

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 16 Abs. 3 u. 4, 22 Abs. 1 u. 2 WEG; 139 BGB

- 1. Der Anbau eines Lifts stellt eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar, da der Anbau eines Außenlifts wohl zu einer erheblichen Umgestaltung der Eigentumsanlage führen würde.**
- 2. Ein Beschluss zur Abänderung des Kostenverteilerschlüssels zu Lasten einzelner Wohnungseigentümer ist nichtig.**
- 3. Die Regelung des § 16 Abs. 4 WEG gibt den Wohnungseigentümern nicht die Kompetenz, den Kostenverteilungsschlüssel für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf Dauer zu verändern. Vielmehr muss Gegenstand der Beschlussfassung eine Kostenverteilung im Einzelfall sein.**
- 4. Da wohnungseigentumsrechtliche Beschlüsse gem. § 10 Abs. 4 WEG auch Sonderrechtsnachfolger binden, sind sie nach den für Grundbucheintragungen geltenden Regeln objektiv-normativ auszulegen. Auf die subjektiven Vorstellungen der Beteiligten kommt es nicht an.**

LG München I, Urteil vom 23.06.2014; Az.: 1 S 13821/13

Das Landgericht München I - 1. Zivilkammer – erlässt aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 26.05.2014 folgendes Endurteil:

Tenor:

1. Die Berufung der Kläger zu 1) und 2) gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 27.03.2013, Az. 485 C 4492/12 WEG, wird zurückgewiesen.
2. Die Kläger zu 1) und 2) haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von einer Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 II, 313a I 1 ZPO abgesehen, da ein Rechtsmittel gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft nicht in

Betracht kommt: Die Revision wurde nicht zugelassen; eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs. 2 WEG n, F. ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Streitigkeit nach § 43 Nr. 4 WEG handelt (Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 62 Rn. 6).

II.

Die zulässige Berufung der Kläger zu 1) und 2) hatte In der Sache keinen Erfolg, Das Amtsgericht hat sowohl die betreffend des Negativbeschlusses der Eigentümerversammlung vom 06.12.2011 zu TOP 1 erhobene Anfechtungsklage als auch den entsprechenden Verpflichtungsantrag Im Ergebnis zu Recht abgewiesen.

1. Die Anfechtungsklage bezüglich des Beschlusses TOP 1 hat keinen Erfolg. Die Ablehnung des entsprechenden Beschlussantrags entsprach ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der Anbau eines Lifts stellt eine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar. Soweit sich die Kläger darauf berufen, dass der Anbau eines Lifts auch eine Modernisierungsmaßnahme Im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG darstellen kann, führt dies im Rahmen der Anfechtung des vorliegenden Negativbeschlusses nicht weiter, da die Kläger Ihre Klage darauf stützen, einen Anspruch auf einen entsprechenden Beschluss zu haben. Es gibt jedoch keinen Individualanspruch auf die Vornahme einer Modernisierungsmaßnahme (Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 22 Rn. 23). Zudem würde der Anbau eines Außenlifts wohl zu einer erheblichen Umgestaltung der Eigentumsanlage führen, was dazu führt, dass § 22 Abs. 2 WEG nicht einschlägig ist.

Der angefochtene Negativbeschluss ist mithin am Maßstab des § 22 Abs. 1 WEG zu messen. Daran, dass die bauliche Maßnahme — wie es § 22 Abs. 1 WEG voraussetzt — das gemeinschaftliche Eigentum betrifft, besteht kein Zweifel, weil die Außenwände des Gebäudes gem. § 5 Abs. 1 WEG zwingend Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen. Einer baulichen Maßnahme müssen gem. § 22 Abs. 1 WEG alle Wohnungseigentümer zustimmen, denen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil iSv § 14 Nr. 1 WEG erwächst. 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 (BGH, NZM 2013, 193).

Bei der Auslegung des Begriffs des Nachteils im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG ist die Bedeutung und Tragweite der jeweils betroffenen Grundrechte zu berücksichtigen.

Obwohl die Schwelle des § 14 Nr. 1 WEG im Hinblick auf die betroffenen Eigentumsrechte der übrigen Wohnungseigentümer im Allgemeinen als niedrig anzusehen ist (vgl. BayObLG Beschluss vom 20.11.2003, Az.: 2Z BR 134/03; BVerfG, ZMR 2005, 634), kann im Einzelfall ein gewisses Maß an Beeinträchtigung auf Grund der kollidierenden Eigentumsgrundrechte der Eigentümer, welche die bauliche Veränderung begehren, hinzunehmen sein (vgl. etwa BayObLG FG Prax 2003, 261; OLG München 32 Wx 51/05 - Beck RS 2005, 08473; AG Bremen, BeckRS 2012, 24876; LG Köln, Beschluss vom 31.07.2006 - 29 T 73/05) Der

Konflikt zwischen der für die Kläger streitenden Eigentumsgarantie sowie dem Verbot der Benachteiligung behinderter Menschen nach Art. 3 Abs. 3 Satz 3 GG und dem ebenfalls durch Art. 14 Abs. 11 GG geschützten Recht der übrigen Wohnungseigentümer auf ungestörte Nutzung Ihres eigenen Wohnungseigentums ist nach dem Grundsatz der praktischen Konkordanz einzelfallbezogen zu lösen (vgl. etwa BVerfG NJW 2010, 220). Praktische Konkordanz erfordert, dass sich nicht eine der widerstreitenden Rechtspositionen bevorzugt und maximal durchsetzt, sondern alle einen möglichst schonenden Ausgleich erfahren (BVerfG NJW 2010, 220). Erreicht werden soll ein verhältnismäßiger Ausgleich der gegenläufigen Interessen mit dem Ziel ihrer Optimierung (vgl. BVerfGE 81, 278).

Hierauf kommt es im vorliegenden Fall jedoch nicht an. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist nicht abstrakt die Frage, ob den Klägern unter bestimmten Bedingungen grundsätzlich ein Anspruch auf Zustimmung zu einem Einbau eines Lifts zusteht, sondern, ob die Ablehnung des konkret gestellten Beschlussantrags ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach oder nicht.

Den in der Eigentümerversammlung vom 06.12.2011 gestellten Beschlussantrag haben die Eigentümer jedoch zu Recht abgelehnt. Ein entsprechender Eigentümerbeschluss wäre nichtig.

Dies ergibt sich aus Folgendem:

a) Ein entsprechend dem Beschlussantrag zu TOP 1 gefasster Beschluss wäre jedenfalls im Hinblick auf Ziffer b) nichtig, da für die dort vorgesehene Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer fehlt:

Zunächst ist festzustellen, dass bei der gebotenen objektiv-normativen Auslegung des Beschlusses dieser nur so verstanden werden könnte, dass mit der Formulierung "übernehmen alle Kosten zukünftiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen" nur eine Abänderung des allgemeinen Kostenverteilungsschlüssels zu Lasten der Kläger zu 1) und 2) gemeint sein kann.

Wenn die Teilungserklärung - wie im vorliegenden Fall- keine von der gesetzlichen Kompetenzzuweisung abweichende Regelung enthält, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums und damit auch der Außenfassade einschließlich des einzubauenden Lifts allen Wohnungseigentümern (§ 21 Absatz 5 Nr. 2 WEG). Sie haben auch die damit verbundenen Kosten zu tragen (§ 16 Abs. 2 WEG), Sämtliche Wohnungseigentümer haben demgemäß nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel die entsprechenden Aufwendungen für die Instandhaltung und Instandsetzung des Lifts zu tragen. Die entstehenden Kosten sind hierbei im Rahmen der Jahresabrechnung auf die Wohnungseigentümer zu verteilen. Eine andere Handhabung kann insoweit nur über eine Änderung des geltenden Kostenverteilungsschlüssels erreicht werden.

Für eine abweichende Regelung gibt § 16 Abs. 4 WEG nur eine begrenzte Beschlusskompetenz, welche vorliegend überschritten ist.

Die Regelung des § 16 Abs. 4 WEG gibt den Wohnungseigentümern nicht die Kompetenz, den Kostenverteilungsschlüssel für Instandhaltungs- und

Instandsetzungsmaßnahmen auf Dauer zu verändern. Vielmehr muss Gegenstand der Beschlussfassung eine Kostenverteilung im Einzelfall sein. Einem hiergegen verstößenden Beschluss fehlt die Beschlusskompetenz. Er ist deshalb nichtig (BGH NJW 2010, 2654, Bonifacio ZMR 2011, 773).

Es handelt sich entgegen der Ansicht der Klagepartei auch nicht deshalb um die Regelung eines Einzelfalls im Sinne von § 16 Abs. 4 WEG, weil sich die Änderung der Kostenvorteilung für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen konkret auf einen Aufzug bezieht, Der Begriff des Einzelfalls bezieht sich auf die konkret durchzuführende (Instandhaltungs- oder Instandsetzungs-) Maßnahme. Die vorliegende Regelung zielt nach ihrem klaren Wortlaut ("alle Kosten zukünftiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen") unzweifelhaft auf eine Vielzahl künftiger Maßnahmen.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus der von den Klägern angesprochenen Entscheidung des BGH vom 18.06.2014 (Az.: V ZR 164/09), da diese Entscheidung einen völlig anderen Sachverhalt betrifft. Im dortigen Fall hatten die Wohnungseigentümer die Kostenverteilung für eine konkrete Maßnahme (nämlich die Sanierung eines konkreten Dachs) nach § 16 Abs. 4 WEG ändern wollen. Der angefochtene Beschluss verstieß jedoch deshalb gegen § 16 IV 1 WEG, weil er zu einer verdeckten dauernde Änderung der Teilungserklärung führe. In der dortigen Mehrhausanlage sollte eines der vorhandenen Dächer saniert und hierfür eine Regelung im Sinne von § 16 Abs. 4 WEG beschlossen werden. Der BGH hat hierzu ausgeführt, dass eine solche abweichende Kostenverteilung nur dann den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspräche, wenn für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen eine entsprechende abweichende Kostenverteilung beschlossen würde, da die für den Einzelfall beschlossene Änderung des Kostenverteilungsschlüssels einen Anspruch der betroffenen Wohnungseigentümer auf Gleichbehandlung in künftigen Fällen auslösen würde, Dies sei Jedoch mit § 16 Abs. 4 WEG nicht vereinbar. Demgegenüber fehlt es im vorliegenden Fall bereits von vornherein an einer Einzelfallregelung.

Für die gewünschte Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels wäre mithin eine Änderung der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung im Wege der Vereinbarung erforderlich.

b) Auch darüber hinaus, entspricht die Ablehnung des Beschlussantrags ordnungsgemäßer Verwaltung, weil dieser unklar und widersprüchlich ist. Diese Unklarheiten lassen sich vorliegend auch nicht durch eine Beschlussauslegung beseitigen.

Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es insoweit nicht auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt. Da wohnungseigentumsrechtliche Beschlüsse gem. § 10 Abs. 4 WEG auch Sonderrechtsnachfolger binden, sind sie nach den für Grundbucheintragen geltenden Regeln objektiv-normativ auszulegen (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 23 Rn. 26, Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 51). Maßgebend sind dabei der sich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ergebende Wortlaut des Beschlusses und der Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Wortlauts ergibt (Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 23 Rn. 26), Der Inhalt des Beschlusses muss dabei dem Beschluss selbst zu

entnehmen sein (Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 51).

aa) So ist dem Beschlussantrag, noch nicht einmal zweifelsfrei zu entnehmen, ob der Einbau des Lifts durch die Kläger zu 1) und 2) oder durch die Gemeinschaft erfolgen soll. Während unter Buchstabe a) geregelt ist, dass die Kosten des Einbaus von den Klägern zu 1) und 2) getragen werden sollen, was eine Kostenverteilungsregelung darstellen und damit für eine Durchführung der Maßnahmen sprechen könnte, wird unter Buchstaben e) und f) bestimmt, dass die Kläger zu 1) und 2) die entsprechenden behördlichen Genehmigungen einholen sowie die Arbeiten fachgerecht auf ihre Kosten überwachen lassen sollen, was eine Ausführung durch die Kläger zu 1) und 2) nahelegt.

bb) Hinsichtlich der Regelung unter c) zur Tragung von Betriebs- und Wartungskosten weist die Kammer darauf hin, dass die Verwendung des Begriffs "Wartungskosten" vor dem Hintergrund des § 16 Abs. 4 WEG problematisch erscheint, Dieser Begriff könnte auch Kosten erfassen, welche als Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten zu qualifizieren sind (vgl. hierzu im Einzelnen LG München I, ZWE 2010, 232). Der Beschluss ist daher insoweit nichtig, weil auf Grund der Verwendung des allgemeinen Begriffs "Wartungskosten" eine Aussage darüber, ob diese Betriebskosten i.S.d. § 16 Abs. 3 WEG darstellen, nicht getroffen werden kann, so dass dem Beschluss ein bestimmter Regelungsgehalt fehlt.

Ergänzend kann auf die obigen Ausführungen unter Ziffer 1. a) zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen werden.

cc) Die Regelungen unter Ziffer h) zur Rückbauverpflichtung und zur Errichtung einer sog. "Aufzugsgemeinschaft" sind teilweise in einer Weise unklar, dass sie keinen vollziehbaren Regelungsgehalt mehr aufweisen. Dies gilt insbesondere für die Regelung der Rückbauverpflichtung in Satz 1. So soll eine Verpflichtung zum Rückbau dann bestehen, wenn der Anspruch der Kläger zu 1) und 2) und von Frau Q auf Errichtung und Unterhaltung des Außenaufzugs wegfällt und keine weiteren Miteigentümer des Hauses an dem weiteren Bestand des Außenaufzugs "interessiert" wären. Es ist in keiner Weise nachvollziehbar, wie ein solches "Interesse" festgestellt werden soll und welche Folgen ein solches im Hinblick auf die nachfolgenden Regelungen zur Beteiligung an den Kosten des Aufzugs haben sollen. Nicht verständlich ist weiterhin, welche Rechtswirkungen mit der weiterhin erwähnten "Aufzugsgemeinschaft" einhergehen sollen. Soweit hier eine Art

gewährt werden sollen, wäre eine Änderung der Teilungserklärung hierzu erforderlich. Im Beschlusswege kann dies nicht erfolgen. Entsprechend ist völlig unklar, wie ein Beitritt zur Aufzugsgemeinschaft erfolgen soll. Schließlich scheint es so zu sein, dass der Regelung in Ziffer h die Vorstellung zu Grunde liegt, dass nur diejenigen Wohnungseigentümer den Aufzug benutzen dürfen, welche der Aufzugsgemeinschaft beitreten. Andernfalls würde ein Beitritt zur "Aufzugsgemeinschaft" mit den beabsichtigten Folgen für die Verpflichtung zur Kostentragung keinen Sinn ergeben, Nachdem der anzubauende Lift unzweifelhaft Bestandteil des gemeinschaftlichen Eigentums wird, geht es inhaltlich wohl auch um die Schaffung entsprechender Sondernutzungsrechte am Lift, Ein Sondernutzungsrecht kann Jedoch nur durch Vereinbarung, nicht auch durch Mehrheitsbeschluss begründet werden. Den Wohnungseigentümern fehlt hierzu die Beschlusskompetenz (vgl. etwa BGH NJW 2000, 3500; Spielbauer/Then, WEG, 2.

Aufl., MüKo/Engelhardt, WEG, § 23 Rn. 25).

c) Ein dem Beschlussantrag entsprechender positiver Beschluss wäre insgesamt nach dem Rechtsgedanken des § 139 BGB nichtig.

Bei Teilnichtigkeit eines einheitlichen Rechtsgeschäfts sieht § 139 BGB auch dann, wenn das Geschäft an sich teilbar wäre, im Zweifel die Nichtigkeit des gesamten Geschäfts vor. Die Aufrechterhaltung des von der Nichtigkeit nicht betroffenen Teils kommt ausnahmsweise nur dann in Betracht, wenn angenommen werden kann, dass das Geschäft auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen worden wäre. Die Aufspaltung in einen wirksamen und einen unwirksamen Teil nach Maßgabe der Vorschrift setzt also voraus, dass konkrete, über allgemeine Billigkeitserwägungen hinausgehende Anhaltspunkte den Schluss rechtfertigen, dass die Aufspaltung dem entspricht, was die Parteien bei Kenntnis der Nichtigkeit ihrer Vereinbarung geregelt hätten (BGH NJW 2009, 1135, 1137 NJW 2001, 815, 817).

Der hypothetische Wille ist hierbei, nachdem das zu betrachtende Rechtsgeschäft eine wohnungseigentumsrechtlicher Beschluss ist, durch objektiv-normative Beschlussauslegung zu ermitteln.

Eine Teilbarkeit des Rechtsgeschäfts liegt nur dann vor, dass das Rechtsgeschäft in mehrere Teile zerlegt werden kann, und dass das, was von ihm nach Herauslösung des nichtigen Teils verbleibt, für sich allein gesehen noch ein selbstständig existenzfähiges Rechtsgeschäft ist, das dem von den beteiligten gewollten Gesamtcharakter entspricht (vgl. Wendtland in BeckOK, § 139 Rn. 16).

Nach diesen Grundsätzen kann hier nicht von einer Teilbarkeit des Beschlusses ausgegangen werden. Die Fragen der Kostentragung für künftige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, von Rückbauverpflichtungen sowie der Regelung der Benutzung des Aufzugs stellen zentrale Fragen bei der Entscheidung der Wohnungseigentümer dar. Diese Punkte spielen jeweils eine erhebliche Rolle bei der Frage, ob und in welchem Umfang die übrigen Wohnungseigentümer Nachteile im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG erleiden, und ob diese über das unvermeidliche Maß hinausgehen oder nicht. Im Rahmen der oben skizzierten vorzunehmenden Grundrechtsabwägung ist entscheidend, welche konkreten Nachteile sich für die übrigen Wohnungseigentümer ergeben.

Vor diesem Hintergrund könnten vorliegend nicht einzelne Teilregelungen des Beschlusses trotz der Teilnichtigkeit anderer Bestimmungen, insbesondere der Regelung hinsichtlich der Verteilung der Kosten künftiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Aufzug sowie des Nutzungsrechts Bestand haben.

2. Nachdem ein dem Beschlussantrag zu TOP 1 entsprechender Beschluss wie dargelegt nichtig wäre, haben die Kläger auch keinen Anspruch auf die begehrte Beschlussfassung. Die Frage, ob die Kläger einen Anspruch auf den Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 WEG bzw. einer Abänderung der Teilungserklärung haben, war nicht Gegenstand des hiesigen Verfahrens.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 I ZPO.
2. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, 11 ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Es ging nur um die Anwendung anerkannter Rechtsgrundsätze auf einen reinen Einzelfall.
3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit war nicht veranlasst, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil nicht mehr gegeben ist. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß §§ 62 II, 43 Nr. 4 WEG nicht gegeben.