BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 65/11

Verkündet am:
11. November 2011
Langendörfer-Kunz,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2; § 22 Abs. 1

a) Stimmt ein Wohnungseigentümer einer baulichen Maßnahme gemäß § 22 Abs. 1 WEG nicht zu, ist er gemäß § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG von den damit verbundenen Kosten befreit; es kommt nicht darauf an, ob seine Zustimmung gemäß § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG erforderlich war oder nicht.

b) Er kann die Kostenfreistellung auch nach Bestandskraft des Beschlusses über die Durchführung der baulichen Maßnahme verlangen, sofern der Beschluss die Kostenverteilung nicht abschließend regelt.

BGH, Urteil vom 11. November 2011 - V ZR 65/11 - LG München I
AG München

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 11. November 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 1. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 28. Februar 2011 aufgehoben.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 23. September 2010 wird zurückgewiesen.

Die Beklagten tragen die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Auf der Eigentümerversammlung vom 7. November 2007 beschlossen die Eigentümer unter TOP 4 mehrheitlich die Sanierung des gemeinschaftlichen Schwimmbads, das nicht nur instandgesetzt, sondern zugleich unter Einbeziehung eines Teils der ehemaligen Hausmeisterwohnung um einen Ruheraum erweitert werden sollte. Gleichzeitig beschlossen die Miteigentümer für diese Maßnahmen eine nach Miteigentumsanteilen bemessene Sonderumlage. Beiden Beschlüssen stimmte der Kläger nicht zu. Seine gegen sie gerichtete Anfechtungsklage war erfolglos, weil die Klagefrist nicht eingehalten war. In der Eigentümerversammlung vom 20. April 2010 genehmigten die Eigentümer unter

TOP 2 mehrheitlich die Jahresabrechnung. In der Gesamtabrechnung waren die Kosten der Schwimmbadsanierung und -erweiterung ohne eine darauf bezogene Differenzierung mit insgesamt 68.024,60 € enthalten, die in den jeweiligen Einzelabrechnungen nach Miteigentumsanteilen verteilt wurden. Auf den Kläger entfielen insgesamt 8.618,00 €. Auf seine Anfechtungsklage hat das Amtsgericht den Beschluss zu TOP 2 für ungültig erklärt, soweit er die Einzelabrechnungen 2009 bezüglich der Verteilung der Gesamtkosten für die Schwimmbadsanierung und -erweiterung betrifft. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das Urteil des Amtsgerichts geändert und die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, will der Kläger die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

2 Das Berufungsgericht, dessen Urteil unter anderem in NZM 2011, 368 ff. abgedruckt ist, meint, die 2007 gefassten Beschlüsse enthielten keine Vorgaben für die spätere Kostenverteilung. Die Kosten für die Schwimmbadsanierung habe der Kläger - was er nicht in Abrede stelle - ohnehin gemäß § 16 Abs. 2 WEG anteilig zu tragen. Nichts anderes gelte für die mit der Schwimmbaderweiterung verbundenen Kosten. Allerdings sei die Maßnahme insoweit nicht rechtmäßig beschlossen worden, weil gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG die Zustimmung des Klägers erforderlich gewesen sei. Dennoch trete zu seinen Gunsten keine Kostenbefreiung gemäß § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2

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

WEG ein, weil diese Vorschrift nach der Gesetzessystematik nur diejenigen Eigentümer betreffe, deren Zustimmung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG entbehrlich sei. Die Zulässigkeit der Maßnahme ergebe sich in Fällen wie dem vorliegenden nicht aus § 22 Abs. 1 WEG, sondern aus der Bestandskraft des Beschlusses über die Durchführung der Maßnahme. Mit dem Wortlaut von § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG sei dies vereinbar, weil der nicht zustimmende Eigentümer mangels rechtzeitiger Anfechtung so zu behandeln sei, als habe er zugestimmt. Jedenfalls sei die Vorschrift nach ihrem Sinn und Zweck teleologisch zu reduzieren.

II.

3 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand.

4 1. Eine Kostenbefreiung für den Kläger setzt voraus, dass die Schwimmbaderweiterung eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG darstellt. § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG ist nämlich weder auf Maßnahmen der ordnungsgemäßen Instandsetzung und Instandhaltung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG anwendbar (Senat, Urteil vom 13. Mai 2011 - V ZR 202/10, NJW 2011, 2660 Rn. 15) noch auf Maßnahmen gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG (Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 22 Rn. 350; Jennißen in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 16 Rn. 153; Timme/Bonifacio, WEG, § 22 Rn. 259).

5 2. Insoweit zutreffend sieht das Berufungsgericht die Erweiterung des Schwimmbads als eine solche bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG an. Denn aufgrund der Umgestaltung des zuvor anderweitig genutzten Raumes war dieser Teil der Maßnahme keine modernisierende Instandsetzung

im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG. Rechtsfehlerfrei ist auch die Annahme, dass sie nicht § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG i.V.m. § 559 Abs. 1 BGB unterfiel. Allerdings erlaubt § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG infolge der Verweisung auf § 559 Abs. 1 BGB die Beschlussfassung durch qualifizierte Mehrheit in mehreren, unterschiedlichen Fallvarianten und hat hierdurch einen weiten Anwendungsbereich (vgl. Häublein, NZM 2007, 752, 759). Zudem gibt die angeordnete entsprechende Heranziehung der mietrechtlichen Regelung des § 559 Abs. 1 BGB nach der Rechtsprechung des Senats Raum für eine großzügigere Handhabung des Modernisierungsbegriffes (Urteil vom 18. Februar 2011 - V ZR 82/10, NZM 2011, 281 Rn. 9). Im Hinblick auf die hier alleine in Betracht kommende Alternative einer Maßnahme, die den „Gebrauchswert (...) nachhaltig erhöht" (§ 22 Abs. 2 Satz 1 WEG i.V.m. § 559 Abs. 1 Alt. 1 BGB) genügt es, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle Neuerung darstellt, die voraussichtlich geeignet ist, den Gebrauchswert der Sache nachhaltig zu erhöhen (Senat, aaO.). Die Mehrheitsmacht umfasst dagegen nicht eine Umgestaltung der Wohnanlage, die deren bisherige Eigenart ändert, wie etwa einen Anbau, eine Aufstockung, einen Abriss von Gebäudeteilen oder vergleichbare Änderungen (BT-Drucks. 16/887 S. 30). Danach hält sich die Einschätzung des Berufungsgerichts, wonach die Einbeziehung des zuvor anders genutzten Raumes in den Schwimmbadbereich keine gebrauchswerterhöhende Maßnahme darstellt, in den Grenzen des revisionsrechtlich nur eingeschränkt nachprüfbaren tatrichterlichen Ermessens. Dies gilt auch für die Annahme, die Schwimmbaderweiterung beeinträchtige Rechte des Klägers über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus mit der Folge, dass seine Zustimmung zu der Erweiterung des Schwimmbads erforderlich gewesen wäre. Ebenso wenig ist zu beanstanden, dass das Berufungsgericht den Beschluss über die Sonderumlage dahingehend ausgelegt hat, dass er keine abschließende Regelung der Kostenverteilung enthielt.

6 3. Infolgedessen richtet sich die Verteilung der Kosten nach § 16 Abs. 2 und Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG. Ob die in § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG vorgesehene Kostenbefreiung auch zugunsten derjenigen Wohnungseigentümer eintritt, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben, obwohl dies gemäß § 14 Nr. 1 WEG erforderlich gewesen wäre, ist umstritten. Die überwiegende Ansicht sieht die Erforderlichkeit der Zustimmung für die spätere Kostenbefreiung als unerheblich an (OLG Düsseldorf, NZM 2006, 109 f.; OLG Hamm, NJW-RR 1997, 970, 971; OLG München, ZMR 2008, 905; Becker in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 16 Rn. 141; Jennißen in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 16 Rn. 153; anders als in der Vorauflage auch Niedenführ in Niedenführ /Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 16 Rn. 86; Riecke/Schmid/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 16 Rn. 284; Staudinger/Bub, BGB [2005], § 16 WEG Rn. 256; Timme/Bonifacio, WEG, § 16 Rn. 237; Becker, ZWE 2011, 231 f.; Blankenstein, DWE 2011, 87, 91 f.; Gottschalg, NZM 2004, 529 f.). Nach anderer Auffassung, der sich das Berufungsgericht angeschlossen hat, ist die Vorschrift nur auf diejenigen Wohnungseigentümer bezogen, die der Maßnahme nicht zustimmen mussten (Spielbauer/Then, WEG, § 16 Rn. 71; Demharter, MDR 1988, 265, 266 f.). Der von dem Berufungsgericht herangezogene Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 18. Januar 1979 (VII ZB 19/78, NJW 1979, 817, 818) stützt diese Rechtsauffassung nicht. Er befasst sich zwar mit der Kostenbefreiung zugunsten der nicht zustimmungspflichtigen Wohnungseigentümer, nicht aber mit der Kostenverteilung in Folge eines Beschlusses, der ohne die erforderlichen Zustimmungen Bestandskraft erlangt hat.

7 4. Richtigerweise hängt die in § 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG angeordnete Kostenbefreiung nicht davon ab, ob die Zustimmung des Wohnungseigentümers zu der Maßnahme gemäß § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG erforderlich war oder nicht.

8 a) Dem eindeutigen Wortlaut der Vorschrift ist eine solche Differenzierung nicht zu entnehmen. Maßgeblich ist danach nur, dass der Wohnungseigentümer einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG nicht zugestimmt hat, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob er über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt wird oder nicht. Dagegen meint das Berufungsgericht, seine Auslegung sei deshalb mit dem Wortlaut vereinbar, weil die Zustimmung durch die Bestandskraft des Beschlusses ersetzt werde. Das überzeugt nicht. Die Problematik kann nämlich nur entstehen, wenn der Beschluss keine abschließende Regelung der Kostenverteilung enthält. In diesem Fall hat der Eintritt der Bestandskraft keine Auswirkungen auf die Kostenverteilung. Die Bestandskraft reicht nicht weiter als der Inhalt des Beschlusses; sie bewirkt nur, dass ein nicht rechtzeitig angefochtener Beschluss gültig ist, § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG. Folge ist eine Duldungspflicht, nicht aber eine Fiktion der Zustimmung. Vielmehr ist der Beschluss gültig, obwohl die Zustimmung (nach wie vor) fehlt.

9 b) Eine Beschränkung des Anwendungsbereichs der Vorschrift im Hinblick auf die Eigentümer, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben, lässt sich auch nicht im Wege einer teleologischen Reduktion erreichen.

10 aa) Eine teleologische Reduktion erfordert, dass der Anwendungsbereich der Norm planwidrig zu weit gefasst worden ist (BVerfGE 88, 145, 167; Larenz/Canaris, Methodenlehre der Rechtswissenschaft, 3. Aufl., S. 210 f., 219 f.). Die Gesetzgebungsgeschichte ist unergiebig. Mit § 16 Abs. 6 Satz 1 WEG in der ab dem 1. Juli 2007 geltenden Fassung ist die Regelung des § 16 Abs. 3 WEG aF wortgleich übernommen worden, obwohl die hier in Rede stehende Auslegungsfrage schon vor der Neufassung umstritten war. Ob dieses Problem erkannt und nicht für regelungsbedürftig gehalten oder aber übersehen worden ist, lässt sich den Materialien nicht entnehmen. Deshalb könnte eine teleologische Reduktion nur dann erfolgen, wenn Sinn und Zweck der Vorschrift

sie eindeutig erforderten. Das ist nicht der Fall. Das Berufungsgericht hat zwar mit teilweise erwägenswerten Überlegungen begründet, warum es eine Anwendung der Norm auf die zustimmungspflichtigen Wohnungseigentümer nicht für sinnvoll erachtet. Zwingend ist aber keines dieser Argumente.

11 bb) Richtig ist allerdings, dass die Kostentragung häufig erst nach Durchführung der Maßnahme im Zusammenhang mit der Jahresabrechnung geregelt wird. Auch kann die Kostenbefreiung einzelner Wohnungseigentümer Folgeprobleme im Hinblick auf den Gebrauch der baulichen Maßnahme nach sich ziehen. Demgegenüber führt die Auffassung des Berufungsgerichts zu dem nicht ohne weiteres einleuchtenden Ergebnis, dass ein Wohnungseigentümer, der besonders beeinträchtigt wird, durch einen rechtswidrigen Beschluss Kostennachteile hinnehmen muss. Für die dem Wortlaut entsprechende Anwendung der Norm spricht jedenfalls, dass sie anders als die Gegenauffassung die oft schwierig zu beantwortende Frage entbehrlich macht, ob ein Wohnungseigentümer über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinaus beeinträchtigt wird. Sie bewirkt auch, dass der Beschluss über die bauliche Maßnahme nicht allein im Hinblick auf die Kostenfolge angefochten wird. Schließlich ist zu bedenken, dass § 16 Abs. 6 Satz 1 WEG einen begrenzten Anwendungsbereich hat, weil sich die Norm - wie eingangs ausgeführt - allein auf bauliche Veränderungen gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG bezieht. Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift ist durch die Neuregelung des § 22 Abs. 2 WEG und die damit verbundene Stärkung der Mehrheitsmacht eingeschränkt worden. Dass Wohnungseigentümer sich an den Kosten für die verbleibenden Maßnahmen, die weder eine modernisierende Instandsetzung noch eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG i.V.m. § 559 Abs. 1 BGB darstellen, nur dann beteiligen müssen, wenn sie der Durchführung zugestimmt haben, ist ein zumindest vertretbares Ergebnis. Ohnehin steht es den Wohnungseigentümern frei, gemäß § 16 Abs. 4 WEG mit qualifizierter Mehrheit eine Kostenverteilung

zu beschließen, die dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung trägt; auch in diesem Fall ist § 16 Abs. 6 Satz 1 WEG unanwendbar, § 16 Abs. 6 Satz 2 WEG.

12 5. Das Urteil stellt sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig dar (§ 561 ZPO). Anders als erstmals mit der Revisionserwiderung geltend gemacht, kann die Jahresabrechnung nicht als stillschweigende Kostenregelung gemäß § 16 Abs. 4 WEG angesehen werden, auch wenn sie mit der erforderlichen qualifizierten Mehrheit beschlossen worden sein dürfte. Ob dem schon entgegensteht, dass die vorgesehene Kostenverteilung nicht von § 16 Abs. 2 WEG, sondern nur von § 16 Abs. 6 Satz 2 Halbsatz 2 WEG abweicht und nicht an den Gebrauch anknüpft, kann dahinstehen. Die Wohnungseigentümer waren nämlich offenbar der Auffassung, die Kostenverteilung richte sich ohne weiteres nach § 16 Abs. 2 WEG, und hatten deshalb nicht die Absicht, eine hiervon abweichende, an dem Gebrauch orientierte Kostenverteilung zu regeln. Insoweit verbietet es sich aus Gründen der Transparenz, einen solchen Beschluss nachträglich in die Jahresabrechnung hineinzulesen (vgl. zu § 16 Abs. 3 WEG Senat, Urteil vom 9. Juli 2010 - V ZR 202/09, NJW 2010, 2654 Rn. 16). Das gilt bei der auf die Kostenverteilung in einem Einzelfall bezogenen Norm des § 16 Abs. 4 WEG jedenfalls dann, wenn den Wohnungseigentümern - wie hier - bei der Beschlussfassung nicht bewusst war, dass sie eine von dem an sich gültigen Kostenverteilungsmaßstab abweichende Regelung trafen.

13 6. Das Berufungsurteil kann danach keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Weil die Aufhebung nur wegen Rechtsverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist, kann der Senat in der Sache selbst entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Danach ist die Berufung der Beklagten zurückzuweisen. Weil die auf das Schwimmbad bezogenen Kosten in

den Einzelabrechnungen insgesamt ohne eine Differenzierung nach den auf die Sanierung und den auf die Erweiterung entfallenden Kosten verteilt worden sind, hat das Amtsgericht die Beschlüsse zu Recht insgesamt für ungültig erklärt und auf die notwendige isolierte Berechnung und Verteilung der reinen Sanierungskosten verwiesen.

III.

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

Krüger Stresemann Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG München, Entscheidung vom 23.09.2010 - 483 C 487/10 -
LG München I, Entscheidung vom 28.02.2011 - 1 S 19089/10 WEG -