BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 224/11

Verkündet am:
14. Dezember 2012
Mayer
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja
BGHR: ja

WEG § 14 Nr. 1, § 22 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1, Abs. 3

a) Im Grundsatz kann auch eine bauliche Maßnahme, die eine optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage bewirkt, eine Gebrauchswerterhöhung darstellen und durch qualifizierte Mehrheit beschlossen werden.

b) Dies setzt voraus, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle Neuerung darstellt, die voraussichtlich geeignet ist, den Gebrauchswert des Wohnungseigentums nachhaltig zu erhöhen; an einer solchen sinnvollen Neuerung wird es unter anderem dann fehlen, wenn die entstehenden Kosten bzw. Mehrkosten außer Verhältnis zu dem erzielbaren Vorteil stehen.

c) Ist eine erhebliche optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage weder als modernisierende Instandsetzung noch als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen, bedarf sie als nachteilige bauliche Maßnahme der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.

BGH, Urteil vom 14. Dezember 2012 - V ZR 224/11 - LG Bremen
AG Bremen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 14. Dezember 2012 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richter Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Bremen vom 9. September 2011 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Kläger wenden sich gegen mehrere in den Eigentümerversammlungen vom 6. April 2010 und 12. August 2010 gegen ihre Stimmen gefasste Beschlüsse. Diese sehen vor, dass die sanierungsbedürftigen, aus Holz gefertigten Balkonbrüstungen „im Wege der modernisierenden Instandsetzung“ durch solche aus Stahl und Glas ersetzt werden. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgen die Kläger weiterhin ihr Ziel, die Beschlüsse für ungültig erklären zu lassen.

Entscheidungsgründe:

I.

2 Das Berufungsgericht meint, die beschlossene Sanierung sei eine bauliche Maßnahme gemäß § 22 Abs. 1 WEG. Die Zustimmung der Kläger sei entbehrlich, weil sie nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt würden. Die optische Veränderung stelle aus der gebotenen objektiven Sicht keine Beeinträchtigung dar, und zwar auch nicht im Hinblick auf die entstehenden Kosten. Das gelte selbst dann, wenn die Stahl- und Glaskonstruktion - der Behauptung der Kläger entsprechend - 280.000 €, die Sanierung der Holzbrüstungen aber nur 70.000 € koste. Auch ohne Beweisaufnahme sei davon auszugehen, dass die geplanten Balkonbrüstungen wetterbeständiger und dauerhafter seien. Soweit die Kläger behaupteten, die Stahl- und Glaskonstruktion verursache in der laufenden Unterhaltung höhere Reparaturkosten, seien sie ihrer im Hinblick auf eine Beeinträchtigung bestehenden primären Substantiierungslast nicht nachgekommen.

II.

3 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Sollte die beschlossene Erneuerung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Balkonbrüstungen - wie das Berufungsgericht meint - eine bauliche Maßnahme im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG sein, wäre sie für die Kläger nachteilig im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG und bedürfte ihrer Zustimmung. Das Berufungsgericht hat den Rechtsbegriff des Nachteils nicht zutreffend erfasst.

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

4 1. Nachteil ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung. Sie muss konkret und objektiv sein; entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1991 - V ZB 27/90, BGHZ 116, 392, 396; Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 12 mwN; Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 22 Rn. 170 mwN). Insoweit sind die mit der Maßnahme verbundenen Kosten ebenso wenig wie eine mögliche Haftung im Außenverhältnis zu berücksichtigen (Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1991 - V ZB 27/90, aaO, 396 f.). Denn die nicht zustimmenden Wohnungseigentümer sind von den Kosten der § 22 Abs. 1 WEG unterfallenden Maßnahmen ohnehin befreit (§ 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG; näher Senat, Urteil vom 11. November 2011 - V ZR 65/11, NJW 2012, 603 Rn. 4, 6 ff.).

5 2. Wenn - wovon das Berufungsgericht nachvollziehbar ausgeht - eine erhebliche optische Veränderung des gesamten Gebäudes mit der Maßnahme einhergeht, ist ein Nachteil regelmäßig anzunehmen und die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich (OLG Düsseldorf, FGPrax 1995, 102; OLG Köln, NZM 2000, 765; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 22 Rn. 32; Timme/Elzer, WEG, § 22 Rn. 122 jeweils mwN; vgl. auch BGH, Beschluss vom 18. Januar 1979 - VII ZB 9/78, BGHZ 73, 196, 202; aA BayObLG, WuM 1997, 186 f.; Merle in Bärmann, aaO, § 22 Rn. 186; Niedenführ, NZM 2001, 1105, 1107 f.). Denn ob eine erhebliche optische Veränderung des Gebäudes ein Vorteil oder ein Nachteil ist, können im Regelfall auch verständige Wohnungseigentümer unterschiedlich bewerten, selbst wenn die Maßnahme dem gängigen Zeitgeschmack entspricht. Die Minderheit muss sich dem Geschmack der Mehrheit nicht fügen; das gilt allerdings nur, wenn und soweit die Entscheidung nach dem Gesetz nicht - insbesondere gemäß § 22 Abs. 2 WEG - der Mehrheitsmacht unterworfen ist.

6 3. Seit der Reform des Wohnungseigentumsrechts im Jahr 2007 ergibt sich diese Auslegung des Begriffs „Nachteil“ auch daraus, dass die Anforderungen an die durch die Einfügung von § 22 Abs. 2 WEG erweiterte Beschlusskompetenz für Modernisierungsmaßnahmen nicht unterlaufen werden dürfen. Wären - wie das Berufungsgericht meint - erhebliche Änderungen des äußerlichen Erscheinungsbildes des Gebäudes nicht als nachteilig anzusehen, sofern das Gericht sie für vorteilhaft hält, könnten derartige Maßnahmen auch dann mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden, wenn sie zu einer Modernisierung des Gebäudes führten. Dies widerspräche § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG; danach bedarf es nämlich einer qualifizierten Mehrheit für Modernisierungen, die unabhängig von einem Reparaturbedarf unter anderem dann beschlossen werden können, wenn sie im Sinne von § 559 Abs. 1 Alt. 1 BGB den Gebrauchswert des Wohnungseigentums nachhaltig erhöhen. Sind die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht gegeben, sollen Maßnahmen der hier in Rede stehenden Art nur einstimmig beschlossen werden können. Dementsprechend ging der Gesetzgeber bei der Einführung von § 22 Abs. 2 WEG davon aus, dass ohne die Erweiterung der Beschlusskompetenz unter anderem jede nicht ganz unerhebliche Änderung des äußeren Erscheinungsbildes einen allstimmigen Beschluss erfordere (BT-Drucks. 16/887, S. 29).

III.

7 Der Senat kann nicht in der Sache selbst entscheiden, weil sie nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO). Die Beklagten machen zu Recht geltend, dass der Beschluss gemäß § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG oder gemäß § 22 Abs. 2 WEG wirksam sein könnte.

8 1. Sanierungsarbeiten, die sich - wie die beschlossene Erneuerung der Balkonbrüstungen - nicht auf die Erhaltung oder Wiederherstellung des bestehenden Zustands beschränken, können eine modernisierende Instandsetzung im Sinne von § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG sein. Ist das nicht der Fall, sind die Voraussetzungen einer Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 WEG zu prüfen. Nur wenn beide Vorschriften nicht eingreifen, handelt es sich um eine bauliche Maßnahme im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG. Diese Einordnung ist entscheidend für die Frage, ob die Sanierung gegen die Stimmen der Kläger beschlossen werden konnte.

9 2. Die Feststellungen des Berufungsgerichts reichen nicht aus, um zu beurteilen, um welche Art von Maßnahme es sich handelt.

10 a) Weil ein Instandsetzungsbedarf für die aus Holz gefertigten Balkonbrüstungen besteht, kann sie unter Umständen als eine modernisierende Instandsetzung einzuordnen sein, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann (§ 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG). Eine Maßnahme ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung darf über die bloße Reparatur oder Wiederherstellung des früheren Zustands hinausgehen, wenn die Neuerung eine technisch bessere oder wirtschaftlich sinnvollere Lösung darstellt (Merle in Bärmann, aaO, § 21 Rn. 101 ff., § 22 Rn. 25 mwN). Der Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und erprobten Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers darf dabei nicht zu eng an dem bestehenden Zustand ausgerichtet werden, wenn die im Wohnungseigentum stehenden Gebäude nicht zum Schaden aller Eigentümer vorzeitig veralten und an Wert verlieren sollen (BayObLG, ZMR 2004, 442; Merle in Bärmann, aaO, § 21 Rn. 101 mwN). Von besonderer Bedeutung ist insoweit eine Kosten-Nutzen-Analyse, die das Berufungsgericht unterlassen hat. Sofern sich die Mehraufwendungen innerhalb eines angemessenen

Zeitraums - der bei Maßnahmen der hier in Rede stehenden Art in der Regel zehn Jahre beträgt - amortisieren, hielten sich die Maßnahmen noch im Rahmen der modernisierenden Instandsetzung (vgl. BayObLG, FGPrax 2005, 108 ff.; KG, FGPrax 1996, 95; Merle in Bärmann, aaO, § 21 Rn. 102). Dazu bedarf es näherer Feststellungen zu dem jeweiligen Kostenaufwand. Die Annahme des Berufungsgerichts, die geplante Konstruktion sei wetterbeständiger, ist nicht belegt und das konkrete Einsparpotential nicht beziffert.

11 b) Andernfalls könnte sich die Beschlusskompetenz aus § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG ergeben; dass die Wohnungseigentümer die Maßnahme bei der Beschlussfassung als modernisierende Instandsetzung angesehen haben, steht dem nicht entgegen, wenn - wie hier - die erforderliche qualifizierte Mehrheit erreicht worden ist.

12 aa) Nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG sind weitergehende Modernisierungen der Entscheidung durch qualifizierte Mehrheit unter anderem dann zugänglich, wenn sie im Sinne von § 559 Abs. 1 BGB den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen. Der Rechtsprechung des Senats zufolge gibt die angeordnete entsprechende Heranziehung der mietrechtlichen Regelung Raum für eine großzügigere Handhabung des Modernisierungsbegriffes. Denn zum einen kommen den Wohnungseigentümern auch solche Verbesserungen zugute, von denen im Mietrecht nur der Vermieter, nicht aber auch der Mieter profitiert. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass das mit der Erweiterung der Beschlusskompetenz nach § 22 Abs. 2 WEG verfolgte gesetzgeberische Anliegen darin besteht, den Wohnungseigentümern - unabhängig von dem Bestehen eines Reparaturbedarfs - die Befugnis einzuräumen, mit qualifizierter Mehrheit einer Verkehrswertminderung durch Anpassung der Wohnungsanlage an die „Erfordernisse der Zeit“ entgegenzuwirken. Deshalb genügt es, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine

sinnvolle Neuerung darstellt, die voraussichtlich geeignet ist, den Gebrauchswert des Wohnungseigentums nachhaltig zu erhöhen (näher Senat, Urteil vom 18. Februar 2011 - V ZR 82/10, NJW 2011, 1221 Rn. 9 f. mwN); an einer solchen sinnvollen Neuerung wird es unter anderem dann fehlen, wenn die entstehenden Kosten bzw. Mehrkosten außer Verhältnis zu dem erzielbaren Vorteil stehen.

13 bb) Begrenzt wird diese Befugnis der Mehrheit zudem durch den Umstand, dass kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt werden darf (näher BT-Drucks. 16/887, S. 30 f.; Senat, Urteil vom 18. Februar 2011 - V ZR 82/10, aaO, Rn. 12 f.). Zudem darf die Eigenart der Wohnanlage nicht geändert werden. Auf diese Weise soll das Vertrauen eines Erwerbers auf den wesentlichen inneren und äußeren Bestand der Wohnanlage geschützt werden; insbesondere Luxussanierungen sollen vermieden werden (BT-Drucks. 16/887 S. 30).

14 cc) Danach kann im Grundsatz auch eine optische Veränderung eine Gebrauchswerterhöhung bewirken; die Wohnungseigentümer können mit qualifizierter Mehrheit beschließen, veraltete durch zeitgemäße Materialien zu ersetzen und das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage ansprechender zu gestalten.

15 dd) Ob - wie die Revision behauptet - die Wohnungseigentümer die Finanzierung der Maßnahme aus der Instandhaltungsrücklage beschlossen haben, und ob bzw. unter welchen Voraussetzungen eine derartige Finanzierungsregelung zur Ungültigkeit eines auf § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG beruhenden Beschlusses führen kann, bedarf keiner Entscheidung; denn das Berufungsgericht hat hierzu keine Feststellungen getroffen und die Revision zeigt nicht auf, dass die Klage fristgerecht auf diesen Punkt gestützt worden ist.

16 3. Für das weitere Verfahren weist der Senat ferner auf Folgendes hin:

17 a) Für die im Rahmen der modernisierenden Instandsetzung erforderliche Kosten-Nutzen-Analyse muss die Höhe der Kosten festgestellt werden, die durch eine Sanierung der vorhandenen Holzbrüstungen und die geplante Maßnahme entstehen. Darüber hinaus bedarf es einer Prognose der jeweiligen Unterhaltungskosten über einen angemessenen Zeitraum, der hier bei etwa zehn Jahren liegt. Nur wenn danach die erzielbaren Einsparungen die entstehenden Mehrkosten annähernd aufwiegen, ist eine modernisierende Instandsetzung gegeben (§ 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG).

18 b) Für die Prüfung der Beschlusskompetenz gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG i.V.m. § 559 Abs. 1 Alt. 1 BGB sind Feststellungen zu dem erzielbaren Vorteil erforderlich, der nicht notwendigerweise finanzieller Natur sein muss (vgl. Senat, Urteil vom 18. Februar 2011 - V ZR 82/10, aaO, Rn. 10). Auch insoweit muss der entstehende Aufwand ermittelt werden; weil ohnehin ein Sanierungsbedarf besteht, kommt es auf den Mehraufwand an. Die Abwägung, ob ein verständiger Wohnungseigentümer den durch die andere Bauausführung erzielten Vorteil gemessen an dem erforderlichen Mehraufwand als sinnvolle Neuerung ansehen wird, ist eine Frage tatrichterlicher Würdigung.

19 Weiter darf eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG nicht dazu führen, dass die Eigenart der Wohnanlage geändert wird. In diesem Zusammenhang wird der Vortrag der Kläger zu berücksichtigen sein, demzufolge nicht nur die eigene Wohnanlage, sondern auch die sie umgebenden Gebäude insgesamt einheitlich mit Holzbalkonen gestaltet sind. Ob in Anbetracht dessen die Eigenart der Wohnanlage geändert wird, unterliegt ebenfalls tatrichterlicher Würdigung.

20 c) Die Darlegungs- und Beweislast für Anfechtungsgründe trägt im Rahmen der Anfechtungsklage grundsätzlich der Kläger (Suilmann in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 46 Rn. 145; Then in Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., vor § 43

Rn. 15 f.). Allerdings dürfen die Anforderungen an die Substantiierung seines Vortrags nicht überspannt werden; sie bemessen sich insbesondere an den im Vorfeld überlassenen Unterlagen wie etwa den Angaben in der Beschlussvorlage.

Stresemann Schmidt-Räntsch Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Bremen, Entscheidung vom 30.09.2010 - 29 C 40/10 -
LG Bremen, Entscheidung vom 09.09.2011 - 4 S 318/10 -