BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 174/09

Verkündet am:
11. Juni 2010
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: ja

WEG §§ 5 Abs. 4 Satz 1, 8 Abs. 2, 10 Abs. 2 Satz 3; BGB §§ 133 B, 157 D

a) Für den Änderungsanspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG ist die Kostenmehrbelastung des Wohnungseigentümers maßgebend, der eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels verlangt.

b) An einer durch ergänzende Auslegung der Gemeinschaftsordnung zu schließenden Regelungslücke zur Anpassung des Kostenverteilungsschlüssels an veränderte Verhältnisse fehlt es in der Regel, weil - abweichend zur früheren Rechtslage (zu dieser Senat, BGHZ 160, 354 ff.) - der gesetzliche Anspruch jedes Wohnungseigentümers auf Änderung des vereinbarten Kostenschlüssels nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG eine angemessene und interessengerechte Regelung für diese Fälle bereitstellt.

BGH, Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 174/09 - LG Nürnberg-Fürth
AG Nürnberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 19. März 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 26. August 2009 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung in einem Wohnhaus, das in sechs Sondereigentumseinheiten aufgeteilt ist.

2 Das Grundstück wurde durch einen Bauträger zwecks Errichtung des Hauses und Verkaufs der einzelnen Wohnungen aufgeteilt. In der Teilungserklärung sind die Miteigentumsanteile für die sechs Einheiten bestimmt und allen Wohnungen je ein Kellerraum, ein Tiefgaragenstellplatz und den beiden Wohnungen im Dachgeschoss (Nr. 5 und Nr. 6) zusätzlich ein Spitzboden zugeordnet worden, der in den Aufteilungsplänen als nicht ausgebauter Raum über den beiden Wohnungen dargestellt ist.

3 Die Gemeinschaftsordnung sieht in § 14 Abs. 3 Nr. 2 a eine Umlage der Betriebs-, Instandhaltungs- und aller mit der Bewirtschaftung des Gemein-

schaftseigentums zusammenhängenden Kosten im Verhältnis der Miteigentumsanteile vor. § 23 Abs. 2 bestimmt, dass die Gemeinschaftsordnung durch einfache Mehrheit abgeändert werden kann, wenn dafür sachliche Gründe vorliegen und der einzelne Eigentümer dadurch gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt wird.

4 Die Beklagten zu 1 (Eigentümer der Wohnung Nr. 6) bauten den Spitzboden mit einer Größe von ca. 70 m^2 als Wohnraum aus. Gegen diese Nutzung erging eine behördliche Untersagungsverfügung; die Genehmigung zur Nutzung als Wohnraum wurde später jedoch erteilt.

5 In einer Eigentümerversammlung im September 2008 wurde der Antrag des Klägers zur Abstimmung gestellt, einen neuen Kostenverteilungsschlüssel nach dem Verhältnis der Wohnflächen zu beschließen. Der Antrag wurde bei Stimmengleichheit (3:3) abgelehnt.

6 Mit der gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Beschlussanfechtungsklage hat der Kläger beantragt, diesen Beschluss für ungültig zu erklären und die Beklagten zu verurteilen, ihre Zustimmung zu erklären, dass für die Verteilung der Kosten nunmehr das Verhältnis der Wohnflächen gelte. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht hat sie abgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision will der Kläger die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung erreichen.

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

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

I.

7 Das Berufungsgericht (dessen Urteil in ZWE 2010, 145 ff. veröffentlicht ist) meint, der angefochtene Beschluss entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Kläger könne eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels weder auf Grund ergänzender Auslegung der Gemeinschaftsordnung noch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG verlangen.

8 Eine ergänzende Auslegung komme nicht in Betracht, weil ein Parteiwille, die Kostenverteilung allein nach dem Kriterium der Wohnfläche festzulegen und bei Änderungen entsprechend anzupassen, nicht ermittelbar sei.

9 Eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels könne der Kläger auch nicht nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG verlangen. Die Vorschrift setze einen schwerwiegenden Grund voraus, der das Festhalten an der bisherigen Regelung unbillig erscheinen lasse. Daran fehle es hier, weil der Kläger nach dem jetzigen Verteilungsschlüssel nur 13 vom Hundert mehr zahlen müsse, als es bei einer Neuberechnung nach den Wohnflächen der Fall wäre. Das liege weit unter einer Mehrbelastung von 25 vom Hundert. Diese müsse nach allgemeiner Ansicht erreicht sein, um einen schwerwiegenden Grund nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG zu bejahen. Unerheblich für den Änderungsanspruch sei es dagegen, dass ein anderer Wohnungseigentümer von der Beibehaltung des Kostenverteilungsschlüssels in weit größerem Umfange profitiere.

II.

10 Das hält rechtlicher Nachprüfung im Wesentlichen stand.

11 1. a) Die mit dem Klageantrag zu 1 verfolgte Anfechtungsklage nach § 46 WEG gegen den Beschluss, mit dem der Antrag auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach Wohnflächen abgelehnt wurde (Negativbeschluss), ist von dem Berufungsgericht zu Recht als zulässig angesehen worden (dazu: Senat, Urt. v. 15. Januar 2010, V ZR 114/09, WM 2010, 812, 813 - zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen).

12 b) Der Klageantrag zu 2 hätte zwar nicht auf Zustimmung zum Abschluss einer die Gemeinschaftsordnung verändernden Vereinbarung, sondern wegen der durch eine Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung begründeten Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung gemäß §§ 21 Abs. 4, Abs. 8 WEG auf abändernde Beschlussfassung durch gerichtliche Entscheidung lauten müssen (Senat, Urt. v. 15. Januar 2010, V ZR 114/09, WM 2010, 812, 814). Da dieser Punkt in den Tatsacheninstanzen keine Rolle gespielt hat, eine Umdeutung des Klageantrags aber nicht in Betracht kommt (vgl. Senat, BGHZ 156, 192, 204), müsste die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden, wenn das Begehren in der Sache Aussicht auf Erfolg hätte. Daran fehlt es jedoch.

13 2. Die Revision ist nämlich unbegründet. Dem Kläger steht ein Anspruch gegen die anderen Miteigentümer auf Änderung des in der Gemeinschaftsordnung bestimmten Verteilungsschlüssels für die nicht verbrauchsabhängigen Kosten nicht zu.

14 a) Das Berufungsgericht hat mit zutreffender Begründung einen Anspruch des Klägers auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG verneint.

15 aa) Nach dieser Vorschrift kann jeder Wohnungseigentümer die Anpassung der Vereinbarung verlangen, wenn ein Festhalten an der geltenden Rege-

lung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

16 Der Gesetzgeber hat mit der Normierung des bisher aus § 242 BGB abgeleiteten Anspruchs eines Wohnungseigentümers auf Anpassung einer Vereinbarung (Art. 1 Nr. 4 Buchstabe b des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007, BGBl. I, S. 370) auch den Schwellenwert herabgesetzt, bei dessen Überschreiten ein solcher Anspruch begründet ist (BT-Drucks. 16/887, S. 18, 19). Nach der Begründung des Gesetzesentwurfs soll bei den Kosten eine Orientierung an einer Entscheidung des Kammergerichts (NZM 2004, 549 ff.) nahe liegen (BT-Drucks. 16/887, aaO), das einen Änderungsanspruch für gegeben hält, wenn die Wohn- oder Nutzfläche von dem für die Kostenverteilung maßgeblichen Miteigentumsanteil um mehr als 25 vom Hundert abweicht (KG, aaO, 550; ebenso jetzt OLG Köln FGPrax 2008, 57).

17 Dieser Schwellenwert ist hier nicht überschritten. Für den Kläger ergäbe sich bei einer Neuverteilung der (verbrauchsunabhängigen) Kosten nach Wohnflächen lediglich eine um 13 vom Hundert ermäßigte Belastung.

18 bb) Soweit die Revision meint, dass es nicht allein auf die Mehrbelastung des Klägers ankomme, sondern diese Belastung stets in Relation zu dem Vorteil des anderen Wohnungseigentümers zu sehen sei, den der nachteilig Betroffene gleichsam mitbezahle, ist ihr nicht zu folgen.

19 Zutreffend ist vielmehr die Auffassung des Berufungsgerichts. Für den Änderungsanspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG ist allein die Kostenmehrbelastung desjenigen Wohnungseigentümers maßgebend, der die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels verlangt (vgl. OLG München NZM 2008, 407,

408; Wenzel in Bärmann, WEG, 10. Aufl., § 10 Rdn. 158; Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 10 Rdn. 41; Riecke/Schmid/Elzer, Fachanwaltskommentar - Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl., WEG, § 10 Rdn. 194). Der Zweck des Anspruchs aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG ist nicht die Vermeidung der durch den bisherigen Kostenverteilungsschlüssel bei einem anderen Wohnungseigentümer entstehenden Vorteile, sondern die Beseitigung unbilliger Härten bei dem die Änderung verlangenden Wohnungseigentümer, die diesem bei einem Festhalten an dem bisherigen Kostenverteilungsschlüssel entstünden (vgl. M. Schmid, ZMR 2010, 259). Nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG sind nämlich auch die Rechte und die Interessen der Wohnungseigentümer zu berücksichtigen, welche die bisherige Regelung beibehalten wollen. Das Änderungsverlangen muss auch unter diesem Gesichtspunkt gerechtfertigt sein. Schwerwiegende Gründe, aufgrund derer das von anderen Miteigentümern gewollte Festhalten an der bisherigen Regelung unbillig erscheint, liegen auf Seiten des die Änderung verlangenden Wohnungseigentümers aber nur dann vor, wenn die Beibehaltung der bisherigen Kostenverteilung für ihn zu einer - einen gewissen Schwellenwert überschreitenden - Kostenmehrbelastung führte.

20 cc) Gemessen daran hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei einen Anpassungsanspruch des Klägers nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG verneint. Eine Mehrbelastung von 13 vom Hundert unter Beibehaltung des bisherigen, nach den Miteigentumsanteilen bemessenen Kostenverteilungsschlüssels bei den verbrauchsunabhängigen Kosten liegt weit unter dem - wenn auch nicht als feste Grenze, aber als Orientierungsgröße dienenden - Schwellenwert von 25 vom Hundert (vgl. BT-Drucks. 16/887, S. 18, 19), bei dessen Überschreiten ein Wohnungseigentümer eine abweichende Kostenverteilung nach den Wohn- oder Nutzflächen der Sondereigentumseinheiten verlangen könnte.

21 dd) Ohne Erfolg rügt die Revision schließlich, dass das Berufungsgericht keine umfassende Würdigung aller Umstände im Einzelfall für die Feststellung schwerwiegender Gründe und die Unbilligkeit eines Festhaltens an der bisherigen Regelung vorgenommen habe.

22 Richtig daran ist allein, dass das Maß der Kostenmehrbelastung nicht das alleinige Kriterium bei der Entscheidung ist, ob das Festhalten an der geltenden Regelung unbillig ist. Abzuwägen sind vielmehr die gesamten Umstände des Einzelfalls (vgl. Senat, BGHZ 160, 354, 359 – zur frühren Rechtslage und zum neuen Recht: Wenzel in Bärmann, WEG, 10. Aufl., § 10 Rdn. 158; Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 10 Rdn. 43 bis 45; Riecke/Schmid/Elzer, Fachanwaltskommentar – Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl., WEG, § 10 Rdn. 196). Die auf dieser Grundlage vorzunehmende Würdigung, ob nach den in § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG genannten Kriterien das Festhalten an der bisherigen Kostenverteilung unbillig erscheint, ist in erster Linie Sache des Tatrichters. Die Nachprüfung seiner Entscheidung in einem Revisionsverfahren beschränkt sich im allgemeinen darauf, ob er die in § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG bestimmten Rechtsbegriffe zutreffend erfasst und ausgelegt, alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt sowie die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet hat (vgl. Senat, BGHZ 160, 354, 360).

23 Diesem Prüfungsmaßstab hält das Berufungsurteil stand. Das Berufungsgericht hat eine Abwägung anhand der Umstände des Einzelfalls vorgenommen und dabei berücksichtigt, dass die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen nicht für die verbrauchsabhängigen Kosten gilt, die Auswirkungen eines Ausbaus des Spitzbodens auf Grund der Ausweisung als ausbaufähige Nutzfläche jedenfalls bei der Änderung der Teilungserklärung in einem gewissen Umfange berücksichtigt wurden (vgl. zu diesen Gesichtspunkten: Senat, BGHZ 160, 354, 359) und in diesem Fall auf Grund der Öffnungsklausel eine

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels jederzeit erreicht werden kann, wenn die anderen Miteigentümer, die durch den Ausbau des Dachgeschosses keinen Vorteil haben, einem solchen Antrag zustimmen. Rechtsfehler sind insoweit nicht ersichtlich und werden von der Revision auch nicht aufgezeigt.

24 b) Der Kläger kann eine Änderung des Verteilungsschlüssels auch nicht aufgrund der Gemeinschaftsordnung beanspruchen.

25 aa) Diese enthält keine Bestimmung, nach der ein Wohnungseigentümer eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zur Anpassung an das durch den (nunmehr genehmigten) Ausbau des Dachgeschosses veränderte Verhältnis der Wohnungsflächen der Sondereigentumseinheiten verlangen kann.

26 bb) Ein solcher Anspruch ergibt sich auch nicht im Wege ergänzender Auslegung der Bestimmungen in der Gemeinschaftsordnung über die Kostenverteilung. Hierfür ist auf Grund der Gesetzesänderung (Art. 1 Nr. 4 Buchstabe b des Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007, BGBl. I, S. 370) in der Regel kein Raum mehr, nach der nunmehr jeder Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG eine Anpassung des Kostenverteilungsschlüssels an veränderte Verhältnisse verlangen kann, wenn das Festhalten an der geltenden Regelung unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen unbillig erscheint.

27 Voraussetzung einer ergänzenden Auslegung ist nämlich stets eine Regelungslücke, die geschlossen werden muss, um den Regelungsplan der Parteien zu verwirklichen (Senat, Urt. v. 2. Juli 2004, V ZR 209/03, NJW-RR 2005, 205, 206; BGH, Urt. v. 18. Juni 2008, VIII ZR 154/06, NJW-RR 2008, 1371, 1372). Von einer planwidrigen Unvollständigkeit kann aber nur dann gesprochen werden, wenn die Gemeinschaftsordnung eine Bestimmung vermissen lässt, die erforderlich ist, um den ihr zugrunde liegenden Regelungsplan der

Parteien zu verwirklichen, mithin ohne deren Ergänzung eine angemessene, interessengerechte Lösung nicht zu erzielen wäre (vgl. BGHZ 170, 311, 322).

28 Vor dem Hintergrund der Gesetzesänderung ist eine Gemeinschaftsordnung jedoch nicht unvollständig, wenn sie keine Bestimmung dazu trifft, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Wohnungseigentümer eine Änderung oder Anpassung des vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels an veränderte Umstände verlangen kann. Grundsätzlich ist vielmehr davon auszugehen, dass - wenn sich die Wohnungseigentümer über eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nicht verständigen können - der gesetzliche Anspruch jedes Wohnungseigentümers in § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG eine angemessene Lösung der gegenläufigen Interessen der Wohnungseigentümer an der Beibehaltung oder der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bereitstellt.

29 cc) Dies gilt erst recht, wenn die Gemeinschaftsordnung - wie hier - eine Änderung des Lasten- und Kostenverteilungsschlüssels durch einfache Mehrheit zulässt. Die Regelung der Kostenverteilung wird dadurch der Entscheidung der Wohnungseigentümer überlassen, in dem der Eigentümerversammlung eine Beschlusskompetenz zur Änderung der Gemeinschaftsordnung eingeräumt wird (dazu Senat BGHZ 95, 137, 142). Eine der Mehrheit eingeräumte Entscheidungsbefugnis über den Kostenverteilungsschlüssel lässt keinen Raum für die Annahme, die Gemeinschaftsordnung könne ergänzend dahin ausgelegt werden, dass dem einzelnen Wohnungseigentümer ein - gegen den Willen der Mehrheit durchsetzbarer - Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels unterhalb der sich aus § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG ergebenden Eingriffsschwelle zusteht.

III.

30 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
AG Nürnberg, Entscheidung vom 25.03.2009 - 30 C 40415/08 -
LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 26.08.2009 - 14 S 3582/09 -