

letzte Aktualisierung: 14.2.2025

BGH, Urt. v. 15.11.2024 – V ZR 239/23

WEG §§ 16 Abs. 2 S. 2, 28 Abs. 1 u. 2

**Anwendung eines durch Beschluss geänderten Kostenverteilungsschlüssels;
Anfechtungsklage gegen den Beschluss**

1. Ist die Kostenverteilung durch gültigen Beschluss geändert worden, muss der geänderte Kostenverteilungsschlüssel in nachfolgenden Wirtschaftsplänen bzw. Jahresabrechnungen sowie bei der Erhebung von Sonderumlagen angewendet werden; die Anfechtungsklage gegen den auf der Grundlage des Wirtschaftsplans bzw. der Jahresabrechnung oder zur Erhebung einer Sonderumlage gefassten Beschluss kann nicht darauf gestützt werden, dass der vorangegangene Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht (im Anschluss an Senat, Urteil vom 16. Juni 2023 – V ZR 251/21, ZWE 2023, 416 Rn. 11).

2. Beschlüsse über die Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG unterliegen – vorbehaltlich einer Nichtigkeit etwa nach den §§ 134, 138 BGB – einer materiellen Kontrolle nur im Rahmen der Anfechtungsklage (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 10. Oktober 2014 – V ZR 315/13, BGHZ 202, 346 Rn. 13 ff.; Urteil vom 12. April 2019 – V ZR 112/18, BGHZ 221, 373 Rn. 7 f., 26).



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 239/23

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

WEG § 16 Abs. 2 Satz 2, § 28 Abs. 1, Abs. 2

Ist die Kostenverteilung durch gültigen Beschluss geändert worden, muss der geänderte Kostenverteilungsschlüssel in nachfolgenden Wirtschaftsplänen bzw. Jahresabrechnungen sowie bei der Erhebung von Sonderumlagen angewendet werden; die Anfechtungsklage gegen den auf der Grundlage des Wirtschaftsplans bzw. der Jahresabrechnung oder zur Erhebung einer Sonderumlage gefassten Beschluss kann nicht darauf gestützt werden, dass der vorangegangene Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht (im Anschluss an Senat, Urteil vom 16. Juni 2023 - V ZR 251/21, ZWE 2023, 416 Rn. 11).

WEG § 16 Abs. 2 Satz 2

Beschlüsse über die Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG unterliegen - vorbehaltlich einer Nichtigkeit etwa nach den §§ 134, 138 BGB - einer materiellen Kontrolle nur im Rahmen der Anfechtungsklage (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 10. Oktober 2014 - V ZR 315/13, BGHZ 202, 346 Rn. 13 ff.; Urteil vom 12. April 2019 - V ZR 112/18, BGHZ 221, 373 Rn. 7 f., 26).

BGH, Urteil vom 15. November 2024 - V ZR 239/23 - LG Berlin

AG Schöneberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 15. November 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Berlin - Zivilkammer 56 - vom 27. Oktober 2023 aufgehoben.

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Schöneberg vom 16. Februar 2023 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren tragen die Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und Eigentümer der Sondereigentumseinheit 89. Ursprünglich stand diese Einheit im Eigentum der teilenden Bauträgerin. Sie entstand, wie fünfzehn weitere Einheiten, durch Unterteilung der ursprünglichen Sondereigentumseinheit 85, die aus nicht ausgebauten Flächen im Dachgeschoss bestand. In einem Nachtrag zu der Teilungserklärung ist geregelt, dass der jeweilige Sondereigentümer der Einheit 85 bis zum Anschluss an die Ver- und Entsorgungs-

leitungen kein Hausgeld und keinen Beitrag zur Instandhaltungsrücklage zu zahlen hat. Nach dem mit den Klägern geschlossenen Bauträgervertrag ist die teilende Eigentümerin verpflichtet, das verkaufte Sondereigentum bis zum 28. Februar 2020 bezugsfertig herzustellen. Bis heute ist weder der Dachgeschossausbau fertig gestellt noch ist die Einheit 89 an die Ver- und Entsorgungsleitungen des Objekts angeschlossen.

- 2 In einer Eigentümerversammlung am 23. Juni 2021 wurde beschlossen, in Abweichung zu der bestehenden Vereinbarung ab dem Wirtschaftsplan 2021 näher bezeichnete Kosten auf alle Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen umzulegen. Dieser Beschluss ist bestandskräftig.
- 3 Nachdem die Kläger am 19. Januar 2022 Eigentümer der Sondereigentumseinheit 89 und damit Mitglieder der GdWE geworden waren, wurden am 5. Juli 2022 in einer weiteren Versammlung zu TOP 3 die Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2022 beschlossen. In dem Wirtschaftsplan, der diesem Beschluss zugrunde lag, wurde der am 23. Juni 2021 beschlossene Verteilungsschlüssel angewandt. Zu TOP 4 wurde die Erhebung einer Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen beschlossen.
- 4 Gegen die genannten Beschlüsse vom 5. Juli 2022 wenden sich die Kläger mit ihrer Anfechtungsklage, die das Amtsgericht abgewiesen hat. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht die Beschlüsse für ungültig erklärt. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, möchte die Beklagte die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

5 Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung u.a. in ZWE 2024, 272 veröffentlicht ist, sieht die angefochtenen Beschlüsse zwar nicht als nichtig an. Die Kompetenz zur Beschlussfassung ergebe sich sowohl im Hinblick auf die Vorschüsse als auch bezüglich der Sonderumlage aus § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG. Die Beschlüsse seien aber für ungültig zu erklären, weil sie gegen den Grundsatz ordnungsmäßiger Verwaltung verstießen. Denn den Klägern seien entgegen der Teilungserklärung Kosten auferlegt worden; die dort geregelte Kostenbefreiung gelte unvermindert fort. Zwar hätten die Eigentümer am 23. Juni 2021 beschlossen, bestimmte Kosten auf alle Wohnungseigentümer umzulegen. Dieser Beschluss sei aber mangels Beschlusskompetenz nichtig. Denn § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründe nicht die Kompetenz, Wohnungseigentümer entgegen einer bestehenden Vereinbarung erstmals an Kosten zu beteiligen.

II.

6 Die Revision hat Erfolg.

7 1. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann das Urteil keinen Bestand haben.

8 a) Zutreffend ist allerdings im Ausgangspunkt, dass sich die Kompetenz der Wohnungseigentümer sowohl für den Beschluss über die Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2022 (TOP 3) als auch für den Beschluss über die Sonderumlage

(TOP 4) als Ergänzung des Wirtschaftsplans aus § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG ergibt. Richtig ist zudem, dass sich eine fehlerhafte Anwendung eines Kostenverteilungsschlüssels nicht auf die Beschlusskompetenz auswirkt (vgl. Senat, Urteil vom 22. Juni 2018 - V ZR 193/17, NJW 2018, 3717 Rn. 17).

9 b) Von Rechtsfehlern beeinflusst ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, die Beschlüsse vom 5. Juli 2022 widersprächen deswegen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil den Klägern nach der Teilungserklärung keine Kosten hätten auferlegt werden dürfen.

10 aa) Allerdings trifft es zu, dass Beschlüsse über Vorschüsse und über die Erhebung einer Sonderumlage ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, wenn der falsche Kostenverteilungsschlüssel angewendet wird (vgl. Senat, Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 139/23, NZM 2024, 760 Rn. 11, 33 und 36).

11 bb) Nicht zu beanstanden ist ferner die Auslegung der Teilungserklärung, wonach die Eigentümer der Dachgeschosswohnungen bis zum Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen - die noch nicht erfolgt ist - von den Kosten freigestellt waren. Entgegen der Ansicht der Revision kommt eine ergänzende Auslegung der Teilungserklärung dahin, dass das Kostenprivileg wegen des verzögerten Dachausbaus zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 23. Juni 2021 bereits entfallen war, nicht in Betracht. Hierfür bestehen - wie die Revisionserwiderung zu Recht ausführt - nach der gebotenen objektiven und nächstliegenden Auslegung der Teilungserklärung keine Anhaltspunkte.

12 cc) Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, die Wohnungseigentümer hätten mit dem Beschluss vom 23. Juni 2021 den in der

Teilungserklärung vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel nicht wirksam ändern können, weil ihnen für eine derartige Beschlussfassung die Kompetenz fehle. Wie der Senat - allerdings erst nach Erlass des Berufungsurteils - entschieden hat, begründet § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG auch dann die Kompetenz der Wohnungseigentümer, eine von einer Vereinbarung abweichende Verteilung der Kosten zu beschließen, wenn dadurch Wohnungseigentümer erstmals mit Kosten belastet werden (vgl. Senat, Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 81/23, NJW 2024, 1587 Rn. 8). Dies gilt, anders als der Prozessbevollmächtigte der Kläger in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geltend gemacht hat, auch bei einer Abänderung von Kostenregelungen, die vor dem Inkrafttreten des WEMoG zum 1. Dezember 2020 vereinbart worden sind. Übergangsvorschriften für Altvereinbarungen hat der Gesetzgeber nämlich nicht vorgesehen; vielmehr kommt in § 47 WEG der eindeutige Wille des Gesetzgebers zum Ausdruck, bei der Auslegung von Vereinbarungen im Zweifel dem neuen Recht zur Geltung zu verhelfen (vgl. Senat, Urteil vom 21. Juli 2023 - V ZR 90/22, NJW 2023, 3654 Rn. 16; Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 141/23, NJW 2024, 2173 Rn. 18).

13 2. Das Urteil des Berufungsgerichts erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO).

14 a) Andere Beschlussmängel, die zur Nichtigkeit des Beschlusses über die Änderung der Kostenverteilung vom 23. Juni 2021 führen, liegen nicht vor.

15 aa) Die Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG ist - anders als der Prozessbevollmächtigte der Kläger in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat geltend gemacht hat - nicht in der Teilungserklärung abbedungen worden (zu der grundsätzlich bestehenden Möglichkeit MüKoBGB/Scheller, 9. Aufl., § 16

WEG Rn. 41; BeckOGK/Falkner, WEG [1.4.2024], § 16 Rn. 140; Bärman/Becker, WEG, 15. Aufl., § 16 Rn. 157 f.; Drasdo, NJW-Spezial 2024, 354). Selbst wenn die Befugnis zum Dachausbau nach der Gemeinschaftsordnung als unentziehbares Recht ausgestaltet sein sollte, folgt daraus nach objektiver und nächstliegender Auslegung (vgl. Senat, Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 139/23, NZM 2024, 760 Rn. 13 mwN) nicht, dass der Aufschieb der Beteiligung an den Kosten bis zum Leitungsanschluss ebenfalls unentziehbar sein sollte. Denn das Recht, das Dach auszubauen, bleibt auch dann bestehen, wenn die ausbauberechtigten Sondereigentümer an den Kosten der GdWE beteiligt werden.

16 bb) Entgegen dem Einwand der Kläger ergibt sich die Nichtigkeit des Beschlusses über die Änderung der Kostenverteilung vom 23. Juni 2021 auch nicht daraus, dass er gegen den Willen der Sondereigentümer der Dachgeschosswohnungen in deren unentziehbare („mehrheitsfeste“) Rechte eingreift.

17 (1) Zwar kann sich nach der Rechtsprechung des Senats ein Beschlussmangel daraus ergeben, dass gegen den Willen der nachteilig betroffenen Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss in unentziehbare Individualrechte eingegriffen wird (vgl. Senat, Urteil vom 10. Oktober 2014 - V ZR 315/13, BGHZ 202, 346 Rn. 14 ff.). Auch trifft es zu, dass zu diesen „mehrheitsfesten“ Rechten insbesondere das dem Verbandsrecht immanente Belastungsverbot gehört. Dieses schränkt bei Änderungsbeschlüssen aufgrund vereinbarter allgemeiner Öffnungsklauseln die Mehrheitsmacht der Wohnungseigentümer im Interesse der Minderheit ein und schützt jeden Wohnungseigentümer vor der Aufbürdung neuer - sich weder aus dem Gesetz noch aus der bisherigen Gemeinschaftsordnung ergebender - Leistungspflichten (vgl. Senat, Urteil vom 10. Oktober 2014 - V ZR 315/13, aaO Rn. 16; Urteil vom 13. Mai 2016 - V ZR 152/15, NJW-RR 2016, 1107 Rn. 15; Urteil vom 12. April 2019 - V ZR 112/18, BGHZ 221, 373

Rn. 7 f.). Ob es zur Nichtigkeit oder lediglich zur Anfechtbarkeit führt, wenn ein Beschluss gegen den Willen der nachteilig Betroffenen in deren unentziehbare Rechte eingreift, hat der Senat allerdings zuletzt offengelassen (Urteil vom 12. April 2019 - V ZR 112/18, aaO Rn. 26).

18 (2) Diese Frage bedarf auch hier keiner Klärung. Die genannte Rechtsprechung bezieht sich nämlich auf die materielle Kontrolle von Beschlüssen, die die Gemeinschaftsordnung auf der Grundlage vereinbarter allgemeiner Öffnungsklauseln ändern. Solche Öffnungsklauseln erlauben ohne nähere Vorgaben eine Änderung der Gemeinschaftsordnung durch (meist qualifizierten) Mehrheitsbeschluss; die Wirksamkeit der auf dieser Grundlage gefassten Beschlüsse unterliegt einer „abgestuften Inhaltskontrolle“ (näher Senat, Urteil vom 12. April 2019 - V ZR 112/18, BGHZ 221, 373 Rn. 14 ff.). Diese Rechtsgrundsätze können auf die gesetzliche Öffnungsklausel des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG von vornherein nicht übertragen werden (zu den Unterschieden bereits Senat, Urteil vom 12. April 2019 - V ZR 112/18, aaO Rn. 21). Das Gesetz erlaubt es nunmehr, eine vereinbarte Kostenregelung durch Beschluss abzuändern und bislang vereinbarte Privilegien auch gegen den Willen der Privilegierten durch Beschluss zu entziehen. Das hat zur Folge, dass Beschlüsse über die Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG - vorbehaltlich einer Nichtigkeit etwa nach den §§ 134, 138 BGB - einer materiellen Kontrolle nur im Rahmen der Anfechtungsklage unterliegen. Es ist gerade Ziel der gesetzlichen Öffnungsklausel, in weitaus größerem Maße als früher die mehrheitliche Änderung der vereinbarten Kostenverteilung und damit auch die Abschaffung von Kostenprivilegien zu ermöglichen; die bewusst weit gefasste Beschlusskompetenz entspricht dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit (näher dazu Senat, Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 81/23, NJW 2024, 1587 Rn. 11).

19 b) Die angefochtenen Beschlüsse beruhen damit richtigerweise auf dem am 23. Juni 2021 geänderten Kostenverteilungsschlüssel. Auch die Sonderumlage wird nach den Feststellungen des Berufungsgerichts für Kosten erhoben, deren Verteilung in dem Beschluss vom 23. Juni 2021 geändert wurde. Ist die Kostenverteilung durch gültigen Beschluss geändert worden, muss der geänderte Kostenverteilungsschlüssel in nachfolgenden Wirtschaftsplänen bzw. Jahresabrechnungen sowie bei der Erhebung von Sonderumlagen angewendet werden; die Anfechtungsklage gegen den auf der Grundlage des Wirtschaftsplans bzw. der Jahresabrechnung oder zur Erhebung einer Sonderumlage gefassten Beschluss kann nicht darauf gestützt werden, dass der vorangegangene Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht (vgl. Senat, Urteil vom 16. Juni 2023 - V ZR 251/21, ZWE 2023, 416 Rn. 11). Wird der Beschluss, der die Kostenverteilung abändert, - wie hier - bestandskräftig, bleibt es bei der geänderten Kostenverteilung. Wird er angefochten und später für ungültig erklärt, hat - sofern bereits nach dem nunmehr für ungültig erklärten Kostenverteilungsschlüssel abgerechnet worden ist - eine neue Abrechnung zu erfolgen (vgl. Senat, Urteil vom 16. Juni 2023 - V ZR 251/21, aaO Rn. 13 ff.).

20 c) Soweit die Revisionserwiderung meint, die angefochtenen Beschlüsse widersprächen deswegen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil die Kostenbeteiligung den Klägern nicht zumutbar sei und die Beklagte treuwidrig handele, kann dies schon im Ansatz nicht durchgreifen. Einwände dieser Art können nur im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens gegen den die Kostenverteilung ändernden Beschluss geltend gemacht werden (vgl. oben Rn. 18). Offenbleiben kann, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Anspruch auf (erneute) Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bestehen kann. Ein derartiger Anspruch könnte in einem Beschlussanfechtungsverfahren jedenfalls nicht einredeweise geltend

gemacht werden (vgl. Senat, Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 139/23, NZM 2024, 760 Rn. 30).

III.

21 1. Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Weitere Feststellungen sind nicht zu treffen. Der Senat kann daher in der Sache selbst entscheiden (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Zurückweisung der Berufung der Kläger und zur Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung.

22 2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO (Berufungsverfahren) und § 91 Abs. 1 ZPO (Revisionsverfahren).

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Schöneberg, Entscheidung vom 16.02.2023 - 771 C 45/22 -
LG Berlin, Entscheidung vom 27.10.2023 - 56 S 52/23 WEG -

Verkündet am:

15. November 2024

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle