

# AG Charlottenburg

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 10 Abs. 3, 16 Abs. 1, 2 und 3 WEG, 139 BGB

- 1. Ein in der Teilungserklärung vereinbarter Schlüssel, wo nach der jeweiligen Wohnfläche abzurechnen ist, ist mangels Bestimmtheit nichtig, da es unterschiedliche Methoden der Flächenberechnung gibt.**
- 2. Den Eigentümern steht es nicht frei, eine derart unbestimmte Klausel durch einen Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG zu konkretisieren. § 16 Abs. 3 WEG eröffnet nämlich nur eine Beschlusskompetenz für die dort aufgeführten Betriebs- und Verwaltungskosten. Für einen Beschluss, der sämtliche Kosten nach einem neuen Maßstab umlegt, fehlt nach wie vor die Beschlusskompetenz.**
- 3. Die Kosten sind mangels wirksamer anderweitiger Vereinbarung gemäß § 16 Abs. 1 und 2 WEG nach Miteigentumsanteilen zu verteilen.**

AG Charlottenburg, Urteil vom 17.05.2013; Az.: 73 C 156/12

#### **Tenor:**

1. Die Beschlüsse zu TOP 2 und 3 der Eigentümerversammlung vom 31. Oktober 2012 der Wohnungseigentümergeinschaft ... Berlin werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

#### **Tatbestand:**

Die Kläger waren bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch am 16. November 2012 Eigentümer der Einheiten Nr. 11, 12 und 14 der Wohnungseigentümergeinschaft ... in Berlin-... . Die Beklagten sind die übrigen Eigentümer dieser Gemeinschaft einschließlich des Erwerbers.

Grundlage der Gemeinschaft ist die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung vom 22. Juli 1985. Im dortigen § 2 wird das Grundstück in die Sondereigentumseinheiten 1., 3. bis 5. und 7. bis 12. (jeweils Wohnungen) und 2., 13. und 14. (jeweils Teileigentum/Garagen)

aufgeteilt. Jeder dieser Einheiten wird dort ein Miteigentumsanteil zugewiesen. Außerdem wird jede der Einheiten nach Lage und Größe beschrieben, wobei sich zu jeder Einheit eine Circa-Angabe der Flächengröße wie z. B. „ca. 68,92 qm“ bei der Einheit Nr. 1 oder „ca. 12 qm“ bei der Einheit Nr. 13.

In § 12 der Gemeinschaftsordnung ist „in Ergänzung und teilweiser Abänderung des § 16 WEG“ bestimmt, dass alle Betriebskosten „grundsätzlich im Verhältnis der jeweiligen Wohnfläche“ auf die einzelnen Eigentümer umgelegt werden. Ausnahmen sind dort für das Verwalterhonorar und die direkt gegenüber den Eigentümern veranlagten öffentlichen Abgaben vorgesehen. Versuche, diese Erklärung zu ändern, blieben bislang ohne Erfolg. Wegen der weiteren Einzelheiten der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wird auf deren Ablichtung Bl. 88 bis 93 d. A. verwiesen.

In der Gemeinschaft ist streitig, welches der zutreffende Schlüssel für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten ist. Die Gemeinschaft hat unter dem 18. März 2010 eine Wohnflächenermittlung auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung vom Diplom-Ingenieur ... eingeholt. Diese kommt in der Summe auf eine Gesamtfläche von 1.402,98 m<sup>2</sup> während die Addition der in der Teilungserklärung angegebenen Fläche eine Summe von 1.328,72m<sup>2</sup> ergibt. In § 12 der Gemeinschaftsordnung heißt es allerdings auch: „Die Wohn- und Nutzfläche aller Wohnungen beträgt insgesamt 1.323,02 qm“.

Auf einer Eigentümerversammlung vom 7. März 2012 hatte die Gemeinschaft zu TOP 16 mit Mehrheit beschlossen, „alle zukünftigen Wohngeldjahresabrechnungen, ebenso zu beschließende Wirtschaftspläne und Sonderumlagen bis zur Eintragung einer neuen Teilungserklärung im Grundbuch nach der Wohnflächenermittlung des Vermessungsbüros ... vom 18.03.2010 vornehmen zu lassen.“

Auf der Eigentümerversammlung vom 31. Oktober 2012 wurden zu TOP 2 von der derzeitigen Verwaltung neu erstellte Jahresabrechnungen für die Jahre 2008 bis 2011 mehrheitlich beschlossen. Dort werden die Kosten ganz überwiegend nach Flächen umgelegt, wobei manche Kosten nach 1.328,70 qm „Umlagefläche“ und einige andere nach 1.289,72 qm „Wohnfläche“ umgelegt. Wegen der Einzelheiten dieser Abrechnungen wird auf die Ablichtung der Einzel- und Gesamtabrechnungen Bl. 35 bis 84 d. A. verwiesen. Zu TOP 3 dieser Versammlung wurde der Wirtschaftsplan 2012/2013 beschlossen. Auch insoweit wurden die obigen Flächenschlüssel als Verteiler verwendet. Wegen der Einzelheiten des Wirtschaftsplans wird auf die Ablichtung Bl. 83 bis 87 d. A. verwiesen.

Wegen der Einzelheiten der Versammlung vom 31. Oktober 2012 wird auf die Ablichtung des Protokolls Bl. 9 bis 12 d. A. verwiesen.

Die Kläger haben die o. g. Beschlüsse mit einer Klage angefochten, die am 30. November 2012 bei Gericht einging und mit einem Schriftsatz, der am 31. Dezember 2012 bei Gericht einging, näher begründet wurde. Sie rügen insbesondere die fehlerhaften Verteilerschlüssel. Ihrer Auffassung nach, müssten sämtliche Kosten, die nach Teilungserklärung flächenabhängig umzulegen seien, gemäß der Neuvermessung ... verteilt werden. Die auf sie umzulegenden Kosten würde sich dadurch deutlich reduzieren. Wegen der

weiteren Rügen gegen die Abrechnungen 2008 bis 2011 wird auf die Ausführungen in den Entscheidungsgründen und die Klagebegründung Bezug genommen.

Die Kläger beantragen,

wie erkannt.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Wegen des weiteren Vortrags der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig. Gemäß §§ 43 Nr. 4, 46 Abs. 1 S. 1 WEG kann ein Wohnungseigentümer gegen die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer erheben. Dies können hier auch die Kläger, obwohl sie zum Zeitpunkt der Anhängigkeit der Klage schon nicht mehr Wohnungseigentümer waren. Ein ehemaliger Eigentümer kann nämlich einen vor seinem Ausscheiden gefassten, ihn weiterhin betreffenden Beschluss der Wohnungseigentümersammlung in dem hierfür vorgesehenen Verfahren vor den Wohnungseigentumsgerichten anfechten (BGH NZM 2002, 1003, 1005). Die hier angefochtenen Beschlüsse betreffen die Kläger im vorgenannten Sinne, denn der Wirtschaftsplan legt ihre Vorschüsse fest, die sie zumindest für die ersten zehn Monate 2012 zu zahlen haben und die Guthaben und Nachzahlungen, die ihnen nach den Abrechnungen zustehen bzw. zu leisten sind und die nach dem Beschlussinhalt sofort fällig werden, betreffen im Rechtssinne sie und nicht den Folgeeigentümer. Die Kläger haben auch die materiellrechtlichen Fristen des § 46 Abs. 1 WEG i. V. mit § 167 ZPO eingehalten.

Die Klage ist auch inhaltlich begründet. Die Kläger rügen mit Recht, dass in den Abrechnungen und im Wirtschaftsplan die Mehrzahl der Kostenpositionen nach dem falschen Schlüssel umgelegt werden. Der hier in § 12 der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Schlüssel ist nämlich nichtig, da der dort verwendete Begriff der „jeweiligen Wohnfläche“ zu unbestimmt ist. Der Begriff ist Bestandteil einer Vereinbarung i. S. von § 10 Abs. 3 WEG. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, die im Grundbuch eingetragen sind, sind wie Grundbucheintragungen auszulegen. Das heißt, abzustellen ist auf Wortlaut und Sinn des Eingetragenen, wie es sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt. Umstände außerhalb der Urkunde und der Eintragungsbewilligung dürfen nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Umständen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind (Niederführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 10 Rdnr. 42). Dies bedeutet, dass für den Begriff Wohnfläche nicht die WohnflächenVO herangezogen werden kann, da diese gemäß ihrem § 1 für den Anwendungsbereich des Wohnraumförderungsgesetzes gilt und nicht für das WEG. Es gibt aber gerichtsbekannt noch andere Methoden der Flächenberechnung. Nach den vorgenannten Auslegungsgrundsätzen kann

nicht davon ausgegangen werden, dass die WohnflächenVO, die zum Zeitpunkt der Beurkundung noch nicht einmal existierte, kraft Vereinbarung hier Gültigkeit erlangt habe. Als nächstliegende Bedeutung der Klausel im obigen Sinne kann daher nur die Bezugnahme auf die Flächenangaben im textlichen Teil der Teilungserklärung gesehen werden (A.A. offenbar Bärmann/Becker, WEG, 12. Aufl, § 16 Rdnr. 46 beim Fehlen „exakter“ Angaben der Wohnfläche in der Teilungserklärung). Es ist zu vermuten, dass ein an verschiedenen Stellen in derselben Urkunde auftauchender Begriff jeweils immer dasselbe bedeutet. Der Vermerk von Wohnflächen macht sonst auch keinen Sinn, weil deren Angabe im Übrigen rechtlich in keiner Weise geboten wäre. Da es sich aber hier um Circa-Angaben handelt, die in keiner Weise eingegrenzt sind, und außerdem eine Gesamtfläche angegeben wird, die sich rechnerisch nicht mit der Addition der Einzelflächen deckt, ist die Angabe hier derart unbestimmt und unbestimmbar, dass von einer Nichtigkeit der Klausel ausgegangen werden muss. Den Eigentümern steht es auch nicht frei, die derart unbestimmte Klausel durch einen Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG zu konkretisieren. § 16 Abs. 3 WEG eröffnet nämlich nur eine Beschlusskompetenz für die dort aufgeführten Betriebs- und Verwaltungskosten. Für einen Beschluss, der sämtliche Kosten nach einem neuen Maßstab umlegt, fehlt nach wie vor die Beschlusskompetenz. Ein solcher Beschluss kann aufgrund des Rechtsgedankens des § 139 BGB nicht umgedeutet werden in einen Beschluss, der lediglich die Betriebs- und Verwaltungskosten neu umlegt. Im Zweifel ist Gesamtnichtigkeit anzunehmen. Deswegen ist der Versammlungsbeschluss vom 7. März 2012 betreffend des Aufmaßes ... hier auch nichtig und kann keine Grundlage für die angefochtenen Beschlüsse sein. Es steht den Eigentümern natürlich frei, mit Wirkung für die Zukunft einen wirksamen Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG zu fassen.

Die Kosten sind mangels wirksamer anderweitiger Vereinbarung gemäß § 16 Abs. 1 und 2 WEG daher hier nach Miteigentumsanteilen zu verteilen. Dies nötigt zur Ungültigerklärung der angefochtenen Beschlüsse.

Die weiteren Rügen der Kläger gegen diese Beschlüsse können danach dahingestellt bleiben. Die Beklagten stellen aber auch insoweit Rügen der Kläger unstreitig, wie z. B. dass in der Abrechnung 2011 Instandsetzungskosten in Höhe von 11.001,82 € tatsächlich nicht von der Gemeinschaft gezahlt wurden und daher nach dem Prinzip der Einnahme-/Ausgaberechnung nicht in die Abrechnung für das betreffende Jahr hätte aufgenommen werden dürfen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.