

Landgericht Berlin

BESCHLUSS

§ 10 Abs. 3, § 14 Abs. 3, § 16 Abs. 2 WEG

- 1. Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss - insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger gemäß § 10 Abs. 3 WEG an Beschlüsse gebunden ist - inhaltlich bestimmt und klar sein.**
- 2. Es besteht ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformulierung entnehmen zu können. Ein Beschluss muss mithin grundsätzlich so gehalten sein, dass sich zumindest im Wege der Auslegung ein eindeutiger Beschlussinhalt ermitteln lässt.**
- 3. Aus dem angefochtenen Beschluss lässt sich nicht erkennen, wie die Wohnfläche zu berechnen ist, die nach dem angefochtenen Beschluss dem Verteilerschlüssel für die Sonderumlage zu Grunde zu legen ist. In Betracht kommt die in Anlage 1 der streitgegenständlichen Teilungserklärung (Bl.d.A. 58 ff.) berechneten Flächen, die Wohnflächen wie sie das Architekturbüro vermessen hat oder die aktuell jeweils bestehende Wohnfläche.**
- 4. Ein Beschluss der Eigentümer, die Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung künftig entsprechend der Wohn- und Nutzflächenberechnung des Architekturbüros umzulegen, betrifft nicht die Instandhaltungskosten, die keine Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung sind.**

LG Berlin, Beschluss vom 05.04.2022; Az.: 85 S 3/22 WEG

Tenor:

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 08.12.2021, Az. 75 C 45/21, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des

Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

Gründe:

Das Amtsgericht hat den unter TOP 9 b der Eigentümerversammlung vom 24.8.2021 gefassten Beschluss zu Recht für ungültig erklärt.

Der angefochtene Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 19 Abs. WEG, weil er nicht hinreichend bestimmt ist.

Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss - insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger gemäß § 10 Abs. 3 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. Ein Beschluss muss mithin grundsätzlich so gehalten sein, dass sich zumindest im Wege der Auslegung ein eindeutiger Beschlussinhalt ermitteln lässt.

Aus dem angefochtenen Beschluss lässt sich nicht erkennen, wie die Wohnfläche zu berechnen ist, die nach dem angefochtenen Beschluss dem Verteilerschlüssel für die Sonderumlage zu Grunde zu legen ist. In Betracht kommt die in Anlage 1 der streitgegenständlichen Teilungserklärung (Bl.d.A. 58 ff.) berechneten Flächen, die Wohnflächen wie sie das Architekturbüro vermessen hat oder die aktuell jeweils bestehende Wohnfläche.

Entgegen der Auffassung der Beklagten ergibt sich auch nichts daraus, dass die Eigentümer in der Versammlung vom 08.07.2013 zu Top 7 beschlossen haben, dass die Betriebskosten gem. § 2 Betriebskostenverordnung künftig entsprechend der Wohn- und Nutzflächenberechnung des Architekturbüros umgelegt werden. Die streitgegenständlichen Instandhaltungskosten sind nämlich keine Betriebskosten im Sinne des § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung, weil sie gem. § 1 Abs. 2 Ziff. 1 Betriebskostenverordnung ausdrücklich nicht zu den Betriebskosten gehören.

Auch aus Top 1 a der Eigentümerversammlung vom 21.12.2020 ergibt sich nicht, wie die Wohnflächen zu berechnen sind. Denn es heißt dort lediglich, dass die Verteilung der Instandhaltungskosten ab dem 01.01.2021 auf qm Wohnfläche geändert wird. Hier - wie auch im

angefochtenen Beschluss - ist nicht bestimmt, wie die Wohnflächen im Einzelnen zu berechnen sind.

Soweit sich die Beklagte darauf beruft, dass zu Top 1 a der Eigentümerversammlung vom 02.12.2020 die Verwaltung laut Protokoll angemerkt hat, dass eine Vermessung der Architekten vorliege, für temporäre Einschränkung die Neufassung § 14 Abs. 3 WEG gelte und bei tatsächlichen Änderungen es einer Neuvermessung bedarf, folgt daraus nicht, wie die Wohnflächen zu berechnen sind.

Zum einen handelt es sich bei der Anmerkung der Verwaltung schon nicht um eine Willensäußerung der Eigentümer, sondern lediglich um eine Erklärung der Verwaltung. Inwieweit die Eigentümer diese auch teilen, ergibt sich aus dem Protokoll nicht. Zum anderen folgt aus der o.g. Anmerkung nicht, dass die Wohnfläche nach den Vermessungen der Architekten berechnet werden soll. Vielmehr wird in der streitgegenständlichen Anmerkung auf eine ggf. erforderliche Neuvermessung hingewiesen. Auch insoweit ist es völlig unklar, wie die Wohnfläche zu berechnen ist.

Die Berufung kann sich auch nicht mit Erfolg darauf stützen, dass den Abrechnungen seit dem Jahr 2013 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. 2 WEG ersetzen (vgl. BGH, Urteil vom 09.07.2010 - V ZR 202/09).

Die Beklagte erhält Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen, auch zur Frage, ob die Berufung vor dem Hintergrund des erteilten Hinweises zurückgenommen wird. Auf die damit verbundene Kostenreduzierung gemäß Nr. 1222 KV weist die Kammer vorsorglich hin.