

# Amtsgericht München

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§ 16 Abs. 4 WEG

- 1. Eigentümer einer Dachgeschosswohnung können allein mit den Kosten der Dachsanierung gem. § 16 Abs. 4 WEG belastet werden.**
- 2. Auf eine konkrete Nutzung des Daches durch diejenigen, die die Instandsetzung bezahlen sollen, kommt es nicht an, weil der Gesetzgeber diesen Begriff bewusst nicht gewählt hat.**
- 3. Ein Dach bezweckt unmittelbar den Schutz der Dachgeschosswohnung vor eindringendem Wasser, die Dachgeschosseigentümer nutzen das Dach unmittelbar als Schutz und Abgrenzung ihres Sondereigentums.**
- 4. Nach dem Wortlaut des § 16 Abs. 4 WEG n. F. reicht es, wenn der beschlossene abweichende Maßstab dem Gebrauch oder Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung trägt, Gebrauch oder Möglichkeit des Gebrauchs oder eine konkrete ausschließliche Nutzung durch die, die die Kosten tragen sollen, sind nicht allein entscheidend.**

AG München, 18.09.2008; Az.: 483 C 470/08

#### **Tenor:**

- 1) Die Klage wird abgewiesen.
- 2) Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.
- 3) Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten zuvor Sicherheit in gleicher Höhe geleistet haben.
- 4) Der Streitwert wird auf EUR 42.000,- festgesetzt.

#### **Tatbestand:**

Der Kläger macht gegenüber den Beklagten einen Anspruch Ungültigerklärung des Beschlusses Top 5.a.5 der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 08.04.2008 geltend.

Der Kläger und die Beklagten bilden zusammen eine WEG gem. Rubrum (Anlage K 1), es gilt die Teilungserklärung Anlage B 1. Es handelt sich um eine Mehrhausanlage, bestehend aus 3 selbständigen Gebäuden, nämlich eine Villa von 1922 (Nr. 4 a, bestehend 3 Einheiten, von denen der Kläger zwei hält) sowie zwei Neubauten von 1984 mit jeweils 6 Einheiten (Nr. 4 und 4b). Das Mehrhausprinzip

findet in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung keinen Niederschlag, obwohl ein Aufzug in der Einheit Nr. 4 b existiert.

Gem. § 7 I der Gemeinschaftsordnung (Anlage B 1) gilt:

(1) Der Verwalter kann Nutzungen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums anders als nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile verteilen, wenn dies der Billigkeit entspricht oder der Vereinfachung dient.

Gem. § 16 der Gemeinschaftsordnung (Anlage B 1) gilt:

Änderungen dieser Gemeinschaftsordnung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer mit einer Stimmenmehrheit von mehr als 3/4 der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile sowie der Eintragung in das Grundbuch. § 5 Abs. 2 bleibt unberührt.

Im Nachtrag vom 15.09.1982 ist geregelt:

Änderungen dieser Gemeinschaftsordnung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit eines einstimmigen Beschlusses der Wohnungseigentümer. § 5 Abs. 2 bleibt daneben unberührt

Eine wirtschaftliche Trennung der Gebäude ist in der Gemeinschaftsordnung nicht vorgesehen, jedoch bis 1992 praktiziert worden. Seit 1993 wird gem. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung abgerechnet.

Auf der Eigentümerversammlung vom 08.04.2008 beschlossen die Eigentümer unter Top 5 a 1 mehrheitlich und unangefochten die Instandsetzung des reparaturbedürftigen Daches des Hauses Nr. 4 a (Villa), wobei die Instandsetzungskosten gem. § 16 IV WEG n. F. nach dem Verhältnis der DIN-Wohnflächen und nicht nach MEA verteilt werden sollen (Top 5.a.2). Des weiteren wurde eine Sonderumlage in Höhe von EUR 65.000,-, zu verteilen gem. Top 5.a.2 und fällig zum 31.05.2008, beschlossen.

Schließlich wurde unter Top 5.a.5 (Anlage K 2) wie folgt mehrheitlich beschlossen:

In weiterer Anwendung des § 16 IV WEG beschließen die Wohnungseigentümer, dass nur die Eigentümer der Einheiten im Haus Dstr. ... zu den entstehenden Gesamtkosten beizutragen haben und zwar unter sich nach dem Verhältnis der DIN-Wohnflächen. Infolge dieser Kostenverteilungsregelung haben auch nur diese Wohnungseigentümer die Sonderumlage zu bestreiten. Die Wohnungseigentümer des Hauses 4 a erhalten für den Fall, dass dieser Beschluss nicht angefochten wird, die Möglichkeit, nach Rücksprache mit Hausverwaltung und Verwaltungsbeirat sowie Vorlage und Genehmigung des Kostenangebotes unter Beschreibung der Arbeitsausführung, eine andere Dachdeckerfirma zu beauftragen.

Der Kläger trägt vor:

Der vorgenannte Beschluss entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil sich die beschlossene Änderung der Kostenverteilung nicht am Maßstab des Gebrauchs beziehungsweise der Möglichkeit des Gebrauchs im Sinne von § 16 IV WEG orientiere. Es entspreche nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne von § 21 III WEG, lediglich die drei Wohnungseigentümer der

Villa (Haus Nr. 4 a) mit den Kosten der Instandsetzung des Daches dieser Villa zu belasten. Die Sondereigentümer des Hauses Nr. 4 a machten vom Dach nicht Gebrauch, es handele sich um einen notwendigen Bestandteil des Hauses. Auch wenn die formellen Voraussetzungen des § 16 IV WEG n. F. erfüllt seien, stelle diese Norm für den Beschluss zu Top 5.a.5 der ETV vom 08.04.2008 keine Rechtsgrundlage dar, weil § 16 IV WEG n. F. auf Fälle beschränkt sei, in denen Bereiche des Gemeinschaftseigentums betroffen seien, die nur bestimmte Eigentümer nutzen (könnten), wie z. B. Balkone, Garagenplätze und Wohnungstüren. Die Beschlusskompetenz des § 16 IV WEG sei dem gemäß auf solche Fälle beschränkt, in denen einzelnen Eigentümern tatsächlich ein Gebrauchsvorteil an bestimmten Bereichen des Gemeinschaftseigentums eingeräumt sei. Der Beschluss sei auch unbillig, weil in Zukunft bei weiteren Sanierungen der Fassade, der Balkone oder von Dächern der anderen Häuser die Eigentümer nicht verpflichtet seien, von § 16 IV WEG n. F. Gebrauch zu machen.

Der angefochtene Beschluss zu Top 5.a.5 sei für ungültig zu erklären.

Der Kläger beantragt zuletzt wie im Termin vom 24. Juli 2008 die Ungültigerklärung des angefochtenen Beschlusses Top 5.a.5 der ETV vom 08.04.2008.

Die Beklagten beantragen Klageabweisung.

Sie haben vorgetragen:

Der gefasste Beschluss zu Top 5.a.5 sei der Einstieg in die wirtschaftliche Trennung der Gebäude. Der Kläger wendet die Begriffe "Gebrauch" und "Möglichkeit des Gebrauchs" zu restriktiv an. § 16 IV WEG erstrecke sich auch auf den Fall, dass bei einer unregelmäßigen Mehrhausanlage Instandsetzungsmaßnahmen an oder in einem der Gebäude durchzuführen sind. "Gebrauch" beziehe sich auch auf die Nutzung eines gesamten Gebäudes innerhalb einer Mehrhausanlage. Die Vorschrift sei auch bei baulichen Veränderungen gemäß § 22 I und II WEG anwendbar.

Im übrigen wird auf das schriftliche Parteivorbringen und das Protokoll vom 24. Juli 2008 Bezug genommen. Das Gericht hat verschiedene Hinweise gegeben. Die vom Gericht angeregte gütliche Einigung kam nicht zustande.

### **Entscheidungsgründe:**

1) Die zulässige Klage ist unbegründet.

Der angegriffene Beschluss ist von § 16 IV WEG n. F. gedeckt.

a) Es liegt unzweifelhaft ein Einzelfallbeschluss und keine Dauerregelung bei Top 5.a.5 vor. Unstreitig liegt auch Instandsetzungsbedarf am Dach der Villa (Haus Nr. 4 a) gem. § 21 V Nr. 2 WEG vor, die doppelt qualifizierte Mehrheit nach § 16 IV 2 WEG n. F. wurde ebenso unstreitig erreicht. Von der Kostenverteilung nach § 16 II WEG bzw. § 7 I der Gemeinschaftsordnung wird durch den Beschluss abgewichen.

b) Die beschlossene Kostenverteilung wird auch dem Tatbestandsmerkmal "wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt" gerecht.

aa) Auf eine konkrete Nutzung des Daches durch diejenigen, die die Instandsetzung bezahlen sollen, kommt es nicht an, weil der Gesetzgeber diesen Begriff bewusst nicht gewählt hat (vgl. Niedenführ, WEG, 8. Auflage, Rn 84 zu § 16 WEG). Die Eigentümer haben einen gewissen Spielraum (a.a.O.), ein Ermessen bei der Auswahl des konkreten Verteilungsschlüssels (Riecke/Elzer, WEG, 2. Auflage, Rn 117 zu § 16 WEG). Der Gebrauchsmaßstab und die Gebrauchsmöglichkeit sind nicht exklusiv zu verstehen (vgl. Jennißen, WEG, Rn 47 zu § 16 WEG). Fenster oder Wohnungseingangstüren haben z. B. einen mehrfachen Zweck. Der Wohnungseigentümer nutzt sie beim Öffnen. Für die Wohnungseigentümer insgesamt sind die Fenster für die Abgeschlossenheit von Bedeutung. Dennoch lässt sich feststellen, dass sie in erster Linie jeweils nur von konkreten Wohnungseigentümern genutzt werden. Bei der Wahl des Verteilungsschlüssels kann somit auch auf eine Art Zugriffsmöglichkeit abgestellt werden (Jennißen, a.a.O.).

bb) Beim Dach verhält es sich ähnlich: Das Dach der Villa bezweckt unmittelbar den Schutz der Dachgeschosswohnung vor eindringendem Wasser, die Dachgeschoßeigentümer nutzen das Dach unmittelbar als Schutz und Abgrenzung ihres Sondereigentums. Es ist darüber hinaus für die Abgeschlossenheit und das äußere Erscheinungsbild der Villa verantwortlich.

Nach dem Wortlaut des § 16 IV WEG n. F. reicht es, wenn der beschlossene abweichende Maßstab dem Gebrauch oder Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung trägt, Gebrauch oder Möglichkeit des Gebrauchs oder eine konkrete ausschließliche Nutzung durch die, die die Kosten tragen sollen, sind nicht allein entscheidend. Nicht entscheidend ist, dass beim Dach eine andere Form des Gebrauchs als bei einem Balkon oder einem Stellplatz vorliegt. Die Parallele liegt hier bei der Fassade. Hinzu kommt, dass § 7 I der Gemeinschaftsordnung die Begriffe "Billigkeit" und "Vereinfachung" als andere Maßstäbe zulässt, und der angegriffene Beschluss sich darüber subsumieren lässt.

Vor diesem Hintergrund sind die die Voraussetzungen des § 16 IV WEG n. F. erfüllt.

c) Die beschlossene Kostenverteilung widerspricht auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, sie ist nicht unbillig.

Allein die Höhe der auf den Kläger zukommenden Kosten ist nicht entscheidend, weil sie vom Instandsetzungsbedarf abhängig ist. Gem. § 21 IV, V Nr. 2 WEG gehört die Instandsetzung immer zur ordnungsgemäßen Verwaltung, und zwar unabhängig von den Kosten für die Instandsetzung. Etwas anderes gilt nur für den (hier nicht vorliegenden) Fall der Zerstörung des ganzen Gebäudes und die Frage eines Wiederaufbaus.

Nicht von Bedeutung für den angefochtenen Beschluss ist auch, dass § 16 IV WEG n. F. nur Einzelfallentscheidungen zulässt und keine generellen Regelungen. Ob ein zukünftiger Beschluss bei der Sanierung eines anderen Daches in der WEG unter Berücksichtigung von § 16 IV WEG n. F. ergeht, spielt heute keine Rolle. Das wäre erst im Falle der Anfechtung des zukünftigen Beschlusses zu prüfen. Es entsteht auch keine zwingende Bindung dahin gehend, dass in Zukunft die Eigentümer bei weiteren Dachsanierungen immer von § 16 IV WEG n. F. in vergleichbarem Umfang wie am 08.04.2008 Gebrauch machen müssen. Denn sonst wäre im Ergebnis eine Dauerregelung beschlossen worden, für die § 16 IV WEG n. F. keine Beschlusskompetenz gibt.

d) Wegen § 16 V WEG n. F. steht der Nachtrag vom 15.09.1982 der beschlossenen Regelung nicht entgegen.

Die Klage war daher abzuweisen.

2) Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 I ZPO. Der Streitwert wurde gem. § 49 a GKG festgesetzt. Das Interesse des Klägers beträgt rd. 2/3 aus den Instandsetzungskosten.

3) Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit gründet sich auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.