. v. 27. Juni 1985 - VII ZB 21/84 - Bayerisches
Oberstes Landes-
gericht
LG Nürnberg-Fürth
AG Nürnberg

BUNDESGERICHTSHOF

VII ZB 21/84

BESCHLUSS

in dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentumsanlage "Doktorschlöß-
chen", M Hauptstraße , N

B e t e i l i g t e :

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.

Antragsteller, Beschwerde-
führer und (mit Ausnahme
der Beteiligten zu 12)
Führer der weiteren Be-
schwerde,

- 2 -

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte

13.

14.

15.

16.

17.

18.

19.

20.

21.

22.

23.

24.

25.

26.

27.

28.

29.

30.

31.

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87 a ff. UrhG geschützt.



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)

Kostenlos

[\(mobile App\)](#)

Über 200 Gesetze

Über 100.000 Urteile



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

32.

33.

34.

35.

36.

37.

38.

39.

40.

41.

42.

43.

44.

45.

46.

47.

48.

49.

50.

51.

52.

53.

54.

55.

56.

57.

58.

59.

60.

Antragsgegner, Beschwerde-
gegner und Gegner der
weiteren Beschwerde,

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte

- Verwalter: Hannes und Renate F
 , S. weg
N

- Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanwälte

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs
hat am 27. Juni 1985 durch den Vorsitzenden Richter
Dr. Girisch sowie die Richter Bliesener, Obenhaus,
Prof. Dr. Walchshöfer und Quack

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Antragsteller
werden die Beschlüsse der 13. Zivil-
kammer des Landgerichts Nürnberg-Fürth
vom 22. September 1983 und des Amts-
gerichts Nürnberg vom 29. November 1982
aufgehoben.

Der in der Wohnungseigentümerversammlung
vom 3. Juni 1982 zu Tagesordnungspunkt 3 h
gefaßte Beschluß (Abänderung des "Auf-
zugschlüssels") wird für ungültig erklärt.

Die Antragsgegner haben die Gerichtskosten
des Verfahrens zu tragen. Außergerichtliche
Auslagen sind nicht zu erstatten.

Der Geschäftswert für das Verfahren der
weiteren Beschwerde wird auf 5.000 DM
festgesetzt.

G r ü n d e :

Die aus fünf Häusern bestehende Wohnungseigentumsanlage D. in N. ist in drei Häusern mit Aufzügen ausgestattet. Die Beteiligten sind die Wohnungseigentümer dieser Häuser, und zwar die Antragsteller die Eigentümer der Erdgeschoßwohnungen, die Antragsgegner die Eigentümer der übrigen Wohnungen.

Nach § 15 Nr. 16 der "Gemeinschaftsordnung", die Bestandteil der Teilungserklärung ist und im Grundbuch eingetragen wurde, werden die Kosten für den Betrieb und die Unterhaltungs- bzw. die Instandhaltungskosten der Aufzugsanlagen nach einem "Aufzugsschlüssel" lediglich auf die Antragsgegner verteilt. § 20 sieht vor, daß die "Gemeinschaftsordnung" durch "absoluten Mehrheitsbeschluß" der Wohnungseigentümer geändert werden kann, wenn die Gläubiger aller im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechte zustimmen.

In einer Eigentümerversammlung vom 3. Juni 1982 beschloß die Mehrheit der Beteiligten, den "Aufzugsschlüssel" abzuändern und rückwirkend ab 1. Januar 1982 auch die Eigentümer der Erdgeschoßwohnungen einzubeziehen.

Die Antragsteller halten diesen Beschluß für eine Änderung der Teilungserklärung, die nur durch eine einstimmige Vereinbarung vorgenommen werden könne. Sie haben deshalb am 2. Juli 1982 im Verfahren nach § 43 WEG beantragt, den Beschluß für ungültig zu erklären. Amtsgericht und Landgericht haben den An-

trag zurückgewiesen. Die nach der Abänderungsklausel der Gemeinschaftsordnung erforderliche Zustimmung der Grundpfandgläubiger haben beide Gerichte nicht für notwendig erachtet, weil sich nach ihrer Auffassung der Beschluß der Wohnungseigentümer auf die Stellung der dinglich berechtigten Gläubiger nicht auswirke.

Das Bayerische Oberste Landesgericht ist der Ansicht, die Änderung des in der Gemeinschaftsordnung festgesetzten "Aufzugsschlüssels" bedürfe der Zustimmung der Grundpfandgläubiger. Es möchte deshalb auf die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1 bis 11 die Sache zu weiteren Ermittlungen an das Landgericht zurückverweisen. An einer entsprechenden Entscheidung sieht es sich jedoch durch die Beschlüsse des Oberlandesgerichts Köln vom 21. April 1982 (OLGZ 1982, 413) und des Oberlandesgerichts Frankfurt vom 21. Februar 1984 (OLGZ 1984, 146) gehindert. Das Bayerische Oberste Landesgericht hat daher die sofortige weitere Beschwerde dem Bundesgerichtshof vorgelegt (BayObLGZ 1984, 257).

I.

Die Vorlage ist statthaft (§ 43 Abs. 1 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG).

Die Zustimmung der Grundpfandgläubiger zur Abänderung des in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Verteilungsschlüssels für die Aufzugskosten ist nur dann von Bedeutung, wenn der "Aufzugsschlüssel" durch Mehrheitsbeschluß geändert werden kann. Das Bayerische

Oberste Landesgericht will das bejahen und setzt sich damit in Widerspruch zu den angeführten Entscheidungen der Oberlandesgerichte Köln und Frankfurt, nach deren Auffassung die Gemeinschaftsordnung auch dann nur einstimmig abgeändert werden kann, wenn diese selbst eine Abänderung durch Mehrheitsbeschluß vorsieht.

II.

Der in einer Gemeinschaftsordnung festgesetzte Verteilungsschlüssel für die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums kann grundsätzlich jedenfalls dann durch Mehrheitsbeschluß abgeändert werden, wenn die Gemeinschaftsordnung eine entsprechende Regelung enthält. Eine solche Abänderung ist jedoch nur zulässig, wenn hierfür ein sachlicher Grund vorliegt und einzelne Wohnungseigentümer gegenüber dem bis dahin bestehenden Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Diese Voraussetzungen sind im Streitfall nicht gegeben; die sofortige weitere Beschwerde hat deshalb Erfolg.

1. Das Wohnungseigentumsgesetz unterscheidet zwischen Gegenständen, die die Wohnungseigentümer durch (Mehrheits-) Beschluß (§§ 10 Abs. 3, 25 WEG) und solchen, die sie durch Vereinbarung, d.h. nur einstimmig, regeln können. Die von den Wohnungseigentümern im Streitfall getroffene Regelung betrifft einen Gegenstand, über den grundsätzlich nur im Wege einer Vereinbarung entschieden werden kann. Denn die beschlossene Neufestsetzung der anteiligen Aufzugskosten weicht von dem in § 16 Abs. 2 WEG vor-

gesehenen Verteilungsmaßstab ab und muß daher gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 WEG von den betroffenen Wohnungseigentümern vereinbart werden (a.A. OLG Frankfurt OLGZ 1983, 180, 181; früher auch das Bayerische Oberste Landesgericht, das in seinem Vorlagebeschluß an dieser Auffassung jedoch ausdrücklich nicht mehr festhält).

Trotzdem ist - mit der ganz überwiegenden Meinung - grundsätzlich eine Änderung durch - abändernden - Mehrheitsbeschluß dann für wirksam zu erachten, wenn die Gemeinschaftsordnung eine solche Möglichkeit ausdrücklich vorsieht (vgl. LG Mannheim MDR 1976, 582; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 5. Aufl., § 16 Rdn. 116; Weitnauer, WEG, 6. Aufl., § 10 Rdn. 17 c, § 16 Rdn. 13 c; Augustin in BGB-RGRK, 12. Aufl., § 10 WEG Rdn. 25; Palandt/Bassenge, BGB, 44. Aufl., § 10 WEG Anm. 2 a, § 16 WEG Anm. 1 a; Röll in MünchKomm, BGB, § 10 WEG Rdn. 22 u. DNotZ 1982, 731, 732 ff; Soergel/Baur, BGB, 11. Aufl., § 10 WEG Rdn. 10, § 16 WEG Rdn. 1; Deckert, Die Eigentumswohnung, Gruppe 5, S. 51 f; Korff, Der Wohnungseigentümer 1980, 108, 110; Stoll SchlHanz 1978, 165; Tasche DNotZ 1973, 453, 455; einschränkend Erman/Ganten, BGB, 7. Aufl., § 16 WEG Rdn. 3; Staudinger/Ring, BGB, 11. Aufl., § 10 WEG Rdn. 12; a.A. LG Wuppertal ZMR 1984, 387, 388; Karstädt MDR 1965, 256, 258; Schmid BlGBW 1980, 203, 205; kritisch auch Walberer NJW 1984, 109, 110).

a) Das Bayerische Oberste Landesgericht weist zutreffend darauf hin, daß das Wohnungseigentumsgesetz den Wohnungseigentümern für die Regelung ihres Verhältnisses untereinander in weitem Umfang Vertragsfreiheit einräumt. Die Gestaltungsfreiheit der Wohnungs-

eigentümer soll nicht mehr als notwendig beschränkt werden (vgl. Bärmann/Pick/Merle, aaO, vor § 10 Rdn. 6; Weitnauer, aaO, vor § 1 Rdn. 26). Dem entspricht es, wenn § 23 Abs. 1 WEG Vereinbarungen darüber zuläßt, ob eine Angelegenheit durch Mehrheitsbeschluß geregelt werden kann. Einer Regelung durch Mehrheitsbeschluß unterliegen mithin nicht nur die gesetzlich bestimmten Fälle. Den Wohnungseigentümern wird vielmehr ausdrücklich die Befugnis eingeräumt, durch Vereinbarung zusätzliche Angelegenheiten von dem Einstimmigkeitsprinzip auszunehmen. Besteht somit auch in diesem Umfang weitgehend Gestaltungsfreiheit, begegnet es keinen Bedenken, wenn die Wohnungseigentümer vereinbaren, daß auch dort Mehrheitsbeschlüsse zulässig sein sollen, wo das Gesetz an sich eine Vereinbarung vorschreibt. Denn mit Billigung einer Abänderungsklausel in der Gemeinschaftsordnung erklären sich die Wohnungseigentümer mit der Geltung des Mehrheitsgrundsatzes einverstanden.

b) Diese Möglichkeit, die Gemeinschaftsordnung durch Mehrheitsbeschluß abändern zu können, entspricht auch praktischen Bedürfnissen (vgl. insbesondere Röll DNotZ 1982, 334, 337 ff; 1982, 731, 733 ff).

Wohnungseigentum wird ganz überwiegend durch Teilung nach § 8 WEG gebildet. Die Ausgestaltung des Gemeinschaftsverhältnisses liegt damit fast vollständig in den Händen der Bauträger. Diese bestimmen in der Teilungserklärung aufgrund § 8 Abs. 2 i.V.m. § 5 Abs. 4 und § 10 WEG das Rechtsverhältnis der künftigen Wohnungseigentümer untereinander. Die Gemeinschaftsordnung wird demnach bereits zu einem sehr frühen Zeit-

punkt festgelegt. Die Regelung kann sich deshalb im Zusammenleben der Wohnungseigentümer als von Anfang an verfehlt oder unzweckmäßig erweisen, etwa weil sie zu wenig auf die Besonderheiten der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft abgestimmt ist. Ferner kommt es bei Großanlagen vor, daß die Anlage nicht wie geplant fertiggestellt wird. Hierdurch kann der in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Lasten- und Kostenverteilungsschlüssel unbillig werden. Auch können neuere Erfahrungen, technische Entwicklungen oder eine Umstellung der Lebensgewohnheiten eine Anpassung an die geänderten Verhältnisse erforderlich machen.

Mag aufgrund dieser Umstände eine Änderung noch so notwendig und dringlich sein, sind einstimmige Entscheidungen doch vielfach nicht zu erreichen. Dies zeigen die Fälle, in denen einzelne Wohnungseigentümer ihre Zustimmung aus bestimmten Gründen verweigern. Besondere Schwierigkeiten können sich z.B. auch bei nach dem Bauherrenmodell errichteten Großanlagen ergeben. Die Wohnungseigentümer solcher Anlagen sind oft über das ganze Bundesgebiet verstreut und als reine Kapitalanleger häufig wenig interessiert, Fragen des praktischen Zusammenlebens in der Wohnungseigentümergeinschaft übereinstimmend mit den anderen Wohnungseigentümern zu regeln.

2. Im Schrifttum wird demgegenüber darauf hingewiesen, daß diejenigen Wohnungseigentümer, die eine Änderung wünschen, in solchen Fällen nicht schutzlos sind. Denn nach § 242 BGB stehe ihnen unter bestimmten Voraussetzungen ein Anspruch auf Zustimmung gegen die

widerstrebenden Wohnungseigentümer zu (so etwa Tasche DNotZ 1973, 452, 464; Weitnauer, Deutsche Wohnungswirtschaft 1979, 237, 240). Hiergegen wird von Röll (DNotZ 1982, 731, 734) zu Recht eingewandt, daß dieser Weg vor allem dort nicht weiterhilft, wo eine rasche Änderung nottut und die verweigernde Zustimmung erst nach Jahren durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt wird.

a) Dennoch entspricht diese Lösung den berechtigten Interessen der betroffenen Wohnungseigentümer. Sie begegnet der Gefahr, daß sich die Mehrheit über schutzwürdige Interessen der Minderheit hinwegsetzt. Denn eine Abänderungsklausel in der Gemeinschaftsordnung darf nicht dazu führen, daß einmal getroffene Vereinbarungen nach Belieben der jeweiligen Mehrheit abgeändert werden können. Der einzelne Wohnungseigentümer muß vielmehr darauf vertrauen können, daß Änderungen nicht ohne weiteres möglich sind.

Am Beispiel des Lasten- und Kostenverteilungsschlüssels wird dies besonders deutlich. Trifft ein Veräußerer in der Gemeinschaftsordnung Regelungen, die die einzelnen Wohnungseigentümer unterschiedlich belasten, wird er das nicht ohne sachlichen Grund tun. Er muß diese Regelung den künftigen Erwerbern gegenüber vertreten können und wird sich gerade deshalb um einen differenzierten, an den jeweiligen Vorteilen ausgerichteten Kosten- und Lastenverteilungsschlüssel bemühen. Dementsprechend kann auch die Entscheidung des einzelnen Erwerbers für ein bestimmtes

Objekt durch die Ausgestaltung der Gemeinschaftsordnung - zumindest - mitbestimmt werden.

b) Bei dieser Sachlage ist es nicht gerechtfertigt, den durch eine Regelung begünstigten Erwerber ohne weiteres abändernden Mehrheitsentscheidungen auszusetzen. Eine Änderung durch Mehrheitsbeschluß ist vielmehr nur zuzulassen, wenn sachliche Gründe vorliegen und einzelne Wohnungseigentümer aufgrund der Neuregelung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden (ähnlich Staudinger/Ring, aaO, § 10 WEG Rdn. 12; vgl. auch OLG Oldenburg NdsRpflge 1977, 213, 214/215). Bei einem Lasten- und Kostenverteilungsschlüssel ist dies insbesondere dann der Fall, wenn sich die Verhältnisse gegenüber früher in wesentlichen Punkten geändert haben oder die ursprünglich vorgesehene Verteilung - weil den tatsächlichen Verhältnissen nicht angemessen - sich nicht bewährt hat. Ob eine Änderung durch Mehrheitsbeschluß zulässig ist, hängt demnach von den Besonderheiten des einzelnen Falles ab.

III.

Nach diesen Grundsätzen ist der angefochtene Beschluß für ungültig zu erklären.

Die Antragsgegner haben die Änderung des Verteilungsschlüssels lediglich damit begründet, daß auch die Bewohner des Erdgeschosses den Aufzug nutzen könnten, weil sich die Tiefgarage und das Schwimmbad im Untergeschoß befänden. Die Antragsteller haben demgegenüber

eingewandt, diese Nutzungsmöglichkeit sei rein theoretischer Natur, da es sich nur um wenige Treppenstufen handele. Wie die Anlagen im einzelnen ausgestaltet sind, kann offen bleiben. Ausschlaggebend ist vielmehr, daß der Verteilungsschlüssel nicht unangemessen erscheint und sich die Verhältnisse zwischen den Beteiligten insoweit nicht geändert haben.

Die Antragsteller waren als Eigentümer der Erdgeschoßwohnungen von Anfang an in der Lage, Tiefgarage und Schwimmbad zu benutzen. Trotzdem brauchten sie sich nach dem in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Verteilungsschlüssel nicht an den Aufzugskosten zu beteiligen. Mit dieser Regelung erklärten sich die anderen Wohnungseigentümer bei Erwerb einer Wohnung einverstanden. An dieses Einverständnis sind sie gebunden. Allein durch einen Mehrheitsbeschluß kann somit der Verteilungsschlüssel nicht abgeändert werden. Eine solche Änderung wird auch nicht dadurch gerechtfertigt, daß in der Gemeinschaftsordnung eine Regelung hätte getroffen werden können, wonach sich auch die Bewohner der Wohnungen im Erdgeschoß an den Aufzugskosten beteiligen müssen (vgl. zu dieser Problematik Senat BGHZ 92, 18).

IV.

Die sofortige weitere Beschwerde hat demnach Erfolg. Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 3. Juni 1982 gefaßte Beschluß, den "Aufzugsschlüssel" unter Einbeziehung der Wohnungen im Erdgeschoß abzuändern, ist für ungültig zu erklären.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG.

Girisch

Bliesener

Obenhaus

Walchshöfer

Quack