

Landgericht Frankfurt/Oder

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 4, 16 Abs. 3, 43 WEG

- 1. Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss - insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger gemäß § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist - inhaltlich bestimmt und klar sein. Es besteht ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformulierung entnehmen zu können (BGH, Urteil vom 08.04.2016 - V ZR 104/15 - NJW-RR 2016, 985 m.w.N.). Ein Beschluss muss mithin grundsätzlich so gehalten sein, dass sich zumindest im Wege der Auslegung ein eindeutiger Beschlussinhalt ermitteln lässt.**
- 2. Ob es für einen Beschluss, mit dem gemäß § 16 Abs. 3 WEG eine Kostenverteilung nach Wohnfläche bestimmt wird, danach erforderlich ist, dass die Flächengrößen der einzelnen Einheiten bei Beschlussfassung in der Teilungserklärung oder einer in Bezug genommenen Flächenliste bereits konkret bestimmt sind (so Jennißen in: ders., WEG, 4. Auflage 2015, § 16 Rn. 43, a.A. LG München I, Beschluss vom 03.12.2007 - 1 T 14033/06 - BeckRS 2009, 01661 m.w.N.), kann hier dahingestellt bleiben.**
- 3. Denn erforderlich ist es nach dem Vorstehenden jedenfalls, dass die für die Abrechnung relevanten Flächengrößen bestimmbar sind, also Klarheit darüber besteht, wie die Flächengrößen zu ermitteln sind. Dies betrifft insbesondere die Frage, wie Räume oder Raumteile geringer Höhe sowie die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Dachterrassen zu berücksichtigen sind.**
- 4. Eine Beschlussfassung über aufwändigere Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer von der Wirtschaftlichkeit der beschlossenen Maßnahme ausgehen durften. Hierzu ist es in der Regel erforderlich, Alternativ- oder Konkurrenzangebote einzuholen.**

LG Frankfurt/Oder, Urteil vom 21.11.2016; Az.: 16 S 85/16

Das Landgericht Frankfurt (Oder) - 6. Zivilkammer - durch hat den Präsidenten des Landgerichts Dr. Matthiessen, den Richter am Landgericht Berndt und den Richter am Landgericht Dr. Diehr auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 07.11.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 04.05.2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Rathenow, Az. 4 C 1/15 WEG, wird mit der Maßgabe zurückgewiesen,

dass der unter TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 08.07.2015 gefasste Beschluss über die Jahresgesamt- und Einzelabrechnung für das Jahr 2014 lediglich hinsichtlich der Einzelabrechnungen für ungültig erklärt wird.

Die Beklagten haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf einen Gebührenwert bis 6.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Von einer Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung der Beklagten ist zulässig, insbesondere form- und fristgemäß eingelegt und begründet worden. In der Sache hat das Rechtsmittel indes keinen Erfolg.

1. Das Amtsgericht hat den unter TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 08.07.2015 gefassten Beschluss hinsichtlich der Einzelabrechnungen - jedenfalls im Ergebnis - zu Recht für ungültig erklärt.

a) Abgesehen von den Kosten für Wärme und Warmwasser entspricht die Abrechnung bereits deshalb nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, weil nach einem Flächenmaßstab statt nach Miteigentumsanteilen abgerechnet worden ist.

Nach den Regelungen unter Ziffer VIII Abs. 1 und 2 der Teilungserklärung vom 19.10.1994 (Blatt 31 d. A.) werden die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, mit Ausnahme der Kosten für Wärme und Warmwasser, im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt. Nach Ziffer VIII Abs. 3 der Teilungserklärung kann die Eigentümergemeinschaft zwar mehrheitlich eine andere Kostenverteilung beschließen. Auch haben die Eigentümer von dieser Öffnungsklausel Gebrauch gemacht und unter TOP 1 der Versammlung vom 27.06.2003 beschlossen, dass die Kostenverteilung "beginnend mit dem Jahr 2002 nach der tatsächlich genutzten Wohnfläche erfolgt. Dieser Beschluss ist jedoch mangels Bestimmtheit nichtig, sodass es bei dem Verteilungsschlüssel nach Ziffer VIII Abs. 1 der Teilungserklärung verbleibt. Gleiches gilt für einen etwaigen wortgleichen Vorläuferbeschluss vom 04.05.2001.

Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss - insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger gemäß § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist - inhaltlich bestimmt und klar sein. Es besteht ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformulierung entnehmen zu können (BGH, Urteil vom 08.04.2016 - V ZR 104/15 - NJW-RR 2016, 985 m.w.N.). Ein Beschluss muss mithin grundsätzlich so gehalten sein, dass sich zumindest im Wege der Auslegung ein eindeutiger Beschlussinhalt ermitteln lässt.

Ob es für einen Beschluss, mit dem gemäß § 16 Abs. 3 WEG eine Kostenverteilung nach Wohnfläche bestimmt wird, danach erforderlich ist, dass die Flächengrößen der einzelnen Einheiten bei Beschlussfassung in der Teilungserklärung oder einer in Bezug genommenen Flächenliste bereits konkret bestimmt sind (so Jennißen in: ders., WEG, 4. Auflage 2015, § 16 Rn. 43, a.A. LG München I, Beschluss vom 03.12.2007 - 1 T 14033/06 - BeckRS 2009, 01661 m.w.N.), kann hier dahingestellt bleiben. Denn erforderlich ist es nach dem Vorstehenden jedenfalls, dass die für die Abrechnung relevanten Flächengrößen bestimmbar sind, also Klarheit darüber besteht, wie die Flächengrößen zu ermitteln sind. Dies betrifft insbesondere die Frage, wie Räume oder Raunteile geringer Höhe sowie die Grundflächen von Balkonen, Loggien und Dachterrassen zu berücksichtigen sind.

Sofern ohne nähere Erläuterungen auf die Wohnfläche abgestellt wird, mag davon auszugehen sein, dass der Begriff der Wohnfläche - der jedenfalls nach allgemeinem Sprachgebrauch nicht mit einer bestimmten Berechnung verbunden ist (vgl. bereits BGH, Urteil vom 30.11.1990 - V ZR 91/89 - DNotZ 1991, 673) - aufgrund der Verkehrssitte im Zweifel entsprechend der Zweiten Berechnungsverordnung bzw. der Wohnflächenverordnung auszulegen ist (s. etwa BayObLG, Beschluss vom 07.03.1996 - 2Z BR 136/95 - NJW 1996, 2106). Der hier in Rede stehende Beschluss vom 27.06.2003 stellt indes nicht allein auf die Wohnfläche, sondern auf die "tatsächlich genutzte Wohnfläche" ab. Dabei lässt sich die Bedeutung des Zusatzes "tatsächlich genutzt" nach Auffassung der Kammer nicht mit hinreichender Gewissheit klären. Ausgehend vom Wortlaut und dem natürlichen Sprachgebrauch dürften danach nur tatsächlich genutzte Flächen zu berücksichtigen sein, sodass etwa leerstehende Wohnungen für die Kostenverteilung unberücksichtigt zu lassen wären. Dieses Auslegungsergebnis erscheint indes wenig interessengerecht und zudem, da die die Abrechnung erstellende Verwalterin in der Regel keine Kenntnis vom Umfang der tatsächlichen Nutzung der einzelnen Abrechnungseinheiten haben dürfte, in hohem Maße unpraktikabel. Näher liegt daher aufgrund der üblichen Interessenlagen der Wohnungseigentümer wohl die Annahme, dass es nach dem Beschluss auf die tatsächliche Nutzbarkeit der Flächen ankommen soll. Da jedoch bereits der Begriff der Wohnfläche nur solche Flächen erfasst, die tatsächlich - nämlich zu Wohnzwecken - nutzbar sind, bliebe der Zusatz "tatsächlich genutzt" nach diesem Verständnis bedeutungslos. Dieser Widerspruch zwischen einer am natürlichen Sprachgebrauch orientierten Auslegung und einer Auslegung nach der typischen Interessenlage von Wohnungseigentümern lässt sich auch nicht nach dem Grundsatz der Unbeachtlichkeit einer versehentlichen Falschbezeichnung ("falsa demonstratio non nocet") auflösen. Denn Voraussetzung hierfür ist, dass zwischen den Parteien eines Rechtsgeschäfts tatsächlich Konsens erzielt worden ist, sie in ihrer Erklärung jedoch eine objektiv unzutreffende Bezeichnung gewählt haben (vgl. Armbrüster, in: Münchener Kommentar zum BGB, 7. Auflage 2015, § 119 BGB Rn. 59 m.w.N.).

Für die Auslegung von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft kann dieser Grundsatz daher keine Anwendung finden. Denn hierbei kommt es nicht auf den tatsächlichen Willen der Beteiligten an. Vielmehr sind Eigentümerbeschlüsse objektiv und normativ auszulegen, wobei von dem protokollierten Wortlaut auszugehen ist und Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses nur herangezogen werden dürfen, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, weil sie sich etwa aus dem übrigen Versammlungsprotokoll ergeben (BGH, Urteil vom 18.03.2016 - V ZR 75/15 - ZWE 2016, 268). Dass für jedermann anhand des Protokolls der Versammlung vom 27.06.2003 erkennbar ist, dass nach dem unter TOP 1 der

Versammlung gefassten Beschluss eine Abrechnung nach Wohnfläche erfolgen und dem Zusatz "tatsächlich genutzt" insofern keine Bedeutung zukommen soll, ist nach dem Vorstehenden bereits angesichts des Wortlautes nicht anzunehmen.

Aus denselben Erwägungen heraus vermag die Kammer auch nicht der Auffassung der Beklagten beizutreten, wonach sich die Formulierung "tatsächlich" vor dem Hintergrund erkläre, dass die in der Teilungserklärung angegebenen Mitteilungsanteile nicht den Flächenanteilen entsprächen, und dass hiermit zudem eine Abgrenzung zu "komplexen theoretischen Berechnungsmodi" (Seite 7 des Schriftsatz vom 06.10.2015, Blatt 93 d. A.) habe erfolgen sollen. Denn abgesehen davon, dass es danach nahegelegen hätte, eine Kostenverteilung nach der Grundfläche der Abrechnungseinheiten zu bestimmen, kommt dieses vermeintliche Anliegen in der Formulierung des Beschlusses nicht ansatzweise zum Ausdruck. Gleiches gilt für die Auffassung der Beklagten, dass nach der getroffenen Regelung die von dem Bauherren mitgeteilten Wohn- bzw. Nutzflächen maßgebend sein sollten.

Die Berufung kann sich auch nicht mit Erfolg darauf stützen, dass den Abrechnungen seit dem Jahr 2002 der nunmehr beanstandete Verteilungsschlüssel zugrunde gelegt worden ist. Denn weder ist die Abrechnungspraxis des Verwalters für die Auslegung der fraglichen Klausel relevant, noch kann eine derartige Praxis einen Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG ersetzen (BGH, Urteil vom 09.07.2010 - V ZR 202/09 - NJW 2010, 2654). Auch sind keine Umstände zu erkennen, aufgrund derer es der Klägerin verwehrt wäre, sich gegenüber der angefochtenen Abrechnung auf die Fehlerhaftigkeit des Umlageschlüssels zu berufen. Entgegen der Auffassung der Beklagten ist sie insbesondere nicht darauf zu verweisen, einen Anspruch auf Abänderung der Kostenverteilung geltend zu machen.

b) Auch hinsichtlich der Kosten für Wärme und Warmwasser entspricht die angefochtene Abrechnung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Nach Ziffer VIII Abs. 2 der Teilungserklärung werden diese Kosten zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % "nach dem Verhältnis der beheizten Wohn- und Nutzfläche" verteilt. Ungeachtet der Streitfrage, ob die Gesamtwohnfläche der klägerischen Wohnung 88,93 m² oder ca. 99,00 m² beträgt, ist die auf der Grundlage einer Wohnfläche von 99,00 m² vorgenommene Abrechnung daher jedenfalls insofern unzutreffend, als diese Fläche die unstrittig vorhandene Loggia, also eine nicht beheizte Wohnfläche, umfasst.

c) Keinen Bestand kann die Entscheidung des Amtsgerichtes allerdings insoweit haben, wie der unter TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 08.07.2015 gefasste Beschluss über die Einzelabrechnungen hinaus insgesamt für ungültig erklärt worden ist. Denn insoweit war der Beschluss nicht angefochten.

Zwar wird teilweise die Auffassung vertreten, dass die Anwendung eines fehlerhaften Kostenverteilungsschlüssels stets zur Anfechtbarkeit der Abrechnung im Ganzen führe (vgl. Bub, in: Staudinger, BGB, Neubearbeitung 2005, WEG, § 28 Rn. 551; ders., Urteilsanmerkungen zu LG Frankfurt a. M., Urteil vom 14.04.2015 - 2/09 S 5/14 - FD-MietR 2015, 372538) und in diesem Fall auch bei Anfechtung lediglich der Einzelabrechnungen stets das gesamte Jahresabrechnungswerk Gegenstand des Anfechtungsverfahrens sei (KG, Beschluss vom 27.03.1996 - 24 W 5414/95 - NJW-RR 1996, 844). Nach herrschender Auffassung hingegen kann die Ungültigkeitserklärung auf rechnerisch selbständige und abgrenzbare Teile der Jahresabrechnung beschränkt werden. Dies gilt insbesondere auch bei Zugrundelegung eines fehlerhaften Verteilungsschlüssels. Denn eine unzutreffende Kostenverteilung wirkt sich im auch vorliegend gegebenen - Regelfall nicht auf die Gesamtabrechnung, sondern nur auf die Einzelabrechnungen aus (BGH, Beschluss

vom 15.03.2007 - V ZB 1/06 - BGHZ 171, 335; Versäumnisurteil vom 11.05.2012 - V ZR 193/11 - NJW 2012, 2648).

Nach dieser Rechtsprechung, von der abzuweichen die Kammer keine Veranlassung hat, stellt die Ungültigerklärung des Beschlusses hinsichtlich der Jahresgesamtabrechnung einen Verstoß gegen § 308 ZPO dar, der im Rechtsmittelverfahren von Amts wegen zu beachten ist (BGH, Urteil vom 23.09.2015 - I ZR 105/14 - BGHZ 207, 71 m.w.N.).

3. Ohne Erfolg bleibt die Berufung auch hinsichtlich der Anfechtungsklage gegen den unter TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 08.07.2015 gefassten Beschluss. Das Amtsgericht hat zu Recht und mit zutreffender Begründung entschieden, dass der Beschluss über die Beauftragung der Firma D mit Sanierungsarbeiten im Umfang von ca. 8.000 € mangels vorheriger Einholung von anderen Angeboten nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hat.

Eine Beschlussfassung über aufwändigere Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer von der Wirtschaftlichkeit der beschlossenen Maßnahme ausgehen durften. Hierzu ist es in der Regel erforderlich, Alternativ- oder Konkurrenzangebote einzuholen (s. etwa OLG Köln, Beschluss vom 17.03.2006 - 16 Wx 37/06 - BeckRS 2006, 05632). Vorliegend hingegen sind keine Angebote anderer Unternehmen eingeholt worden. Auch ist nicht festzustellen, dass die Wohnungseigentümer aus anderen Gründen von der Wirtschaftlichkeit der beschlossenen Sanierungsmaßnahme ausgehen durften. Insbesondere kann nicht angenommen werden, dass das Ergebnis einer im Jahr 2001 erfolgten Ausschreibung einer anderweitigen Baumaßnahme eine hinreichende Sachverhaltsgrundlage für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des in der Eigentümerversammlung vom 08.07.2015 behandelten Angebots der Firma D bietet.

Die Berufung kann sich auch nicht mit Erfolg darauf stützen, dass nach herrschender Auffassung bei der Wiederbestellung des amtierenden Verwalters die Einholung von Konkurrenzangeboten in der Regel nicht geboten ist. Denn dem liegt zu Grunde, dass dem Verwalter eine besondere Bedeutung für das reibungslose Funktionieren der Wohnungseigentümergeinschaft zukommt, weshalb es grundsätzlich nicht ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, an dem amtierenden Verwalter, der seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt und mit dem die Wohnungseigentümer gut zurechtkommen, festzuhalten, auch wenn er teurer ist als andere Verwalter (BGH, Urteil vom 01.04.2011 - V ZR 96/10 - NZM 2011, 515). Auf die Beauftragung eines Werkunternehmers mit Bauleistungen lässt sich diese Rechtsprechung nicht übertragen, da hier der persönlichen Bindung zwischen den Wohnungseigentümern und dem Unternehmensinhaber jedenfalls ohne weitere, auch vorliegend nicht ersichtliche Umstände eine deutlich geringere Bedeutung zukommt (vgl. LG Dortmund, Urteil vom 21.10.2014 - 1 S 371/13 - ZWE 2015, 182).

Schließlich kommt es auch nicht darauf an, ob die Konditionen des dem angefochtenen Beschluss zu Grunde liegenden Angebots der Firma D ortsüblich und angemessen sind. Entscheidend ist vielmehr, dass die angefochtene Entscheidung hinsichtlich der Beauftragung des Angebots der Firma D nach dem Vorstehenden auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage erfolgt ist, sodass die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum überschritten haben.

2. Die Kostenentscheidung begründet sich aus § 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung

über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO. Anlass für eine Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 2 ZPO bestand nicht.

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus §§ 47 Abs. 1 Satz 1, 49a Abs. 1 Satz 2 GKG.