



**Bundesgerichtshof, Urteil vom 19.07.2024, Az.
V ZR 139/23**

Tatbestand:

1Die drei Klägerinnen sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und Eigentümerinnen jeweils einer der insgesamt acht Wohnungseigentumseinheiten. In der Gemeinschaftsordnung vom 14. Mai 2019 ist geregelt, dass die Verwaltungskosten zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentumseinheiten umgelegt werden. Im Jahr 2021 fochten die Klägerinnen bei dem Amtsgericht Rostock einen von den Eigentümern gefassten Beschluss an (im Folgenden: Vorprozess). Das Amtsgericht gab der Klage statt und verurteilte die beklagte GdWE dazu, die Kosten des Vorprozesses zu tragen. Zugunsten der Klägerinnen setzte es gegen die GdWE Kosten in Höhe von 3.721,12 € fest.

Die Beklagte zahlte an ihren Rechtsanwalt außergerichtliche Kosten in Höhe von 2.672,50 €; darin war eine Mehrvertretungsgebühr enthalten.

2In einer Eigentümerversammlung am 27. April 2022 fassten die Eigentümer unter TOP 4 folgenden Beschluss:

„Die Eigentümer beschließen die Finanzierung der Kosten des Rechtsstreits [...] in Höhe von 6.393,62 € durch eine Sonderumlage. Jedes Sondereigentum hat hierfür einen Betrag von 799,21 € zu zahlen. Der Betrag ist 14 Tage nach Beschlussfassung fällig. Eine Erstattung des überzahlten Betrags durch [den Rechtsanwalt] wird an die Eigentümer wieder ausgezahlt.“

3Dem Beschluss war in dem Protokoll der Eigentümerversammlung folgende Antragsbegründung vorangestellt:

„Seit 01.12.2020 richten sich Klagen von Miteigentümern immer gegen die [GdWE] insgesamt. Somit müssen alle Eigentümer, einschließlich der Kläger, für die Kosten des Verfahrens aufkommen, im Verhältnis der Anteile gemäß Teilungserklärung.“

4Zudem beschlossen die Eigentümer unter gesonderten Tagesordnungspunkten die Jahresabrechnung für 2021 (TOP 3) und den Wirtschaftsplan für 2022 (TOP 6).

5Gegen den Beschluss zu TOP 4 wenden sich die Klägerinnen zu 1 bis 3 mit ihrer Anfechtungsklage, die vor dem Amtsgericht keinen Erfolg gehabt hat. Auf die Berufung der Klägerin zu 1 hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin zu 1 beantragt, will die beklagte GdWE die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

6Nach Auffassung des Berufungsgerichts, dessen Urteil unter anderem in ZWE 2023, 369 ff. veröffentlicht ist, widerspricht der Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage im Hinblick auf den Kostenverteilungsschlüssel ordnungsmäßiger Verwaltung. Zum einen stehe der Beschluss in Widerspruch zu der Gemeinschaftsordnung. Der in dieser verwendete Begriff der „Verwaltungskosten“ sei unter Berücksichtigung des in dem Zeitpunkt der Vereinbarung der Gemeinschaftsordnung maßgeblichen Meinungsstandes dahin auszulegen, dass einem obliegenden Anfechtungskläger entgegen der Kostengrundentscheidung keine Prozesskosten der unterlegenen GdWE auferlegt werden dürften. Dies entspreche dem Verständnis aller billig und gerecht Denkenden. Denn ein Eigentümer könne nicht dafür in Mithaftung genommen werden, dass er gegen einen gesetzwidrigen Beschluss vorgehe. Andernfalls könnte ein Wohnungseigentümer – insbesondere in kleineren Gemeinschaften – wegen der drohenden Kostenbelastung davon abgehalten werden, durch eine Klage für eine ordnungsmäßige Verwaltung zu sorgen. Bei dieser Auslegung verbleibe es auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 1. Dezember 2020, da sich aus der Gemeinschaftsordnung ein entsprechender Wille ergebe und deswegen die Zweifelsregel des § 47 Satz 2 WEG nicht anzuwenden sei.

7Darüber hinaus sei der Beschluss im Hinblick auf den Kostenverteilungsschlüssel auch deswegen rechtswidrig, weil insoweit ein Ermessensausfall vorliege. Bei einer Beschlussfassung über eine Sonderumlage hätten die Eigentümer nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG die Möglichkeit, eine von dem allgemeinen Verteilungsmodus abweichende Entscheidung zu treffen. Dass die Wohnungseigentümer die Wahl zwischen mehreren Alternativen und damit ein Ermessen gehabt hätten, sei ihnen nicht bewusst gewesen. Ihnen sei ausweislich der protokollierten Antragsbegründung mitgeteilt worden, dass alle Eigentümer für die Kosten des Vorprozesses aufkommen müssten.

8Ob es ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche, die Frage der Kostentragung im Rahmen eines Beschlusses über eine Sonderumlage zu klären und nicht im Rahmen der zeitgleich gefassten Beschlüsse über die Jahresabrechnung 2021 und den Wirtschaftsplan 2022, und ob diese Rüge fristgerecht erhoben worden sei, könne dahinstehen.

II.

9Dies hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Zu entscheiden ist dabei insgesamt durch Endurteil. Zwar war nur die Klägerin zu 1 im Termin zur mündlichen Verhandlung vor dem Senat durch einen bei dem Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt vertreten. Da die Klägerinnen zu 2 und 3 aber notwendige Streitgenossinnen der Klägerin zu 1 sind (vgl. Senat, Beschluss vom 23. Februar 2023 – V ZR 255/21, WuM 2023, 510 Rn. 4), waren sie nach § 62 Abs. 1 ZPO im Termin zur mündlichen Verhandlung als durch die Klägerin zu 1 vertreten anzusehen.

101. Anders als die Revision offenbar meint, besteht ein Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtungsklage; dass eine bestandskräftige Jahresabrechnung für 2021 vorliegt, ändert hieran nichts. Ein Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage ergänzt den Wirtschaftsplan und wirkt anspruchsbegründend (vgl. Senat, Urteil vom 15. Dezember 2017 – V ZR 257/16, NJW 2018, 2044 Rn. 20). Er bildet die Rechtsgrundlage für die Zahlungen auf die Sonderumlage, während die auf die Jahresabrechnung bezogene Beschlussfassung Ansprüche nur hinsichtlich der Abrechnungsspitzen begründet (vgl. § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG; zum alten Recht vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 – V ZR 171/11, NJW 2012, 2797 Rn. 20; Beschluss vom 13.

Februar 2020 – V ZR 29/15, ZWE 2020, 347 Rn. 7). Wollen die Klägerinnen die Pflicht zur Zahlung der Sonderumlage beseitigen, müssen sie daher den Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage anfechten.

112. Im Ausgangspunkt richtig geht das Berufungsgericht davon aus, dass eine Sonderumlage nach dem zutreffenden Kostenverteilungsschlüssel zu erheben ist (vgl. Senat, Urteil vom 23. Juni 2017 – V ZR 102/16, WuM 2017, 544 Rn. 19; Urteil vom 16. September 2022 – V ZR 69/21, NJW 2023, 63 Rn. 33). Von Rechtsfehlern beeinflusst ist jedoch die Annahme, die Gemeinschaftsordnung der Beklagten sei dahingehend auszulegen, dass die Kosten, die der beklagten GdWE in einem Beschlussanfechtungsprozess auferlegt worden sind, nicht auf den obsiegenden Anfechtungskläger umgelegt werden könnten.

12a) Das Berufungsgericht legt den in der Gemeinschaftsordnung verwendeten Begriff der „Verwaltungskosten“ dahin aus, dass ein obsiegender Anfechtungskläger im Rahmen der Kostenverteilung innerhalb der GdWE nicht entgegen der Kostengrundentscheidung an den Prozesskosten beteiligt werden dürfe. Es meint also, die der GdWE in einem Beschlussanfechtungsverfahren auferlegten Kosten fielen nicht unter den Begriff der Verwaltungskosten. Diese Auslegung der Gemeinschaftsordnung, die vollen Umfangs der Nachprüfung durch das Revisionsgericht unterliegt (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 12. November 2021 – V ZR 204/20, ZWE 2022, 123 Rn. 11 mwN), ist, wie die Revision zu Recht geltend macht, unzutreffend. Die Gemeinschaftsordnung ist vielmehr nächstliegend dahin auszulegen, dass mit dem Begriff der Verwaltungskosten lediglich auf die gesetzliche Regelung Bezug genommen wird.

13aa) Maßgebend für die Auslegung einer Gemeinschaftsordnung sind ihr Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt. Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind. Dabei müssen Abweichungen von der gesetzlichen Verteilung der Aufgaben, Kompetenzen und Kosten klar und eindeutig aus der Gemeinschaftsordnung hervorgehen (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 12. November 2021 – V ZR 204/20, ZWE 2022, 123 Rn. 11 mwN).

14bb) Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht bei seiner Auslegung nicht hinreichend beachtet. Die zum Zeitpunkt der Vereinbarung der Gemeinschaftsordnung (14. Mai 2019) geltende gesetzliche Regelung sah in § 16 Abs. 2 WEG aF vor, dass jeder Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet ist, die Kosten der Verwaltung nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen. Die Gemeinschaftsordnung der Beklagten regelt hingegen, dass die Verwaltungskosten zu gleichen Teilen von den Eigentumseinheiten getragen werden. Nächstliegend ist diese Formulierung dahin zu verstehen, dass der vereinbarte Kostenverteilungsschlüssel abweichend von dem gesetzlichen Regelfall nicht auf Miteigentumsanteile, sondern auf Wohnungseigentumseinheiten abstellt. Dass die Eigentümer eine eigenständige, von der gesetzlichen Regelung abweichende Vereinbarung dazu treffen wollten, welche Kosten unter den Begriff der Verwaltungskosten fallen, lässt sich dem Wortlaut der Gemeinschaftsordnung hingegen nicht, auch nicht ansatzweise entnehmen. Denn in der Gemeinschaftsordnung wird pauschal der Begriff der Verwaltungskosten verwendet. Eine wie auch immer geartete Differenzierung nach der Art der Kosten der Verwaltung erfolgt hingegen nicht. Daher wird mit dem Begriff der Verwaltungskosten bei nächstliegender Auslegung lediglich auf die entsprechende Formulierung in § 16 Abs. 2 WEG aF Bezug genommen.

15b) Stellt sich aber der Begriff der Verwaltungskosten in der Gemeinschaftsordnung als bloße Bezugnahme auf das Gesetz dar, erweist sich die Annahme des Berufungsgerichts, für die Auslegung des Begriffs der Verwaltungskosten sei auch nach dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes auf den Zeitpunkt der Vereinbarung der Gemeinschaftsordnung abzustellen, ebenfalls als unzutreffend. Denn einer in der

Gemeinschaftsordnung enthaltenen bloßen Wiederholung des Gesetzes lässt sich in Ermangelung anderer Anhaltspunkte nicht entnehmen, dass es auch nach einer Gesetzesänderung bei der Anwendung alten Rechts verbleiben soll. Vielmehr ist dies grundsätzlich als dynamische Verweisung auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen zu verstehen (vgl. Senat, Urteil vom 17. März 2023 – V ZR 140/22, ZWE 2023, 211 Rn. 17). Anhaltspunkte dafür, dass sich dies hier anders verhält, bestehen nicht. Ob die Kosten des Vorprozesses zu den Verwaltungskosten gehören, ist daher nicht nach der Rechtslage im Zeitpunkt der Vereinbarung der Gemeinschaftsordnung zu beurteilen. Vielmehr kommt es darauf an, ob diese Kosten nach der im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden gesetzlichen Regelung des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG als Kosten der Verwaltung der GdWE anzusehen sind. Mit dieser Frage hat sich das Berufungsgericht – aus seiner Sicht folgerichtig – nicht befasst.

163. Die Ansicht des Berufungsgerichts, dass die Umlage der Kosten auf die Klägerinnen der Gemeinschaftsordnung widerspreche, erweist sich auch nicht im Ergebnis als richtig.

17a) Bis zum Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 1. Dezember 2020 waren Beschlussmängelklagen nicht gegen die GdWE, sondern gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten (vgl. § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG aF). Gleiches galt für Beschlussersetzungsklagen nach § 21 Abs. 8 WEG aF (vgl. Senat, Urteil vom 25. Februar 2022 – V ZR 65/21, NJW-RR 2022, 883 Rn. 7 mwN). Die für die Verteidigung der übrigen Wohnungseigentümer entstehenden Kosten waren deshalb keine Kosten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Gleichwohl konnte der Verwalter, um die Rechtsverteidigung der übrigen Wohnungseigentümer zu organisieren (vgl. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 WEG aF), die Geldmittel, die für die Beauftragung eines Rechtsanwalts für die Klagegegner erforderlich waren, vorläufig aus Gemeinschaftsmitteln aufbringen (vgl. zur Anfechtungsklage Senat, Urteil vom 17. Oktober 2014 – V ZR 26/14, NJW 2015, 930 Rn. 10 u. 20). Die aus den Gemeinschaftsmitteln verauslagten Kosten mussten sodann im Rahmen der Jahresabrechnung auf die unterlegenen beklagten Wohnungseigentümer umgelegt werden, fielen also nicht dem obsiegenden Beschlusskläger zur Last (vgl. zur Anfechtungsklage Senat, Beschluss vom 15. März 2007 – V ZB 1/06, BGHZ 171, 335 Rn. 17; Urteil vom 17. Oktober 2014 – V ZR 26/14, NJW 2015, 930 Rn. 29; Urteil vom 8. Februar 2019 – V ZR 153/18, ZWE 2019, 367 Rn. 23).

18Hingegen sah der Senat Kosten, die darauf beruhten, dass die GdWE ihr selbst zustehende Beitrags- und Schadensersatzansprüche geltend gemacht hatte, als Kosten der Verwaltung im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG aF an, die – soweit keine abweichende Regelung vorlag – von allen Wohnungseigentümer aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum Verband zu tragen waren (vgl. Beschluss vom 15. März 2007 – V ZB 1/06, BGHZ 171, 335 Rn. 25; Urteil vom 4. April 2014 – V ZR 168/13, NJW 2014, 2197 Rn. 12 ff.). Schon nach altem Recht war daher ein in einem Hausgeldprozess obsiegender Wohnungseigentümer im Innenverhältnis an den der unterlegenen GdWE gerichtlich auferlegten Kosten des Prozesses zu beteiligen (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 2014 – V ZR 168/13, aaO Rn. 12 ff.).

19b) Seit dem 1. Dezember 2020 sind Beschlussklagen nunmehr gegen die GdWE zu richten (vgl. § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG). Welche Konsequenzen dies für die Umlage der Prozesskosten hat, die in einem Beschlussklageverfahren der unterlegenen GdWE auferlegt worden sind, wird unterschiedlich beurteilt.

20aa) Überwiegend wird vertreten, dass auch die Kosten eines Beschlussklageverfahrens, die die GdWE aufgrund einer gerichtlichen Entscheidung im Verhältnis zu dem Beschlusskläger zu tragen hat, als Kosten der Verwaltung im Sinne des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG umlagefähig seien (vgl. LG Dresden, ZMR 2024, 223, 226; AG Pfaffenhofen, ZMR 2023, 589, 590 f.; MüKoBGB/Scheller, 9. Aufl., § 16 WEG Rn. 23; BeckOK BGB/Hügel [1.5.2024], § 16 WEG Rn. 7; BeckOGK/Falkner, WEG [1.4.2024], § 16 Rn. 93; BeckOK WEG/Bartholome 2.4.2024, § 16 Rn. 31; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl., § 16 Rn. 32; Erman/Grziwotz, BGB, 17. Aufl., § 16

WEG Rn. 25; Jennißen in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 16 Rn. 132; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl., § 13 Rn. 24; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rn. 1961; Drasdo, WuM 2021, 85, 86; Jennißen, ZWE 2023, 372 f.). Da nunmehr nach § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG die GdWE Klagegegner sei und es an einer Sonderregelung für Prozesskosten wie in § 16 Abs. 8 WEG aF bzw. § 16 Abs. 5 WEG in der bis zum 30. Juni 2007 geltenden Fassung fehle, bestehe keine Veranlassung, die der GdWE entstandenen Prozesskosten von den Kosten der Verwaltung auszunehmen.

21bb) Vereinzelt wird indes angenommen, dass es sich bei den der GdWE gerichtlich auferlegten Kosten eines Beschlussklageprozesses zwar der Sache nach um Kosten der Verwaltung handle, gleichwohl aber der allgemeine Kostenverteilungsschlüssel keine Anwendung finden könne. Dies wird teilweise mit dem Vorrang der gerichtlichen Kostenentscheidung begründet. Aus der Rechtskraft dieser Entscheidung, die nach § 44 Abs. 3 WEG gegenüber allen Wohnungseigentümern wirke, ergebe sich, dass der obsiegende Beschlusskläger von der Finanzierung seines eigenen Kostenerstattungsanspruchs freigestellt werden müsse (vgl. Bärman/Becker, WEG, 15. Aufl., § 16 Rn. 102; ders., ZfIR 2023, 588 ff.). Zum Teil wird auch darauf verwiesen, dass dem obsiegenden Beschlusskläger ein materieller Anspruch auf Freistellung von den ihm durch den Beschlussklageprozess entstandenen Kosten zustehe, den er der GdWE nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) entgegenhalten könne; dies sei möglicherweise auch bei Beschlussfassungen über Sonderumlagen, Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen zu beachten und könne andernfalls einen Anfechtungsgrund darstellen (vgl. Dötsch/Schultzy/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 7 Rn. 44 f.; jurisPK-BGB/Lafontaine, 10. Aufl., § 16 WEG Rn. 161).

22cc) Richtig ist die erste Ansicht. Seit dem 1. Dezember 2020 gehören Kosten, die der GdWE in einem Beschlussklageverfahren auferlegt worden sind, zu den Kosten der Verwaltung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, die, soweit keine abweichende Regelung getroffen worden ist, nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen sind; demzufolge muss bei Fehlen einer abweichenden Regelung auch der obsiegende Beschlusskläger die Prozesskosten der unterlegenen GdWE anteilig mitfinanzieren.

23(1) Wie der Senat im Hinblick auf Hausgeldklagen bereits entschieden hat, sind Kosten, die der GdWE in einem Prozess auferlegt werden, Verwaltungskosten im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG aF (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 2014 – V ZR 168/13, NJW 2014, 2197 Rn. 12). Nichts anders gilt nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, der insoweit keine von der vorherigen Fassung des Gesetzes abweichende Regelung enthält. Auch nach dieser Vorschrift hat jeder Wohnungseigentümer die Kosten der Gemeinschaft, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Alle bei der Gemeinschaft anfallenden Kosten sind mithin nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen (vgl. BT-Drs. 19/18791 S. 55). Da die Beschlussklage nunmehr gegen die GdWE selbst zu richten ist (§ 44 Abs. 2 Satz 1 WEG), hat sie die ihr auferlegten Kosten des Beschlussklageprozesses zu tragen; es handelt sich also um Kosten der Gemeinschaft. Nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG sind sämtliche Wohnungseigentümer nach ihren Anteilen an diesen Kosten zu beteiligen, und zwar unabhängig von der eigenen Parteirolle der einzelnen Eigentümer in dem Rechtsstreit. Denn die erfolgreichen Kläger in einem Beschlussklageprozess sind zugleich Mitglieder der GdWE; sie haben insoweit eine Doppelrolle einerseits als Prozesspartei und andererseits als Mitglied der GdWE (vgl. AG Pfaffenhofen, ZMR 2023, 589, 590; MüKoBGB/Scheller, 9. Aufl., § 16 WEG Rn. 23). Dass den obsiegenden Wohnungseigentümern die Prozesskosten der GdWE anteilig endgültig zur Last fallen, beruht – wie bei Hausgeldklagen der GdWE – auf ihrer Zugehörigkeit zu dem Verband (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 2014 – V ZR 168/13, NJW 2014, 2197 Rn. 16).

24(2) Auch eine einschränkende Auslegung des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG kommt nicht in Betracht.

25(a) Zuzugeben ist der Gegenansicht allerdings, dass die Prozessführung des obsiegenden Beschlussklägers den Interessen aller Wohnungseigentümer dient, indem sie die Ungültigerklärung eines rechtswidrigen Beschlusses, die Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses oder auch die Ersetzung einer gebotenen Beschlussfassung herbeiführt (vgl. Becker, ZfIR 2023, 588, 589). Dass der in diesem Sinne altruistisch handelnde Wohnungseigentümer trotzdem als Mitglied der GdWE anteilig die Kosten dieses Verfahrens tragen muss, erscheint auf den ersten Blick nicht einleuchtend. Auch ist nicht von der Hand zu weisen, dass diese Kostenfolge – insbesondere in kleinen Gemeinschaften – potentielle Beschlusskläger von einer Klage abhalten kann.

26Allerdings würde die Berücksichtigung solcher Wertungskriterien zu nicht unerheblichen Abgrenzungsschwierigkeiten führen. Unklar wäre nämlich zum einen, wie ein Beschlusskläger zu behandeln wäre, der – wie im vorliegenden Verfahren die Klägerinnen zu 2 und 3 – Klage erhoben, nach deren Abweisung aber anders als ein anderer, letztlich obsiegender Beschlusskläger von Rechtsmitteln Abstand genommen hat. Zum anderen sind auch diejenigen Eigentümer, die gegen einen Beschluss gestimmt, aber keine Klage erhoben haben, nicht für das Zustandekommen des mangelhaften Beschlusses verantwortlich, so dass sich die Frage stellte, ob sie ebenfalls von den Prozesskosten freigestellt werden müssten (zutreffend BeckOGK/Falkner, WEG [1.4.2024], § 16 Rn. 93.3).

27(b) Jedenfalls scheidet eine einschränkende Auslegung deswegen aus, weil der Wortlaut des Gesetzes eindeutig ist und es an einer planwidrigen Regelungslücke fehlt. Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe hat in ihrem Abschlussbericht zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes von August 2019 (ZWE 2019, 429, 459) ausgeführt, dass sich auch der siegreiche Kläger eines Beschlussmängelprozesses an den Prozesskosten der GdWE zu beteiligen habe, was dazu führe, dass die anteilige Belastung des Obsiegenden in kleineren Wohnungseigentümergemeinschaften umfangreicher sein werde als in großen Gemeinschaften. Daher wird der Gesetzgeber nicht übersehen haben, dass von § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG aufgrund der nunmehrigen Parteistellung der GdWE bei Beschlussklagen auch die Kosten des obsiegenden Beschlussklägers erfasst sind, zumal dies der Rechtsprechung des Senats zu Hausgeldklagen entsprach (vgl. oben Rn. 18). Hinzu kommt, dass die Regelung des § 16 Abs. 8 WEG aF, die eine zu weit gefasste Sonderregelung für Prozesskosten vorsah und einschränkend auszulegen war (vgl. dazu Senat, Urteil vom 4. April 2014 – V ZR 168/13, NJW 2014, 2197 Rn. 13), nunmehr gänzlich gestrichen worden ist.

28(3) Ebenso wenig führt die Rechtskraft einer gerichtlichen Kostenentscheidung in Beschlussklageverfahren dazu, dass § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG keine Anwendung findet. Denn die Kostenentscheidung bezieht sich nur auf das Verhältnis der Parteien untereinander und regelt nicht, wer im Innenverhältnis die Kosten des unterlegenen Verbands tragen muss (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 2014 – V ZR 168/13, NZM 2014, 436 Rn. 16; zum neuen Recht AG Pfaffenhofen, ZMR 2023, 589, 591).

29(4) Auch mit einer Dolo-agit-Einrede kann im Rahmen der Beschlussfassung über Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne oder Sonderumlagen eine abweichende Verteilung der Kosten des Vorprozesses grundsätzlich nicht begründet werden. Dabei kann dahinstehen, unter welchen Voraussetzungen überhaupt ein materiell-rechtlicher, auf den Ersatz der anteiligen Prozesskosten gerichteter Erstattungsanspruch des Beschlussklägers gegen die GdWE bestehen kann.

Selbst wenn ein Erstattungsanspruch gegeben wäre, könnte dieser bei der Kostenverteilung nur dann berücksichtigt werden, wenn – woran es hier fehlt – der Anspruch titulierte wäre oder

sonst feststünde, etwa, weil er anerkannt worden wäre. Denn es ist nicht sachgerecht, das Verfahren über Beschlüsse, die die laufende Bewirtschaftung absichern, mit dem Streit über das Bestehen materiellrechtlicher Ersatzansprüche zu befrachten (vgl. Senat, Urteil vom 4. März 2011 – V ZR 156/10, WuM 2011, 313 Rn. 9). Ebenso wenig wie ein Wohnungseigentümer gegen Beitragsforderungen der GdWE mit Forderungen, die nicht anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind, aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen kann, können derartige Forderungen bei dem Kostenverteilungsschlüssel Berücksichtigung finden. Das ergibt sich aus der Natur der Schuld und dem Zweck der geschuldeten Leistung. Die Sonderumlagen sollen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in dem betreffenden Wirtschaftsjahr tatsächlich zur Verfügung stehen (vgl. zu im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Vorschüssen Senat, Urteil vom 29. Januar 2016 – V ZR 97/15, WuM 2016, 311 Rn. 15).

30(5) Anders als die Revisionserwiderung meint, ist es unerheblich, ob die Klägerinnen einen Anspruch auf eine Änderung des Verteilungsschlüssels für die Kosten des Vorprozesses durch Beschlussfassung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG haben. Es ist ohnehin zweifelhaft, ob und unter welchen Voraussetzungen ein derartiger Anspruch bestehen kann. Jedenfalls kann ein solcher Abänderungsanspruch nicht einredeweise in einem Beschlussanfechtungsverfahren geltend gemacht werden; die in der Gemeinschaftsordnung getroffene Regelung gilt, solange sie nicht durch die Wohnungseigentümer oder durch eine gerichtliche Entscheidung abgeändert worden ist (vgl. Senat, Beschluss vom 13. Juli 1995 – V ZB 6/94, BGHZ 130, 304, 313; Urteil vom 23. März 2018 – V ZR 307/16, NZM 2018, 754 Rn. 14 ff.).

314. Auch die weitere selbstständig tragende Begründung des Berufungsgerichts hat keinen Bestand. Die Annahme, dass der Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage bezüglich des Kostenverteilungsschlüssels wegen eines Ermessensausfalls für ungültig zu erklären ist, hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand.

32a) Richtig ist zwar, dass § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG den Eigentümern die Möglichkeit eröffnet, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von dem vereinbarten bzw. gesetzlichen Verteilungsschlüssel abweichende Verteilung zu beschließen. Kommt ein Beschluss zur Änderung der Kostenverteilung zustande, so ist der neue Verteilungsschlüssel für künftige Wirtschaftspläne, Sonderumlagen und Jahresabrechnungen maßgeblich (vgl. Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl., § 16 Rn. 152; vgl. auch Senat, Urteil vom 8. Juni 2018 – V ZR 195/17, NZM 2018, 905 Rn. 10). Deswegen wäre es – unter Berücksichtigung der Grundsätze der ordnungsmäßigen Verwaltung – möglich, durch einen Beschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG die Kosten anders zu verteilen und die obsiegenden Beschlusskläger von der Umlage der Kosten des Vorprozesses auszunehmen.

33b) Eine derartige Entscheidung bedarf aber einer gesonderten Beschlussfassung vor der Erhebung der Sonderumlage (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juni 2018 – V ZR 195/17, NZM 2018, 905 Rn. 18). Solange eine Beschlussfassung zur Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG nicht erfolgt oder durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt worden ist, entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, bei der Beschlussfassung über eine Sonderumlage den geltenden Kostenverteilungsschlüssel anzuwenden (anders für eine Sonderkonstellation LG Berlin, ZWE 2023, 218 Rn. 28). Da hier vorab keine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels erfolgt war, mussten die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung über die Sonderumlage den allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel anwenden. Ein Ermessen für die Anwendung eines anderen Kostenverteilungsschlüssels stand ihnen bei der Beschlussfassung über die Sonderumlage nicht zu, weswegen insofern auch kein Ermessensausfall vorliegt. Ob ein Ermessensausfall überhaupt einen Beschlussmangel darstellt, der im Rahmen eines Beschlussmängelverfahrens zu überprüfen ist (vgl. hierzu bejahend Jacoby, ZWE 2023, 16, 18; verneinend mit beachtlichen Argumenten LehmannRichter, ZMR 2021, 868, 871), kann daher offenbleiben.

34c) Anders als das Berufungsgericht meint, widerspricht der Beschluss schließlich nicht deswegen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil den Wohnungseigentümern möglicherweise nicht bewusst war, dass sie vorab einen anderen Kostenverteilungsschlüssel hätten beschließen können. Die Erhebung von Sonderumlagen nach dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Dass es andere Möglichkeiten zur Kostenverteilung gegeben hätte, wenn eine vorherige Beschlussfassung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG erfolgt wäre, ändert hieran nichts. Denn die Wohnungseigentümer dürfen sich ohne Weiteres an ihre Vereinbarungen halten und ihre Beschlüsse auf deren Grundlage fassen; sie sind nicht gehalten, vor jeder Beschlussfassung mögliche Änderungen der geltenden Vereinbarungen in Betracht zu ziehen. Ein Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage nach dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel widerspricht daher nicht deswegen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung nicht bewusst war, dass sie nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG vorab einen abweichenden Kostenverteilungsschlüssel hätten beschließen können. Will ein Wohnungseigentümer die Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels für eine Sonderumlage erreichen, obliegt es ihm, vor der Beschlussfassung über die Sonderumlage einen entsprechenden Antrag zu stellen (so zutreffend Jennißen, ZWE 2023, 372, 373).

III.

351. Das angefochtene Urteil kann daher keinen Bestand haben und ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind und der Rechtsstreit zur Entscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Berufung ist insgesamt zurückzuweisen mit der Folge, dass es bei dem die Klage abweisenden Urteil des Amtsgerichts verbleibt.

36a) Selbst wenn, was das Berufungsgericht offenlässt, die Anfechtungsklage fristgerecht darauf gestützt worden sein sollte, dass es ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche, „die streitgegenständliche Kostenfrage durch einen Beschluss über eine Sonderumlage zu klären und nicht im Rahmen der zeitgleich gefassten Beschlüsse über die Jahresabrechnung 2021 (TOP 3) und den Wirtschaftsplan 2022 (TOP 6)“, wäre der Beschluss nicht deswegen für ungültig zu erklären. Eine Sonderumlage ist eine Ergänzung des Wirtschaftsplans für das laufende Wirtschaftsjahr, die der Deckung besonderer oder unvorhergesehener Ausgaben dient (vgl. Senat, Urteil vom 4. April 2014 – V ZR 168/13, NJW 2014, 2197 Rn. 19). Sonderumlagen für besondere Ausgaben – hier die bereits angefallenen Prozesskosten – können auch neben dem Wirtschaftsplan für das Kalenderjahr beschlossen und müssen nicht in diesen integriert werden (vgl. Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl., § 8 Rn. 168 f.). Wird eine Sonderumlage erhoben, wird keine Kostenfrage geklärt, sondern es ist lediglich – wie hier erfolgt – der geltende Kostenverteilungsschlüssel anzuwenden.

37b) Der Beschluss ist entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung auch nicht teilweise für ungültig zu erklären, weil er die Umlage der von dem Rechtsanwalt des Vorprozesses abgerechneten Mehrvertretungsgebühr umfasst. Denn die Kosten sind von der Beklagten bereits bezahlt und nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen. Dass die Abrechnung der Mehrvertretungsgebühr unberechtigt war, ändert hieran nichts (vgl. zur Jahresabrechnung Senat, Urteil vom 4. März 2011 – V ZR 156/10, NJW 2011, 1346 Rn. 7).

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

Vorinstanzen:

AG Rostock, Entscheidung vom 31.08.2022 – 54 C 13/22 WEG –

LG Rostock, Entscheidung vom 16.06.2023 – 1 S 109/22 –

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermieterefreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de