BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 75/15

Verkündet am:
18. März 2016
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 10 Abs. 6 und 7, § 21 Abs. 1, § 21 Abs. 7

a) Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinschaft beschließen. An der erforderlichen Beschlusskompetenz fehlt es nur dann, wenn es sich offenkundig nicht um eine Verwaltungsmaßnahme handelt.

b) Der Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergemeinschaft entspricht jedenfalls dann in aller Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn das Grundstück für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll.

c) Die Kosten des Erwerbs eines Grundstücks stellen einen besonderen Verwaltungsaufwand im Sinne des § 21 Abs. 7 WEG dar, dessen Verteilung die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit abweichend von dem gesetzlichen Kostenverteilungsmaßstab des § 16 Abs. 2 WEG regeln können.

BGH, Urteil vom 18. März 2016 - V ZR 75/15 - LG Bremen
AG Bremen-Blumenthal

ECLI:DE:BGH:2016:180316UVZR75.15.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Januar 2016 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland, den Richter Dr. Kazele und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 4. Zivilkammer des Landgerichts Bremen vom 13. Februar 2015 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft. Die aufteilende Eigentümerin hatte die Wohnanlage mit sechs Stellplätzen für die Wohnungen Nrn. 26 bis 31 auf einem in ihrem Eigentum stehenden Grundstück errichtet. Den Wohnungen Nrn. 1 bis 25 wurde in der Teilungserklärung vom Januar 1982 jeweils ein PKW-Stellplatz auf dem Nachbargrundstück, das ebenfalls der teilenden Eigentümerin gehörte, zugeordnet. Vorgesehen war, den Wohnungseigentümern insoweit Grunddienstbarkeiten zu bestellen. Wenig später wurde diese Regelung in der Teilungserklärung aufgehoben. Stattdessen begründete die teilende Eigentümerin zur Abwendung der Stellplatzabgabe an dem Nachbargrundstück eine öffentlich-rechtliche Baulast, wonach die 25 Stellplätze der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Verfügung stehen. Seither werden die Stellplätze durch die Wohnungseigentümer genutzt.

2 Nach Veräußerung des Nachbargrundstücks forderte die neue Eigentümerin von der Wohnungseigentümergemeinschaft für die Vergangenheit in unverjährter Zeit eine Nutzungsentschädigung und bot ihr den Kauf der für die Stellplätze genutzten Teilfläche zu einem Preis von 75.000 € oder den Abschluss eines Mietvertrages mit einem Mietzins zu 750 € monatlich an.

3 Auf der Eigentümerversammlung vom 15. Mai 2013 fassten die Wohnungseigentümer zu TOP 3a mehrheitlich folgenden Beschluss:

> „[…] Die Eigentümer beschließen, den Teil des Nachbargrundstücks […], auf dem sich die 25 Stellplätze gemäß Lageplan zur Teilungserklärung vom 25.1.1982 befinden, durch die Wohnungseigentümergemeinschaft entsprechend dem Angebot der Rechtsanwälte […] vom 26.2.2013 unter Berücksichtigung folgender Maßgaben zu erwerben:
>
> - Der Kaufpreis beträgt maximal € 75.000
> - […] Es soll im Vertrag die Mangelfreiheit geregelt werden.
> - Der Verwalter wird ermächtigt, für die Wohnungseigentümergemeinschaft sämtliche erforderlichen Erklärungen im Zusammenhang mit Abschluss und Durchführung des Kaufvertrages gegenüber Verkäufer, Notar, Grundbuchamt, Finanzamt und sämtlichen weiteren Stellen abzugeben. Der Kaufpreis wird durch Erhebung einer Sonderumlage finanziert. […] Für die Sonderumlage sowie die endgültige Verteilung sämtlicher Kosten im Zusammenhang mit Abschluss und Durchführung des Kaufvertrages gilt folgender Kostenverteilungsschlüssel: 15% des Kaufpreises sind von allen Eigentümern nach Einheiten zu tragen, 85% des Kaufpreises von den Eigentümer WE 1-25 als Nutzer der Stellplätze.“

4 Außerdem wurde unter TOP 3c eine Sondervergütung für den Verwalter von 500 € zzgl. Umsatzsteuer anlässlich der Begleitung der Kaufvertragsverhandlungen ebenfalls mehrheitlich beschlossen.

5 Die Klägerin, Eigentümerin der Wohnung Nr. 3, verfolgt mit ihrer Klage das Ziel, die zu TOP 3a und 3c gefassten Beschlüsse für ungültig bzw. nichtig zu erklären. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung ist ohne Erfolg geblieben. Mit der vom Landgericht (beschränkt auf bestimmte Fragen)

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

zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt die Klägerin ihre Anträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

6 Nach Ansicht des Berufungsgerichts, dessen Entscheidung u. a. in ZWE 2015, 367 veröffentlicht ist, halten sich die angefochtenen Beschlüsse im Rahmen der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer. Es sei anerkannt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband Immobiliareigentum erwerben könne. Demgemäß sei den Wohnungseigentümern grundsätzlich die Beschlusskompetenz für den Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinschaft zuzubilligen, jedenfalls dann, wenn der Erwerb Angelegenheiten betreffe, die Gegenstand der Verwaltung nach § 21 Abs. 1 WEG seien. Dies sei vorliegend der Fall, da die Wohnungseigentümergemeinschaft schon mit ihrer Gründung nicht nur auf dem eigenen, sondern auch auf dem Nachbargrundstück über Parkraum verfügt habe. Der Beschluss der Gemeinschaft zum Ankauf der Teilfläche widerspreche auch nicht den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Er diene dazu, die Parkmöglichkeit zu erhalten und für die Zukunft zu sichern. Etwaigen Beschaffungsrisiken, wie Schadstoffkontaminationen, werde dadurch begegnet, dass das Grundstück nur unter Vereinbarung der Mängelfreiheit angekauft werden könne.

7 Auch sei die beschlossene Kostenverteilung nicht zu beanstanden. Grundlage für den Mehrheitsbeschluss sei § 21 Abs. 7 WEG. Es sei sach- und ermessensgerecht, wenn in erster Linie diejenigen Eigentümer, denen der Zu-

kauf des Grundstücks zugute komme, zur Aufbringung der Kosten herangezogen würden.

II.

8 Dies hält rechtlicher Überprüfung stand.

9 1. Soweit das Berufungsgericht - ohne nähere Begründung - in dem Rubrum des angegriffenen Urteils die Wohnungseigentümergemeinschaft als Beklagte bezeichnet, handelt es sich um eine versehentliche Falschbezeichnung. Wie dem amtsgerichtlichen Urteil, auf das das Berufungsgericht verweist, zu entnehmen ist, ist die Beschlussmängelklage - nach § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG in zutreffender Weise - gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet worden. Insoweit wird das Berufungsgericht eine Rubrumsberichtigung vorzunehmen haben.

10 2. Die Revision ist mangels Zulassung unzulässig, soweit sie auf das Vorliegen eines Einberufungsfehlers i. S. v. § 23 Abs. 2 WEG gestützt ist.

11 a) Die Klägerin weist zwar zutreffend darauf hin, dass die Zulassung der Revision nicht auf einzelne Rechtsfragen oder Anspruchselemente beschränkt werden kann. Zulässig ist aber eine Beschränkung auf einen tatsächlich und rechtlich selbständigen und damit abtrennbaren Teil des Gesamtstreitstoffs, auf den auch die Partei selbst ihre Revision beschränken könnte. Dafür reicht es aus, dass der von der Zulassungsbeschränkung betroffene Teil des Streits in tatsächlicher Hinsicht unabhängig von dem übrigen Prozessstoff beurteilt werden kann und nach einer Zurückverweisung eine Änderung des von der beschränkten Zulassung erfassten Teils nicht in die Gefahr eines Widerspruchs zu dem nicht anfechtbaren Teil gerät. Solche abtrennbaren Teile des Streitstoffs

können auch einzelne Beschlussmängelgründe sein (vgl. zum Ganzen: Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 198/14, ZWE 2015, 410 Rn. 7).

12 b) Das Berufungsgericht hat die Zulassung der Revision auf die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, auf die Frage, ob der Zukauf des Grundstücks als Kfz-Parkfläche den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, und auf die Verteilung der Anschaffungskosten beschränkt. Davon unabhängige Beschlussmängelgründe sind daher von der Zulassung nicht erfasst. Hierzu zählen die von der Klägerin geltend gemachten Einberufungsmängel. Diese können losgelöst von dem Inhalt der angegriffenen Beschlüsse beurteilt werden.

13 Dagegen stehen die übrigen von der Revision aufgeworfenen Fragen in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Inhalt der angegriffenen Beschlüsse. Das gilt sowohl für die Frage, ob der zu TOP 3a gefasste Beschluss der Form des § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB bedarf, als auch für die von der Revision in Zweifel gezogene Bestimmtheit der Kostenverteilungsregelung. Ob diese ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, kann nur geprüft werden, wenn Umfang und Reichweite der einbezogenen Kosten feststehen.

14 3. Soweit die Revision zulässig ist, ist sie unbegründet.

15 a) Der Beschluss der Wohnungseigentümer, die Teilfläche des Nachbargrundstücks zu erwerben, ist nicht wegen Fehlens der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig.

16 aa) Entgegen der Ansicht der Revision ist Gegenstand des angegriffenen Beschlusses nicht eine Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft.

17 (1) Die Klägerin weist zwar im Ausgangspunkt zutreffend darauf hin, dass Änderungen der sachenrechtlichen Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft keine Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 3 WEG darstellen und daher weder durch einen (Mehrheits-)Beschluss noch durch eine Vereinbarung herbeigeführt werden können (vgl. Senat, Urteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 189/11, NJW-RR 2012, 1036 Rn. 8). Auch für die Begründung einer schuldrechtlichen Pflicht zur Mitwirkung von Wohnungseigentümern an einer solchen Änderung besteht keine Beschlusskompetenz (Senat, Urteil vom 12. April 2013 - V ZR 103/12, NJW 2013, 1962 Rn. 8 mwN).

18 (2) Entgegen der Ansicht der Beklagten schadet es auch nicht, dass die Klägerin sich erst im Rahmen der Revision darauf beruft, dass TOP 3a eine Änderung der Grundlagen der Wohnungseigentümergemeinschaft zum Gegenstand habe. Die Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG findet auf Nichtigkeitsgründe keine Anwendung (Senat, Urteil vom 20. Mai 2011 - V ZR 99/10, NJW 2011, 3237 Rn. 33; Urteil vom 2. Oktober 2009 - V ZR 235/08, BGHZ 182, 307 Rn. 19).

19 (3) Der zu TOP 3a gefasste Beschluss lässt die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft aber unberührt; denn an der zu erwerbenden Teilfläche soll Verbandseigentum begründet werden.

20 (a) Der Senat kann den Beschluss in vollem Umfang ohne Bindung an die Auslegung durch das Berufungsgericht selbst auslegen, wobei die Auslegung „aus sich heraus“ - objektiv und normativ - zu erfolgen hat (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 8. Mai 2015 - V ZR 163/14, NJW-RR 2015, 1037 Rn. 16; Senat, Beschluss vom 10. September 1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 288, 291 f.). Dabei ist von dem protokollierten Wortlaut der Beschlüsse auszugehen (Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 72/09, NJW 2010, 3093 Rn. 9). Um-

stände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, weil sie sich etwa aus dem - übrigen - Versammlungsprotokoll ergeben (Senat, Beschluss vom 10. September 1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 288, 292).

21 (b) Nach dem Wortlaut des Beschlusses soll die Teilfläche durch die Wohnungseigentümergemeinschaft, mithin durch den teilrechtsfähigen Verband, erworben werden. Das zu erwerbende Grundstück soll in das Verwaltungsvermögen des Verbandes übergehen. Es kommt damit nicht zu einer Begründung von Gemeinschaftseigentum (vgl. dazu Suilmann in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 10 Rn. 225; Wilsch, RNotZ 2005, 536, 540) und daher auch nicht zu einer Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft (vgl. Daum, Das Rechtssubjekt Wohnungseigentümergemeinschaft, 2012, S. 60; Hügel, DNotZ 2005, 753, 773 f.; Häublein, ZWE 2007, 474, 483; Schneider, Rpfleger 2007, 175, 176 f.).

22 Auch für die Begründung von Sondernutzungsrechten, die nur durch Vereinbarung erfolgen könnte (vgl. Senat, Beschluss vom 20. September 2000 - V ZB 58/99, BGHZ 145, 158, 162 ff.), enthält der angegriffene Beschluss entgegen der Auffassung der Revision keine Anhaltspunkte. Der Hinweis auf die - später geänderte - Teilungserklärung aus dem Jahre 1982 hat nicht den Zweck, Nutzungsrechte zu begründen, sondern dient allein der Festlegung der Teilfläche, die erworben werden soll.

23 bb) Rechtsfehlerfrei bejaht das Berufungsgericht die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft zum Erwerb des Nachbargrundstücks als Verbandsvermögen.

24 (1) Von vereinzelt gebliebenen Stimmen (LG Heilbronn, ZMR 2007, 649 f.; vgl. auch LG Hannover, ZMR 2007, 893) abgesehen, wird allgemein davon ausgegangen, dass der Erwerb eines Grundstücks durch den Verband „im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums“ (§ 10 Abs. 6 Satz 1 WEG) erfolgen kann. Bei Vorliegen dieser Voraussetzung stehe den Wohnungseigentümern eine entsprechende Beschlusskompetenz zu (OLG Frankfurt, Beschluss vom 28. April 2014 - 20 W 32/14, juris Rn. 6; OLG Hamm, NJW 2010, 1464, 1465 f.; OLG Hamm, WuM 2010, 441; OLG Celle, NJW 2008, 1537, 1538; LG Deggendorf, MittBayNot 2008, 380; LG Frankenthal, MittBayNot 2008, 128; Hügel/Elzer, WEG, § 10 Rn. 224; dies., Das neue WEG-Recht, § 3 Rn. 74; Jennißen in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 10 Rn. 67a unter Aufgabe von Jennißen, NZM 2006, 203, 205; Suilmann in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 10 Rn. 223; Riecke/Schmid/Lehmann-Richter, WEG, 4. Aufl., § 10 Rn. 21; BeckOK WEG/Dötsch, 25. Edition, § 10 Rn. 456; Kümmel in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 10 Rn. 77; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 15. Aufl., Rn. 2838c; Daum, Das Rechtssubjekt Wohnungseigentumsgemeinschaft, 2012, S. 60 ff.; Wilsch, RNotZ 2005, 536, 540; Wenzel, ZWE 2006, 462, 464 f.; ders., NZM 2006, 321, 323; DNotI-Gutachten, DNotI-Report 2007, 169, 172; Häublein, ZWE 2007, 474, 477, 483; Becker, ZWE 2007, 432, 433; Armbrüster, GE 2007, 420, 428; Schneider, Rpfleger 2007, 175, 176; Böhringer, NotBZ 2008, 179, 181 f.; Hügel, NotBZ 2008, 169, 176; Basty, ZWE 2009, 253, 254 f.; Abramenko, ZWE 2010, 193; ders., ZMR 2006, 338, 340). Umstritten ist allerdings, inwieweit dem in § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG enthaltenen Tatbestandsmerkmal „im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums“ eine Beschränkung entnommen werden kann. Einzelne Stimmen halten nur in Ausnahmefällen einen Erwerb von Immobiliareigentum für möglich (LG Nürnberg-Fürth, ZMR 2006, 812, 813; Demharter, NZM 2005, 601, 602) oder stellen unter diesem Gesichtspunkt jedenfalls die

Möglichkeit des Erwerbs von Sondereigentum innerhalb der eigenen Wohnanlage in Abrede (Bonifacio, ZMR 2009, 257, 258 ff.).

25 (2) Richtigerweise folgt die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zum Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergemeinschaft aus § 20 Abs. 1 WEG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 und 3 WEG.

26 (a) Nach § 20 Abs. 1 WEG obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern nach Maßgabe der §§ 21 bis 25 WEG. § 21 Abs. 1 WEG bestimmt, dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, soweit nicht gesetzlich oder durch Vereinbarung etwas anderes bestimmt ist, den Wohnungseigentümern zusteht, wobei diese nach § 21 Abs. 3 WEG - soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch eine Vereinbarung geregelt ist - durch Stimmenmehrheit beschließen können. Der Begriff der Verwaltung im Sinne von § 21 WEG ist weit zu verstehen (Senat, Urteil vom 2. Oktober 2015 - V ZR 5/15, NJW 2015, 3713 Rn. 11). Gegenstand der gemeinschaftlichen Verwaltung ist auch das Verwaltungsvermögen, das gemäß § 10 Abs. 7 WEG der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gehört (Jennißen/Heinemann, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 1; Merle in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 2; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 21 Rn. 6; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 21 Rn. 2). Das Verwaltungsvermögen besteht nach § 10 Abs. 7 Satz 2 WEG aus den im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Sachen und Rechten sowie den entstandenen Verbindlichkeiten. Die Vorschrift sieht die Möglichkeit des Erwerbs von Sachen durch die Gemeinschaft ausdrücklich vor und setzt damit eine entsprechende Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer voraus. Eine Differenzierung zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen nimmt sie nicht vor.

27 (b) Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer hinsichtlich des Erwerbs von Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergemeinschaft reicht so weit, wie § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG der Gemeinschaft die Rechtsfähigkeit zuerkennt. Die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft ist danach nicht umfassend, sondern auf die Teilbereiche des Rechtslebens beschränkt, bei denen die Wohnungseigentümer im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen (vgl. Senat, Beschluss vom 2. Juni 2005 - V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 177; Wenzel, ZWE 2006, 462). In diesem Rahmen kann die Wohnungseigentümergemeinschaft auch Immobiliareigentum erwerben. Im Hinblick auf den weiten Verwaltungsbegriff und das Erfordernis des Schutzes des Rechtsverkehrs wird es an der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nur fehlen, wenn es sich offenkundig nicht um eine Verwaltungsmaßnahme handelt. Hiervon kann vorliegend keine Rede sein.

28 cc) Entgegen der Ansicht der Revision ist der zu TOP 3a gefasste Beschluss auch nicht deshalb nichtig, weil er nicht notariell beurkundet wurde.

29 (1) Zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass § 311b Abs. 1 BGB vorliegend keine Anwendung findet. Nach dieser Vorschrift bedarf ein Vertrag der notariellen Beurkundung, wenn sich der eine Teil verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen. Die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über den Erwerb der Teilfläche des Nachbargrundstücks zielt als Ergebnis eines internen Willensbildungsprozesses lediglich auf das Eingehen einer solchen Verpflichtung ab, stellt aber noch nicht die Abgabe eines verbindlichen Angebots auf Abschluss eines solchen Vertrages dar. Den Wohnungseigentümern steht es bis zum Vorliegen einer bindenden vertraglichen Verpflichtung über den Erwerb eines Grundstücks insbesondere frei, einen inhaltlich abweichenden Beschluss zu fassen.

30 (2) Ohne Rechtsfehler geht das Berufungsgericht weiter davon aus, dass die in dem Beschluss enthaltene Ermächtigung des Verwalters, für die Wohnungseigentümergemeinschaft sämtliche erforderliche Erklärungen im Zusammenhang mit dem Abschluss und der Durchführung des Kaufvertrages abzugeben, ebenfalls nicht nach § 311b Abs. 1 BGB beurkundungsbedürftig ist.

31 Grundsätzlich bedarf nach § 167 Abs. 2 BGB die Vollmacht nicht der Form, welche für das Rechtsgeschäft bestimmt ist, auf das sie sich bezieht. Eine Ausnahme gilt nach ständiger Rechtsprechung zwar für den Fall einer unwiderruflichen Vollmacht zur Veräußerung oder zum Erwerb von Grundstücken (Senat, Urteil vom 11. Juli 1952 - V ZR 80/52, NJW 1952, 1210, 1211; Urteil vom 22. April 1966 - V ZR 164/63, WM 1966, 761; Urteil vom 23. Februar 1979 - V ZR 171/77, NJW 1979, 2306). Die dem Verwalter mit dem angegriffenen Beschluss unter TOP 3a erteilte Vollmacht ist aber nicht unwiderruflich.

32 b) Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht davon aus, dass der Erwerb der Teilfläche des Nachbargrundstücks ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

33 aa) Überwiegend wird vertreten, dass der Erwerb von Grundeigentum aufgrund der damit verbundenen nicht unerheblichen Kosten und Lasten für die Gemeinschaft grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn ganz gewichtige, über bloße Zweckmäßigkeitserwägungen hinausreichende Gemeinschaftsinteressen für den Erwerb sprechen. Er müsse zur Erhaltung, Sicherung, Verbesserung oder zur gewöhnlichen Nutzung des Gemeinschaftseigentums oder des Verwaltungsvermögens erforderlich und geeignet sein (OLG Hamm, NJW 2010, 1464, 1466; OLG Hamm, NJW 2010, 3586, 3587; Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 33; Hügel/Elzer, WEG, § 10 Rn. 224; Riecke/Schmid/Lehmann-Richter, WEG, 4. Aufl., § 10 Rn. 21; wohl

auch Abramenko, ZWE 2010, 193, 194; vgl. auch Schneider, ZMR 2006, 813, 815). Andere halten es für erforderlich, dass das zu erwerbende Grundstück einen räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Gemeinschaft aufweist (BeckOK WEG/Dötsch, 25. Edition, § 10 Rn. 456; Jennißen in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 10 Rn. 67a). Zudem sollen im Rahmen einer Gesamtabwägung dem mit dem Erwerb der Immobilie verfolgten Zweck die damit verbundenen Kosten und Nachteile gegenüber gestellt werden. Dabei soll von Bedeutung sein, ob eine weniger weit reichende Maßnahme in Betracht kommt, etwa die Anmietung des Grundstücks (Basty, ZWE 2009, 253, 256 f.; BeckOK WEG/Dötsch, 25. Edition, § 10 Rn. 457). Ist dies nicht möglich oder mit Kosten verbunden, die gegenüber einem Kauf im Ergebnis keine erhebliche Vergünstigung bedeuten, soll es darauf ankommen, wie hoch die Gesamtkosten für den Erwerb und die auf die einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Kostenanteile sind. Von Bedeutung soll auch sein, ob der Verwaltung entsprechende Mittel zur Finanzierung zur Verfügung stehen oder durch eine Sonderumlage aufgebracht werden müssen (Basty, ZWE 2009, 253, 257). Von Belang könne auch sein, ob der Erwerb allen Wohnungseigentümern zugutekomme oder nur einem mehr oder weniger großen Kreis (vgl. BeckOK WEG/Dötsch, 25. Edition, § 10 Rn. 456; Abramenko, ZWE 2010, 193, 194; Basty, ZWE 2009, 253, 257).

34 bb) Ob und in welchem Umfang diese Kriterien zur Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit eines Beschlusses über den Erwerb eines Grundstücks durch eine Wohnungseigentumsgemeinschaft heranzuziehen sind, bedarf im vorliegenden Fall keiner Entscheidung. Jedenfalls entspricht der Erwerb eines Grundstücks in aller Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn das Grundstück für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll.

35 So liegt es hier. Die benachbarte Fläche diente seit der Errichtung der Anlage als Parkplatz und - über die Baulast - zugleich der Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass die Baulast die derzeitige Grundstückseigentümerin lediglich dahingehend bindet, dass sie auf der betroffenen Teilfläche Baumaßnahmen zu unterlassen hat, die die Nutzung für Stellplätze beeinträchtigen. Demgegenüber gewährt sie dem Begünstigten weder einen Nutzungsanspruch noch verpflichtet sie den Eigentümer, die Nutzung zu dulden (vgl. Senat, Urteil vom 7. Oktober 1994 - V ZR 4/94, NJW 1995, 53, 55 mwN). Wenn sich die Wohnungseigentümer vor diesem Hintergrund zur Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für die Nutzung der Stellplätze für den Erwerb der Teilfläche durch die Wohnungseigentümergemeinschaft entscheiden, entspricht dies ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Kaufpreis von maximal 75.000 € ist zwar erheblich. Die Miete der Teilfläche hätte aber bei dem verlangten monatlichen Mietzins von 750 € - wenn auch zeitlich gestreckt - ebenfalls zu einer erheblichen Belastung geführt und im Hinblick auf die nicht abdingbare Kündigungsmöglichkeit nach Ablauf von 30 Jahren (§ 544 BGB) nicht zu einer endgültigen Lösung des Problems geführt. Hinzu kommt, dass die Belastung für den einzelnen Wohnungseigentümer bei 31 Einheiten tragbar ist.

36 Soweit die Klägerin mögliche unkalkulierbare Folgekosten durch Bodenkontaminationen geltend macht, ist zwar der Hinweis des Berufungsgerichts auf Regelungsmöglichkeiten im Kaufvertrag unzureichend. Auch wenn der Verkäufer sich insoweit zur Beseitigung von Kontaminationen verpflichten würde, steht dies einer Inanspruchnahme der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als öffentlich-rechtlicher Zustandsstörerin nach § 4 Abs. 2, 3 BBodSchG nicht entgegen. Es kann aber nicht angenommen werden, dass eine solche Inanspruchnahme ernsthaft droht. Die Klägerin hat nicht aufgezeigt, dass sie in den Tatsacheninstanzen konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Bodenkontami-

nation vorgetragen hat. Die bloße Nutzung der Teilfläche zum Abstellen von Personenkraftwagen in der Vergangenheit begründet keinen solchen Anhaltspunkt.

37 c) Frei von Rechtsfehlern nimmt das Berufungsgericht schließlich an, dass auch die Regelung über die Erhebung der Sonderumlage und die Verteilung der Kosten für den Grundstückserwerb nicht zu beanstanden ist.

38 aa) Entgegen der Ansicht der Revision ist der Beschluss über die Kostenverteilung hinreichend bestimmt.

39 (1) Ein Beschluss ist hinreichend bestimmt, wenn er aus sich heraus klar, eindeutig und widerspruchsfrei erkennen lässt, was gelten soll. Der Inhalt kann dabei durch Auslegung bestimmt werden (vgl. Senat, Urteil vom 10. Oktober 2014 - V ZR 315/13, BGHZ 202, 346 Rn. 8; Beschluss vom 10. September 1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 288, 295; Merle in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 23 Rn. 54; Hügel/Elzer, WEG, § 23 Rn. 84, jeweils mwN). Diesen Anforderungen genügt der angefochtene Beschluss.

40 (2) Anders als die Revision meint, bleibt nicht offen, welche Kosten im Einzelnen von dem Verteilungsschlüssel erfasst sind. Beschlossen ist zunächst eine Sonderumlage in Höhe des Kaufpreises, der sich auf maximal 75.000 € belaufen darf. Der Verteilungsschlüssel gilt darüber hinaus für die „Verteilung sämtlicher Kosten im Zusammenhang mit Abschluss und Durchführung des Kaufvertrages“. Zwar werden diese Kosten weder benannt noch beziffert. Sie lassen sich aber durch Auslegung ermitteln. Gemeint sind die üblichen Erwerbsnebenkosten (Notar- und Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer), aber auch weitere in diesem Zusammenhang entstehende Aufwendungen, wie etwa die gesondert beschlossene Sondervergütung für den Verwalter. Demgegenüber sind die - von der Revision in der mündlichen Verhandlung problematisier-

ten - jährlich wiederkehrenden Kosten, wie Grundsteuer, Unterhaltungs- oder Instandhaltungskosten nicht von der Kostentragungsregelung erfasst.

41 bb) Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Kosten des Erwerbs eines Grundstücks einen besonderen Verwaltungsaufwand im Sinne des § 21 Abs. 7 WEG darstellen, dessen Verteilung die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit abweichend von dem gesetzlichen Kostenverteilungsmaßstab des § 16 Abs. 2 WEG regeln können.

42 (1) Bei den Kosten für den Kauf eines Grundstücks handelt es sich um einen besonderen Verwaltungsaufwand im Sinne des § 21 Abs. 7 WEG (a.A. Heinemann in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 121a). Ein solcher liegt vor, wenn das normale, übliche Maß bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums überschritten ist (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 187, 188 a.E.). Dies ist bei den mit dem Erwerb eines Grundstücks verbundenen Kosten der Fall.

43 (2) § 21 Abs. 7 WEG räumt den Wohnungseigentümern auch die Beschlusskompetenz ein, die Kosten des Erwerbs eines Grundstücks nach dem Maß der Vorteile zu verteilen, die bei den Wohnungseigentümern eintreten.

44 (a) Die Vorschrift ermöglicht es, einen Umlageschlüssel für eine konkrete Zahlung wegen eines besonderen Verwaltungsaufwands zu beschließen. Sie wird insoweit nicht durch § 16 Abs. 3 WEG verdrängt (aA Hügel/Elzer, WEG, § 21 Rn. 144). Die Regelungen schließen sich nicht aus, sondern stehen nebeneinander und weisen Unterschiede auf. So ermöglicht § 21 Abs. 7 WEG Kostenregelungen nicht nur abstrakt-generell, sondern auch für den Einzelfall (Merle in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 189; Häublein, ZMR 2007, 409, 419; Müller, ZWE 2008, 278, 287; Abramenko, ZWE 2012, 386, 391). Demgegenüber sind derartige Kostenverteilungen im Einzelfall nach § 16 Abs. 3 WEG

nicht möglich. Wie sich aus dessen Wortlaut und der systematischen Stellung gegenüber § 16 Abs. 4 WEG ergibt, lässt er lediglich Änderungen des Kostenverteilungsschlüssels für die Zukunft zu (LG Berlin, ZMR 2013, 733; Elzer/ Abramenko in Riecke/Schmid, WEG, 4. Aufl., § 16 Rn. 57).

45 (b) In § 21 Abs. 7 WEG wird kein fester Verteilungsmaßstab vorgegeben. Vielmehr eröffnet die Vorschrift Raum für sachgerechte, flexible Regelungen im Einzelfall. Ein möglicher Maßstab ist das Verursacherprinzip, nach dem diejenigen Wohnungseigentümer mit den Kosten des besonderen Verwaltungsaufwands belastet werden, die die Ursache für sein Entstehen gesetzt haben (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 189; Riecke/Schmid/Drabek, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 301; Heinemann in Jennißen, WEG, 4. Aufl., § 21 Rn. 120; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 21 Rn. 137; Müller, ZWE 2008, 278, 287; Abramenko, ZWE 2012, 386, 391). Die Regelung über die Verteilung der Kosten für den Erwerb eines Grundstücks durch die Gemeinschaft kann aber auch an dem Maß der bei einzelnen Wohnungseigentümern eintretenden Nutzungsvorteile ausgerichtet werden (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 21 Rn. 189; Basty, ZWE 2009, 253, 257). Auf einen ähnlichen Grundgedanken geht die Regelung in § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG zurück, wonach bei Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ein abweichender Verteilungsmaßstab an dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs ausgerichtet werden kann. Dieser Maßstab kann auch im Rahmen des § 21 Abs. 7 WEG herangezogen werden.

46 cc) Hiernach entspricht die beschlossene Kostenverteilung ordnungsmäßiger Verwaltung.

47 Dass die Anschaffungskosten nicht allein von den Wohnungseigentümern, denen ein Stellplatz auf der zu erwerbenden Teilfläche zur Verfügung

steht, sondern zu 15% von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, ist sachgerecht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die derzeitige Eigentümerin des Nachbargrundstücks in der Lage ist, die bestehende Stellplatzbaulast zu kondizieren (vgl. Senat, Urteil vom 7. Oktober 1994 - V ZR 4/94, NJW 1995, 53, 55). In diesem Fall hätten die Wohnungseigentümer die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen oder eine Stellplatzabgabe (§ 3 StellplOG Bremen) zu entrichten, um die zur Löschung der Baulast erforderliche Verzichtserklärung der Bauaufsichtsbehörde nach § 82 Abs. 3 BauO Bremen herbeizuführen. Vor diesem Hintergrund überschreiten die Wohnungseigentümer das ihnen eingeräumte Ermessen nicht, wenn sie hierin einen mit dem Erwerb der Teilfläche verbundenen Vorteil auch für diejenigen Wohnungseigentümer erblicken, die bereits über einen Stellplatz verfügen. Des Weiteren hält sich die konkrete Kostenverteilung von 85% für die 25 Wohnungseigentümer und von 15% für die weiteren sechs Wohnungseigentümer im Rahmen des insoweit bestehenden Gestaltungsspielraums.

III.

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

Stresemann Brückner Weinland

Kazele Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Bremen, Entscheidung vom 04.10.2013 - 44 C 2012/13 -
LG Bremen, Entscheidung vom 13.02.2015 - 4 S 343/13 -