

Amtsgericht Bonn
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG

- 1. Nach § 16 Abs. 2 WEG ist generell eine Abänderungsmöglichkeit der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss hinsichtlich der Verteilungsschlüssel möglich. Ein neuer Verteilungsschlüssel muss dabei ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2 WEG, also dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechen.**
- 2. Demnach kann beschlossen werden, dass jeder Eigentümer die Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung einschließlich Austausch der zu seiner Einheit gehörenden Fenster, Türanlagen von Balkonen und Loggien, Wintergärten alleine zu tragen hat.**
- 3. Ein Beschluss zur Abänderung des Verteilerschlüssels für die Übernahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten muss dem Gleichbehandlungsgrundsatz folgen, über welchen die Eigentümer nur im Rahmen billigen Ermessens entscheiden dürfen. Dieses Ermessen wird in der Regel durch den Gebrauch bzw. die Möglichkeit des Gebrauchs bestimmt.**

AG Bonn, Urteil vom 30.03.2023; Az.: 211 C 28/22

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Miteigentümerin der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

Grundlage der Gemeinschaft ist eine am 16.05.1979 notariell beglaubigte Teilungserklärung. Sie besteht aus 41 Wohneinheiten sowie 2 Teileigentumseinheiten und einer gemeinschaftlichen Garage. Die Klägerin ist Eigentümerin der im Aufteilungsplan nach Maßgabe der Teilungserklärung mit Ziffer ... bezeichneten Wohnung, die 69 qm groß ist und 173,41/10.000tel Miteigentum ausmacht.

In der am 15.06.2022 stattgefundenen Eigentümerversammlung der Beklagten wurde unter anderem unter TOP 10 der Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung für die Erhaltung und Erneuerung der im räumlichen Bereich des jeweiligen Sondereigentums befindlichen Fenster mit folgendem Wortlaut gefasst:

"Die Eigentümerversammlung beschließt, dass mit sofortiger Wirkung die Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung einschließlich Austausch der im räumlichen Bereich des jeweiligen Sondereigentums befindlichen Fenster inklusive der Türanlagen von Balkonen und Loggien, d. h. solche, die das jeweilige Sondereigentum nach außen hin abschließen, sowie der Wintergärten unter Freistellung der übrigen Wohnungs-/Teileigentümer nur vom jeweiligen Wohnungs-/Teileigentümer der betreffenden Sondereigentumseinheit zu tragen sind."

Auf das der Klageschrift als Anlage K 1 beiliegende Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.06.2022 wird Bezug genommen (Bl. 12-30 d.A.). Die in dem Beschluss gefasste Kostenverteilung stellt eine Abweichung von der Teilungserklärung dar. Die Fenster und Türanlagen der Balkone, Loggien, Wintergärten stehen ausweislich der Teilungserklärung Teil 2 § 4 im Gemeinschaftseigentum. Auf die Teilungserklärung vom 16.05.1979 wird Bezug genommen (Bl. 57-93).

Die Klägerin ist der Ansicht, der oben genannte Beschluss sei rechtswidrig. Die Änderung des Verteilungsschlüssels sei in dem hier vorgenommenen Umfang unzulässig. Zudem sei der Beschluss nicht hinreichend bestimmt, da sich die Instandhaltung, Instandsetzung und gegebenenfalls der Austausch der hier in Rede stehenden "Fensteranlagen" weitreichend auf das Gebäude auswirken würden mit der Folge, dass auch weitere Gemeinschaftsflächen, so insbesondere das Dach und die Hausaußenwand betroffen seien würden. Zudem sei der Beschluss unter dem Gesichtspunkt der Bestimmtheit rechtswidrig, weil es innerhalb des Beschlusses jeglicher Begrenzung auf konkrete Maßnahmen ermangele. Zudem würde der Beschluss zu einer unverhältnismäßigen Kostenlast der betroffenen Sondereigentümer führen. Die Wintergärtenbereiche seien erneuerungsbedürftig. Durch die konstruktiven Gegebenheiten seien notwendigerweise Nebenarbeiten in den Gewerken Dachabdichtungen, Klempnerarbeiten und Maurerarbeiten erforderlich. Die angrenzenden Bauteile müssten teilweise ebenfalls saniert oder erneuert werden. Die streitgegenständliche Beschlussfassung führe dazu, dass die

betroffenen Sondereigentümer nicht "nur" ihre mit Glas versehenen Fenster- und Türelemente erneuern müssen, sondern darüber hinaus auch für damit einhergehenden weitreichende Arbeiten am Gemeinschaftseigentum verantwortlich gemacht werden würden, die das Dach und die Außenmauer des Gebäudes betreffen. Die im streitgegenständlichen Beschluss getroffene Entscheidung, den Sondereigentümern die Kostentragung alleine aufzubürden, stehe in Widerspruch dazu, dass die Miteigentümer bereits eine Instandhaltungsrücklage auch im Hinblick auf die Sanierung der Fensterfronten beziehungsweise Wintergärten erhöht und eingezahlt haben.

Ursprünglich hat die Klägerin über den untenstehenden Klageantrag hinaus zusätzlich beantragt, den Beschluss zum Tagesordnungspunkt 2, in dem die Jahresgesamtabrechnung nebst den jeweiligen Jahreseinzelaufstellungen für den Wirtschaftszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 beschlossen wurde, im Hinblick auf die Verteilung von Aufzugskosten in Höhe von 6.009,03 Euro für ungültig zu erklären. Hinsichtlich dieses Antrags hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 21.02.2023 Teilrücknahme der Klage erklärt.

Die Beklagte hat dieser mit Schriftsatz vom 28.02.2023 zugestimmt.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

der unter TOP 10 gefassten Beschluss mit folgendem Inhalt wird für unwirksam erklärt:

"Die Eigentümerversammlung beschließt, dass mit sofortiger Wirkung die Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung einschließlich Austausch der im räumlichen Bereich des jeweiligen Sondereigentums befindlichen Fenster inklusive der Türanlagen von Balkonen und Loggien, d. h. solche, die das jeweilige Sondereigentum nach außen hin abschließen, sowie der Wintergärten unter Freistellung der übrigen Wohnungs-/Teileigentümer nur vom jeweiligen Wohnungs-/Teileigentümer der betreffenden Sondereigentumseinheit zu tragen sind."

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, der Klageantrag sei unbestimmt, da unklar sei, aus welcher Eigentümerversammlung der angefochtene Beschluss stammen soll. Hinsichtlich des streitgegenständlichen Beschlusses ist die Beklagte der Ansicht, der angefochtene Beschluss stünde nicht im Widerspruch zur Teilungserklärung und entspräche ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Beschluss sei zudem hinreichend bestimmt und verhältnismäßig. Es sei nicht zu beanstanden, wenn die Wohnungseigentümer beschließen, dass jeder Wohnungseigentümer die Kosten seiner Fenster und Dachflächenfenster selbst trägt. Die Eigentümer hätten zutreffend von ihrem Ermessen Gebrauch gemacht und eine Änderung des Verteilerschlüssels nach dem Gebrauch bzw. Gebrauchsmöglichkeit bestimmt. Eine unverhältnismäßige Kostenbelastung werde nicht verursacht, da jeder Eigentümer die Kosten für seine Fenster und Türanlagen selbst zu tragen hätte.

Wegen des Sach- und Streitstandes im Übrigen wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze einschließlich der Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Dem Kläger stand es frei, Teilrücknahme seiner Klage zu erklären, die durch Einwilligung der Beklagte nach Beginn der mündlichen Verhandlung zur Hauptsache gemäß § 269 Abs. 1 ZPO zulässig ist.

Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der Klageantrag ist hinreichend bestimmt. Insbesondere steht der Bestimmtheit nicht entgegen, dass das Beschlussdatum in dem Antrag selbst nicht genannt ist. Denn zum einen lässt sich der Wortlaut des streitgegenständliche Beschluss dem Antrag entnehmen, sodass eine Zuordnung zu der Eigentümerversammlung in Verbindung mit dem beigefügten Versammlungsprotokoll vom 15.06.2022 möglich ist. Zum anderen ergibt sich aus der Klageschrift im Übrigen, dass der streitgegenständliche Beschluss auf der Eigentümerversammlung vom 15.06.2022 getroffen worden ist.

I.

Der auf der Eigentümerversammlung vom 15.06.2022 getroffene Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung für die Erhaltung und Erneuerung der im räumlichen Bereich des jeweiligen Sondereigentums befindlichen Fenster war nicht aufzuheben. Der Beschluss verstößt nicht gegen ordnungsgemäße Verwaltung.

Die Eigentümer können gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine vom Gesetz und der Teilungserklärung abweichende Verteilung beschließen. Auf Erhaltungsmaßnahmen gerichtete Änderungsbeschlüsse sind mit einfacher Mehrheit der Eigentümer möglich. So ist nach § 16 Abs. 2 WEG generell eine Abänderungsmöglichkeit der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss hinsichtlich der Verteilungsschlüssel möglich (Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 2. Beschlusskompetenz nach neuer Regel, Rn. 65). Ein neuer Verteilungsschlüssel muss dabei ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 18 Abs. 2 WEG, also dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entsprechen. Die Anforderungen sind vorliegend gewahrt. Der Beschluss war nicht aufzuheben, da er insbesondere hinreichend bestimmt ist, ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und verhältnismäßig ist. Die mit dem Beschluss einhergehende Abänderung der Kostenverteilung nach der Teilungserklärung ist nicht zu beanstanden.

1. Bestimmtheit

Ein die Gemeinschaftsordnung abändernder Beschluss muss klar und eindeutig sein. Bedenken hinsichtlich der Bestimmtheit begegnen dem streitgegenständlichen Beschluss nicht. Aus der Beschlussfassung geht hinreichend bestimmt hervor, dass jeder Eigentümer die Kosten für die Instandhaltung, Instandsetzung einschließlich Austausch der zu seiner Einheit gehörenden Fenster, Türanlagen von Balkonen und Loggien, Wintergärten alleine zu tragen hat. Mit den vorgenannten Bezeichnungen werden die durch den Beschluss betroffenen Bereiche detailliert benannt, sodass Zweifel bzw. Unklarheiten der von der Instandhaltung, Instandsetzung einschließlich Austausch betroffenen Bestandteile des jeweiligen Sondereigentums nicht bestehen.

Der Beschluss ist entgegen der Einwendung der Klägerin auch nicht deshalb unbestimmt, da jegliche Begrenzung auf konkrete Maßnahmen fehlen würde. Denn der Beschluss regelt lediglich eine Änderung der zukünftigen Kostenverteilung. Konkrete im Zusammenhang mit einer Fenster- und Türsanierung vorzunehmende Maßnahmen sowie die hierbei entstehenden Kosten im Einzelnen sind durch weitere Eigentümerbeschlüsse zu regeln. Der Beschluss belastet die betroffenen Sondereigentümer daher nicht mit etwaigen weiteren Maßnahmen, die etwa Gebäudestruktur bzw. das Gemeinschaftseigentum betreffen würden. Der Beschluss stellt vielmehr ausdrücklich klar, dass sich die Sondereigentümer lediglich die für die Instandhaltung, Instandsetzung einschließlich Austausch der im räumlichen Bereich des jeweiligen Sondereigentums entstehenden Kosten tragen. Der Beschluss führt daher nicht dazu - wie von der Klägerin vorgetragen -, dass die betroffenen Sondereigentümer nicht "nur" ihre mit Glas versehenen Fenster- und Türelemente erneuern müssen, sondern darüber hinaus auch für damit einhergehende weitreichende Arbeiten am Gemeinschaftseigentum verantwortlich gemacht werden, die das Dach und die Außenmauer des Gebäudes betreffen. Denn von dem Beschluss sind gerade nicht weitere Arbeiten bzw. Kosten

am Sondereigentum oder am Gemeinschaftseigentum erfasst. Auch wenn im Falle der Sanierung an dem im Beschluss ausgewiesenen Sondereigentumsbereichen weitergehende Arbeiten beispielsweise am Dach- oder am Außenbereich einhergehen würden, sind die durch die weitergehenden Maßnahmen entstehenden Kosten durch die Beklagte bzw. die Eigentümer zu tragen. Die konkret durchzuführenden möglicherweise auch das Dach oder die Hausaußenwand betreffenden konkreten Maßnahmen müsste die Beklagte hinsichtlich des "Ob" und des "Wie" auch hinsichtlich der zu erwartenden Kostenhöhe einschließlich der Kostentragung prüfen und sich damit in einer gesonderten Beschlussfassung befassen.

Die durch die Klägerin vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Bestimmtheit greifen daher insgesamt nicht durch, weshalb der Einholung eines durch die Klägerin angebotenen Sachverständigengutachtens hinsichtlich der Auswirkung etwaiger Maßnahmen auf das Gebäude nicht nachzugehen war. Die durch den Beschluss betroffenen Sondereigentümer sind nicht über die im Beschluss vorgesehenen Tür- und Fenstersanierung hinaus mit weitergehenden Maßnahmen belastet, die die Gebäudekonstruktion und die mit der Erneuerung von Wintergärten einhergehenden Nebenarbeiten einhergehen würden.

2. Der Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Insbesondere entspricht die Beschlussfassung billigem Ermessen im Sinne des § 18 Abs. 2 WEG. Ein Beschluss zur Abänderung des Verteilerschlüssels für die Übernahme von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten muss dem Gleichbehandlungsgrundsatz folgen, über welchen die Eigentümer nur im Rahmen billigen Ermessens entscheiden dürfen. Dieses Ermessen wird in der Regel durch den Gebrauch bzw. die Möglichkeit des Gebrauchs bestimmt (Gesetzesbegründung, BT-Drucks. 19/18791, S. 56; vgl. hierzu Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, h) Instandhaltungs-, Instandsetzungskosten, Rn. 195). Die Abänderung des Verteilungsschlüssels darf das Prinzip der Gesamtverantwortung der Wohnungseigentümer für die Instandsetzung der Gebäude nicht einfach unterlaufen, was schon anzunehmen ist, wenn die Wohnungseigentümer bei ihrer Beschlussfassung nicht in erster Linie dem Gebrauchsmaßstab folgen wollen (BGH, Urteil vom 18. 6. 2010 - V ZR 164/09 = ZWE 2010, 362 (364), beck-online; vgl. hierzu Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, h) Instandhaltungs-, Instandsetzungskosten, Rn. 196). Die Kostenzuordnung setzt kurzum also voraus, dass es sich um einen Gegenstand oder einen Teil des Gebäudes handelt, den die zukünftigen Kostenträger "gebrauchen". Gebrauch und Gebrauchsmöglichkeit erfordern einen hervorgehobenen Einflussbereich (Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, h) Instandhaltungs-, Instandsetzungskosten, Rn. 198). Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung genügt bereits die gesteigerte Gebrauchsmöglichkeit (BGH, Urteil vom 18. 6. 2010 - V ZR 164/09 = ZWE 2010, 362, beck-online).

Die betroffenen Wohnungseigentümer haben gegenüber den übrigen Eigentümer eine gesteigerte Gebrauchsmöglichkeit, da ihnen die tatsächliche Nutzung der Tür-

und Fensteranlagen insbesondere durch Öffnen und Lüften obliegt. Daneben sind die Fenster und Türen für die übrigen Wohnungseigentümer für die Abgeschlossenheit des Gebäudes von Bedeutung. Aufgrund der primären Zugriffsmöglichkeit obliegt allerdings dem jeweiligen Sondereigentümer der Schwerpunkt der Gebrauchsmöglichkeit. Vor dem Hintergrund entspricht es billigem Ermessen, dem jeweiligen Sondereigentümer hinsichtlich seiner Türen, Fenster und Dachflächenfenster die Kosten für die Instandsetzung, Instandhaltung einschließlich Austausch aufzuerlegen. Der Gleichbehandlungsgrundsatz ist nicht verletzt, da allen Sondereigentümern - soweit ihnen die Gebrauchsvorteile obliegen - die Kostentragung auferlegt ist. Es entspricht somit dem Gleichbehandlungsgrundsatz, dass jeder Eigentümer entsprechend zur Kostenlasttragung für seine jeweiligen Fenster und Türanlagen zuständig ist. Dafür wird schließlich auch der jeweilige Eigentümer nicht an den entsprechenden Kosten der Fenster und Türanlagen der Wintergärten, Loggien, Balkone der zu anderen Einheiten gehörenden Kosten beteiligt.

3. Der Beschluss trifft keine unverhältnismäßige Kostenbelastung der Sondereigentümer. Denn der Beschluss regelt die Kostentragung eines jeden Eigentümers für seine Fenster- und Türanlagen. Damit wird der jeweilige Eigentümer zugleich von den diesbezüglichen Kosten der anderen Eigentümer entlastet. Dem möglichen Umstand, dass im Einzelfall aufgrund mehrerer Fenster- und Türanlagen vermehrt Sanierungskosten aufkommen, stehen die jeweiligen Vorteile der gesteigerten Gebrauchsmöglichkeit gegenüber.

Der klägerische Einwand einer Unverhältnismäßigkeit begründenden Berechnung, wonach der Sanierungsbedarfs von 17%-18% des mit 3.000,00 € pro Quadratmeter angenommenen Verkehrswert entspreche, greift nicht durch. Zum einen hat die Klägerin bezüglich dieser streitigen Berechnung insbesondere hinsichtlich des zugrunde gelegten Verkehrswerts keinen Beweis angeboten. Zum anderen ist der Beschluss bereits aus den vorgenannten Gründen verhältnismäßig

4. Des Weiteren kann dem Beschluss nicht entgegengehalten werden, dass auf zurückliegenden Eigentümerversammlungen Rücklagen bzw. Rücklagenerhöhungen für mehrere das Gemeinschaftseigentum betreffende Instandhaltungsmaßnahmen gebildet wurden, wozu auch die absehbare Erneuerung der "Fensterfronten" inklusive der Wintergärten gezählt haben. Denn die erhöhten Rücklagen sind unwidersprochen für die kostenintensive Sanierung der Flachdächer ausgegeben worden. Darüber hinaus ist es nicht widersprüchlich, wenn für anstehende Sanierungsarbeiten Rücklagen erhöht werden, die Kostenlast für ein Teil der sanierungsbedürftigen Bereiche sodann aber auf Sondereigentümer überlagert werden.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 269 Abs. 3 S. 2, 709 S. 2 ZPO.

Der Streitwert wird auf 43.000,00 € festgesetzt.