BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 202/09

Verkündet am:
9. Juli 2010
Weschenfelder,
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

WEG § 16 Abs. 3 und 4

a) Auch ein durch Vereinbarung festgelegter Umlageschlüssel kann durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG geändert werden.

b) Die Abänderung eines Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG muss transparent gestaltet werden; hierfür genügt es nicht, dass einer Abrechnung oder einem Wirtschaftsplan lediglich der neue Schlüssel zugrunde gelegt wird.

c) Eine rückwirkende Änderung des Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG entspricht in der Regel nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

d) § 16 Abs. 4 WEG weist den Wohnungseigentümern nicht die Kompetenz zu, einen die Ansammlung von Instandhaltungsrücklagen betreffenden Verteilungsschlüssel zu ändern.

BGH, Urteil vom 9. Juli 2010 - V ZR 202/09 - LG Koblenz
AG Montabaur

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 9. Juli 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Koblenz vom 27. Oktober 2009 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft. In der Eigentümerversammlung vom 7. Juli 2007 waren von 68 Mitgliedern 53 anwesend bzw. vertreten, was Miteigentumsanteilen von 8.455/10.000 entspricht. Einstimmig wurden folgende - von dem Kläger angefochtene - Beschlüsse gefasst: über die "Entlastung des Beirats für das Wirtschaftsjahr 2006" (TOP 3), über die "Zustimmung zur Abrechnung 2006 und zur Fälligkeit der Guthaben / Nachzahlung zum 31.7.2007" (TOP 4), über die "Entlastung der Verwaltung für das Geschäftsjahr 2007" (TOP 5) sowie über den "Wirtschaftsplan 2007" (TOP 11). In dem zuletzt genannten Beschluss heißt es, der Wirtschaftsplan gelte rückwirkend ab Januar 2007 und behalte seine Gültigkeit, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen werde. Entgegen § 14 der aus dem Jahr 1971 stammenden Teilungserklärung, wonach die Kosten des ge-

meinschaftlichen Eigentums nach den Bestimmungen des § 16 WEG (a.F.) umzulegen sind, wird seit Jahren ein hiervon abweichender Umlageschlüssel zugrunde gelegt. Danach werden die sog. Gebäudezuführungsrücklage, Hausmeister und Sach- und Haftpflichtversicherung nach "Miteigentumsanteilen ohne Motel" und die Position "Verwalterhonorar" nach Einheiten abgerechnet. Auch der für das Jahr 2007 beschlossene Wirtschaftsplan beruht auf diesem - in der Vergangenheit mehrfach gerichtlich beanstandeten - Umlageschlüssel.

2 Vor dem Hintergrund der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes streiten die Parteien vor allem darüber, ob wirksam eine von dem in der Teilungserklärung bestimmten Schlüssel abweichende Regelung beschlossen worden ist. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht die angefochtenen Beschlüsse für ungültig erklärt. Mit der zugelassenen Revision möchten die Beklagten eine Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die zu TOP 4 und 11 gefassten Beschlüsse entsprächen nicht den Maßstäben einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Das stehe auch einer Entlastung der Verwalterin und des Beirats entgegen. Zwar könnten die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 3 und 4 WEG in der seit dem 1. Juli 2007 geltenden Fassung auch noch in der Versammlung, in der über die Genehmigung der Jahresgesamtabrechnung und der Einzelabrechnungen entschieden werde, einen abweichenden Umlageschlüssel be-

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

schließen. Die schlichte Zugrundelegung des von der Teilungserklärung abweichenden Verteilungsschlüssels habe jedoch nicht zu einer Änderung des vereinbarten Schlüssels geführt. Erforderlich sei ein nur für die Zukunft wirkender sog. Vorschaltbeschluss, an dem es hier fehle. Davon abgesehen stelle es eine unzulässige Rückwirkung dar, wenn - wie hier am 7. Juli 2007 - eine anderweitige Regelung schon für das laufende Jahr und dessen Wirtschaftsplan gelten solle.

II.

4 Die Revision ist unbegründet.

5 1. Entgegen der Auffassung der Beklagten ist die Berufung des Klägers nicht im Hinblick auf die Berufungssumme des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO unzulässig. Der nach dem Interesse nur des Berufungsklägers an der Abänderung des angefochtenen Urteils zu bemessende Wert des Beschwerdegegenstandes (vgl. nur Senat, BGHZ 119, 216, 218; Beschl. v. 14. Februar 1973, V ZR 179/72, NJW 1973, 654; Jennißen in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 49a Rdn. 1) übersteigt 600 €.

6 Durch die erstinstanzliche Abweisung der Klage war der Kläger mit Blick auf die Anfechtung der zu TOP 4 und 11 ergangenen Beschlüsse - wovon auch die Revision im Ansatz ausgeht - zumindest in Höhe von insgesamt 166,22 € beschwert. Es ist zwar richtig, dass dieser Wert - anders als bei der Ermittlung des Streitwerts - keiner Erhöhung nach § 49a GKG zugänglich ist. Aus den Erwägungen zum Kostenstreitwert in dem Berufungsurteil ergibt sich jedoch, dass das Berufungsgericht hinsichtlich der die Verwalterin und den Beirat entlastenden Beschlüsse (TOP 3 und 5) "mangels wertmäßiger Fassbarkeit" im Wege der Schätzung einen Wert von jeweils 300 € angenommen hat. Das ist nicht zu beanstanden und führt dazu, dass bei der gebotenen Addition der Werte (§ 5

ZPO) die Berufungssumme überschritten ist. Hinzu kommt, dass der Wert des Beschwerdegegentandes wegen der zu TOP 11 beschlossenen Wirkung des Wirtschaftplanes 2007 auch für die Zukunft nicht allein mit der Beschwer des Klägers im Wirtschaftsjahr 2007 bemessen werden darf, sondern wegen der Zukunftswirkung des Beschlusses angemessen zu erhöhen ist. Dass das Berufungsgericht die Zulässigkeit der Berufung nicht ausdrücklich unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO erörtert hat, ist entgegen der Auffassung der Revision sowohl unter dem Gesichtspunkt des rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) als auch unter dem des absoluten Revisionsgrundes nach § 547 Nr. 6 ZPO unschädlich. Aus den Ausführungen zum Kostenstreitwert wird hinreichend deutlich, von welchen Erwägungen sich das Berufungsgericht bei der Bejahung der Zulässigkeitsvoraussetzung nach § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO hat leiten lassen.

7 2. Zu Recht hat das Berufungsgericht die angefochtenen Beschlüsse für ungültig erklärt.

8 a) Die nicht auf dem von der Teilungserklärung vorgegebenen Abrechnungsschlüssel beruhende Abrechnung 2006 (TOP 4) entspricht nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

9 aa) Allerdings eröffnet nunmehr § 16 Abs. 3 WEG den Wohnungseigentümern bei Betriebs- und Verwaltungskosten die Möglichkeit, auch einen durch Vereinbarung festgelegten Umlageschlüssel durch einen Mehrheitsbeschluss zu ändern. Das ergibt sich zwar nicht schon aus dem Wortlaut der genannten Bestimmung, der lediglich den in § 16 Abs. 2 WEG normierten dispositiven gesetzlichen Umlageschlüssel der Abänderung zu unterwerfen scheint. Dass auch vereinbarte Abrechnungsschlüssel der Abänderung nach § 16 Abs. 3 WEG unterliegen, geht jedoch klar aus den Gesetzesmaterialen (Gesetzentwurf der Bundesregierung BT-Drucks. 16/887 S. 24; vgl. auch S. 21 und 25; zu § 16

Abs. 4 WEG vgl. Senat, Urt. v. 18. Juni 2010, V ZR 164/09, zur Veröffentlichung vorgesehen) hervor und wird vor diesem Hintergrund auch durch die Regelung des § 16 Abs. 5 WEG bestätigt (vgl. auch Becker in Bärmann, WEG, 10. Aufl., § 16 Rdn. 75; Jennißen in Jennißen, aaO, § 16 Rdn. 32; Riecke/Schmid/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 16 Rdn. 59; jeweils m.w.N.). Dass von der Beschlusskompetenz rückwirkende Regelungen ausgenommen sein sollen, lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen. Eine solche Einschränkung widerspräche auch der im Gesetzgebungsverfahren betonten Stärkung der Privatautonomie der Wohnungseigentümer (vgl. BT-Drucks., aaO, S. 22 f.). Davon zu trennen ist die - nicht die Beschlusskompetenz betreffende - Frage, ob eine solche Regelung einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht (vgl. Senat, BGHZ 145, 158, 169). Das ist hier nicht der Fall.

10 (1) Das Wohnungseigentumsgesetz enthält keine der mietrechtlichen Vorschrift des § 556a Abs. 2 Satz 2 BGB vergleichbare Einschränkung, wonach der Vermieter einen neuen Umlageschlüssel durch einseitige Erklärung nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes festlegen kann. Den Materialien ist zwar zu entnehmen, dass sich der Gesetzgeber bei den Fragen, was unter Betriebskosten zu verstehen ist und ob den Wohnungseigentümern die Befugnis zustehen soll, darüber zu befinden, ob verbrauchsabhängig abzurechnen ist, an den Regelungen der §§ 556 Abs. 1, 556a Abs. 2 Satz 1 BGB orientiert hat (BT-Drucks. 16/887 S. 22 f.). Auf das in § 556a Abs. 2 Satz 2 BGB normierte Rückwirkungsverbot hat er jedoch gerade keinen Bezug genommen. Für die hier in Rede stehenden Kosten besteht auch im Übrigen - anders als etwa bei Heiz- und Warmwasserkosten nach § 6 Abs. 4 Satz 3 HeizkostenVO - kein striktes Rückwirkungsverbot.

11 (2) Das ändert allerdings nichts daran, dass ein Wohnungseigentümer grundsätzlich darauf vertrauen darf, dass die bis zu einer Änderung des Vertei-

lungsschlüssels angefallenen Kosten nach dem bis dahin geltenden (bisherigen) Schlüssel umgelegt werden (ähnlich Riecke/Schmid/Elzer, aaO, § 16 Rdn. 86; Schmid, ZMR 2010, 259, 260). Erst recht führt dieser Vertrauensschutzgedanke dazu, dass in der Regel nicht in bereits abgeschlossene Abrechnungszeiträume rückwirkend eingegriffen werden darf. Eine Abweichung hiervon kommt nur ausnahmsweise bei Vorliegen besonderer Umstände in Betracht, etwa wenn der bisherige Schlüssel unbrauchbar oder in hohem Maße unpraktikabel ist oder dessen Anwendung zu grob unbilligen Ergebnissen führt (vgl. auch OLG Hamm ZMR 2007, 293, 295; Riecke/Schmid/Elzer, aaO, Rdn. 86a). Darlegungs- und beweispflichtig für das Vorliegen solcher Ausnahmetatbestände sind bei der Beschlussmängelklage die beklagten Wohnungseigentümer. Anders verhält es sich dagegen bei noch laufenden Zeiträumen, wenn sich bei typisierender Betrachtung kein schutzwürdiges Vertrauen herausgebildet hat, etwa wenn für das laufende Wirtschaftsjahr kein auf der Grundlage des alten Schlüssels aufbauender Wirtschaftsplan beschlossen worden ist und die Abrechnung noch in der Schwebe ist. Allein der Umstand, dass Vorschüsse auf der Grundlage des alten Verteilungsschlüssels erhoben worden sind, vermag kein schutzwürdiges Vertrauen zu begründen (vgl. auch Becker in Bärmann, aaO, § 16 Rdn. 104).

12 Gemessen an diesen Grundsätzen kann eine rückwirkende Änderung des Umlageschlüssels für das bereits abgelaufene Wirtschaftsjahr 2006 keinen Bestand haben. Besondere Umstände, die eine solche Rückwirkung ausnahmsweise zulassen würden, sind weder dargelegt noch sonst ersichtlich. Im Gegenteil wird der grundsätzlich bestehende Vertrauensschutz vorliegend noch dadurch verstärkt, dass die Abänderungsmöglichkeit durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG erst am 1. Juli 2007 in Kraft getreten ist.

13 bb) Sollte der Beschluss, wozu Feststellungen fehlen, auch die Verteilung von unter § 16 Abs. 4 WEG fallende Kosten betreffen, ergäbe sich unbeschadet der Frage, ob eine Einzelfallregelung im Sinne der genannten Norm getroffen worden ist, nichts anderes. Auch insoweit widerspräche die angeordnete Rückwirkung jedenfalls den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

14 b) Ebenfalls zu Recht beanstandet hat das Berufungsgericht den Beschluss über den Wirtschaftsplan 2007 (TOP 11).

15 aa) Einer wirksamen Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zur Ansammlung der sog. Gebäudezuführungsrücklage steht bereits entgegen, dass die Regelung nicht lediglich einen Einzelfall im Sinne von § 16 Abs. 4 WEG betrifft. Der angefochtene Beschluss regelt nicht nur eine einzelne Maßnahme und erschöpft sich nicht in deren Vollzug (Senat, Urt. v. 18. Juni 2010, V ZR 164/09, zur Veröffentlichung vorgesehen), weil Instandhaltungsrückstellungen nicht für eine einzige Maßnahme, sondern für den zukünftigen - noch nicht konkret vorhersehbaren - Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf gebildet werden. Dass es sich hier anders verhält, ist nicht ersichtlich. Eine schon nach dem Inhalt des Beschlusses über den Einzelfall hinausreichende Änderung des Schlüssels ist nicht von der Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 4 WEG gedeckt und daher nichtig (so etwa Becker in Bärmann, aaO, § 16 Rdn. 116; Timme/Bonifacio, WEG, § 16 Rdn. 165; jeweils m.w.N.; vgl. auch BT-Drucks. 16/887 S. 24). Das nötigt indessen nicht dazu, die von dem Berufungsgericht ausgesprochene Ungültigerklärung abzuändern (vgl. Senat, BGHZ 182, 307, 314 ff.).

16 bb) Die Änderung des bisherigen, die Betriebs- und Verwaltungskosten betreffenden Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG scheitert daran, dass die aufgrund der Fortgeltungsklausel auch für künftige Fälle maßgebliche Ab-

änderung nicht transparent gestaltet worden ist. Der neue Schlüssel liegt dem Wirtschaftsplan lediglich zugrunde. Nicht aber geht aus dem Beschluss selbst ausdrücklich hervor, dass der von der Teilungserklärung vorgegebene Schlüssel geändert worden ist. Das führt zur Anfechtbarkeit der Neuregelung (vgl. OLG Düsseldorf ZMR 2004, 848 f.; Jennißen in Jennißen, aaO, § 16 Rdn. 37). Derart weitreichende Änderungen müssen transparent gestaltet werden. Zwar muss schon aus der Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung - woran es hier ebenfalls fehlt - hervorgehen, dass der Kostenverteilungsschlüssel Gegenstand der Beschlussfassung sein soll (§ 23 Abs. 2 WEG). Das macht eine ausdrückliche Regelung über die Änderung des Verteilungsmaßstabes jedoch nicht entbehrlich. Wirksame Beschlüsse binden auch Sondernachfolger (§ 10 Abs. 4 WEG). Erwerbsinteressenten kann zwar angesonnen werden, die Teilungserklärung, die von den Wohnungseigentümern getroffenen Vereinbarungen und die gefassten Beschlüsse einzusehen, nicht aber, dass sie überprüfen, ob der in Wirtschaftsplänen und Abrechnungen zugrunde gelegte Schlüssel dem bislang geltenden Schlüssel entspricht. Daher muss die Neuregelung des Kostenverteilungsschlüssels so gestaltet werden, dass sie einem verständigen und unbefangenen Leser bei der Durchsicht der Beschlusssammlung ohne weiteres auffallen muss. Diesen Anforderungen wird der zu TOP 11 gefasste Beschluss nicht gerecht.

17 c) Schließlich ist es nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht die Beschlüsse zu TOP 3 und 5 über die Entlastung der Verwaltung und des Verwaltungsbeirats für ungültig erklärt hat. Die Entlastung der Verwaltung widerspricht einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn eine fehlerhafte Abrechnung (dazu Senat, BGHZ 156, 19, 30; Urt. v. 4. Dezember 2009, V ZR 44/09, NZM 2010, 243, 245) oder ein mangelhafter Wirtschaftsplan vorgelegt worden ist. So verhält es sich hier. Für die Entlastung des Verwaltungsbeirats gilt nichts anderes (vgl. Senat, Urt. v. 4. Dezember 2009, V ZR 44/09, aaO).

III.

18 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
AG Montabaur, Entscheidung vom 21.04.2009 - 5 C 359/07-WEG- -
LG Koblenz, Entscheidung vom 27.10.2009 - 2 S 33/09 -