



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 36/24

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

WEG § 10 Abs. 1 Satz 1, § 13 Abs. 2, § 16 Abs. 2 Satz 1

Eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung, wonach einzelne Wohnungseigentümer die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von bestimmten Teilen des Gemeinschaftseigentums im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums (hier: Fenster) zu tragen haben, umfasst im Zweifel die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel.

BGH, Urteil vom 23. Mai 2025 - V ZR 36/24 - LG München I  
AG München

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Mai 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts München I - 1. Zivilkammer - vom 31. Januar 2024 wird auf Kosten der Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Klägerin ist Mitglied der beklagten GdWE und Eigentümerin einer Teileigentumseinheit. Die Anlage wurde mangelhaft errichtet. Es bestehen weiterhin anfängliche Mängel.

2 Zur Kostentragung enthält die Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 2004 folgende Regelung:

„Jeder Sondereigentümer trägt die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums sowie folgender Gebäudeteile, gleichgültig, ob es sich dabei um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handelt:

Nichttragende Innenwände, Bodenbeläge, Fensterstöcke, Fensterrahmen und Fensterscheiben [...]“.

3            Im Übrigen sollen die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nach Miteigentumsanteilen getragen werden.

4            In einer Eigentümerversammlung im Juli 2021 wurde beschlossen, die bereits anfänglich vorhandenen Mängel am Gemeinschaftseigentum - unter anderem an den Fenstern - zu beseitigen. Zur Finanzierung der Maßnahme wurde die Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von 875.000 € nach Miteigentumsanteilen beschlossen.

5            Gegen den Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage wendet sich die Klägerin mit ihrer Anfechtungsklage. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Klägerin beantragt, will die Beklagte die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils erreichen.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

6            Das Berufungsgericht meint, die Erhebung der Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen widerspreche für einen wesentlichen Teil der Positionen der Gemeinschaftsordnung und habe gemäß § 139 BGB insgesamt keinen Bestand. Die Wohnungseigentümer könnten den gesetzlichen Verteilungsmaßstab nach Miteigentumsanteilen durch Vereinbarung abweichend regeln. Dies sei hier geschehen. Den Wohnungseigentümern seien in der Gemeinschaftsordnung die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von bestimmten, im Gemein-

schaftseigentum stehenden Gebäudeteilen im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums auferlegt worden. Dies gelte nach der vorzunehmenden objektiven Auslegung auch für die Kosten von Instandsetzungsmaßnahmen infolge von anfänglichen Baumängeln. Eine abweichende Kostenverteilung in der Gemeinschaftsordnung erstrecke sich sowohl auf Maßnahmen wegen anfänglicher Baumängel als auch auf solche wegen später entstandener Mängel.

## II.

7 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

8 1. Im Ausgangspunkt ist Gegenstand des angefochtenen Beschlusses nicht die Änderung des in der GdWE geltenden Kostenverteilungsschlüssels durch einen Beschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 236/23, NJW-RR 2025, 464 Rn. 10). Vielmehr soll die Sonderumlage unter Anwendung des in der GdWE geltenden Kostenverteilungsschlüssels erhoben werden. Die Parteien sind sich lediglich uneinig darüber, wie die auf die Kostenverteilung bezogenen Vorgaben der Gemeinschaftsordnung zu verstehen sind.

9 2. Beschlüsse über die Erhebung einer Sonderumlage widersprechen ordnungsmäßiger Verwaltung, 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; Urteil vom 15. November 2024 - V ZR 239/23, NZM 2025, 301 Rn. 10). Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Sonderumlage im Hinblick auf die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel am Gemeinschaftseigentum im räumlichen Bereich des Sondereigentums nach dem falschen Kostenverteilungsschlüssel erhoben wird.

- 10 a) Der gesetzliche Kostenverteilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG) kann nicht nur durch Beschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 236/23, NJW-RR 2025, 464 Rn. 10), sondern auch durch Vereinbarung nach § 10 Abs. 1 Satz 1 WEG abbedungen werden. Dies gilt insbesondere für die Kosten der Erhaltung, also gemäß § 13 Abs. 2 WEG der Instandhaltung und Instandsetzung bestimmter Bereiche des Gemeinschaftseigentums, für die gemäß § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG bzw. § 21 Abs. 5 WEG aF nach der gesetzlichen Regelung die Gemeinschaft zuständig ist (vgl. Senat, Urteil vom 2. März 2012 - V ZR 174/11, NJW 2012, 1722 Rn. 7). Darüber hinaus kann der gesetzliche Kostenverteilungsschlüssel auch für Kosten der erstmaligen mangelfreien Herstellung des Gemeinschaftseigentums abbedungen werden (vgl. KG, ZMR 2009, 135, 136; aA BayObLG, ZWE 2003, 187, 190; wohl auch OLG München, NZM 2007, 369; LG Köln, ZWE 2017, 262). Diese Auffassung liegt bereits der von dem Berufungsgericht zitierten Entscheidung des Senats vom 26. Juni 2020 zugrunde (vgl. V ZR 199/19, NZM 2020, 715 Rn. 7 ff.).
- 11 b) In der Gemeinschaftsordnung ist hier für die Instandhaltung und Instandsetzung bestimmter Gebäudeteile im räumlichen Bereich des jeweiligen Sondereigentums eine Kostentragung der jeweiligen Wohnungseigentümer und damit eine vom gesetzlichen Kostenverteilungsschlüssel abweichende Regelung vereinbart worden. Ob eine derartige Vereinbarung auch die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel umfasst, wird unterschiedlich beurteilt.
- 12 aa) Nach einer Ansicht, der das Berufungsgericht folgt, erfasst eine solche Regelung die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel (vgl. LG München I [1. Zivilkammer], ZWE 2012, 47, 49 f.; LG Koblenz, ZWE 2015, 269, 271 f.). Da unter „Instandsetzung“ auch die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands des Gemeinschaftseigentums zu verstehen sei, umfasse der Wortlaut

derartiger Vereinbarungen diese Kosten. Zudem sprächen der Sinn und Zweck der Regelung, dem Wohnungseigentümer die Verantwortung für diese Gebäudeteile zu übertragen, und die andernfalls entstehenden Abgrenzungsschwierigkeiten für eine weite Auslegung.

13           bb) Nach anderer Ansicht erfassen solche Vereinbarungen nicht die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Baumängel (vgl. LG München I [36. Zivilkammer], ZMR 2017, 923, 924; AG Rosenheim, ZMR 2017, 847, 849; AG Köpenick, ZMR 2020, 343, 344; AG Pinneberg, ZMR 2021, 75, 76; BeckOK WEG/Elzer [2.4.2025], § 19 Rn. 98; Nidenführ in Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 16 Rn. 22; Greiner, WEG, 5. Aufl., § 1 Rn. 87; Jennißen, ZWE 2017, 117, 118 f. wohl auch LG Berlin, ZWE 2018, 403 Rn. 16; OLG München, NZM 2007, 369) bzw. im Zweifel nicht (vgl. KG, ZMR 2009, 135, 136; Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl., § 19 Rn. 150; Schmidt, ZWE 2017, 238, 247). Eine Instandhaltung und Instandsetzung setze begrifflich eine zunächst erfolgte ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums voraus (vgl. Jennißen, ZWE 2017, 117, 118 f.). Die Kostentragungspflicht knüpfe zudem an die Einwirkungsmöglichkeit des Wohnungseigentümers auf die Bauteile und deren Erhaltungsbedarf an. Daran fehle es im Hinblick auf anfängliche Mängel (vgl. Schmidt, ZWE 2017, 238, 247).

14           c) Der Senat hat sich insoweit bisher nur mit einer Sonderkonstellation befasst, bei der die Gemeinschaftsordnung selbständige und baulich getrennte Untergemeinschaften mit umfassender verwaltungsmäßiger Trennung und Stimmrechtsausschlüssen vorsah und eine besonders formulierte Kostenregelung enthielt (vgl. Senat, Urteil vom 26. Juni 2020 - V ZR 199/19, NZM 2020, 715 Rn. 7 ff.). Eine allgemeine Regel, wonach eine Vereinbarung zu Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung in der Gemeinschaftsordnung im Zweifel auch

die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel umfasst, geht aus dieser Entscheidung nicht hervor.

- 15 d) Der Senat entscheidet die Streitfrage nunmehr im Sinne der erstgenannten Auffassung. Eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung, wonach einzelne Wohnungseigentümer die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung von bestimmten Teilen des Gemeinschaftseigentums im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums zu tragen haben, umfasst im Zweifel die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel.
- 16 aa) Die Gemeinschaftsordnung ist Bestandteil der Grundbucheintragung. Maßgebend sind ihr Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt, weil sie auch die Sonderrechtsnachfolger der Wohnungseigentümer bindet. 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. Senat, Urteil vom 12. November 2021 - V ZR 204/20, NZM 2022, 214 Rn. 11 mwN).
- 17 bb) Der Wortlaut einer derartigen Vereinbarung spricht für eine Erfassung sämtlicher Mangelbeseitigungskosten und damit auch der Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel. Denn die Instandsetzung umfasst nach gefestigter Rechtsprechung die Behebung anfänglicher Mängel (vgl. Senat, Urteil vom 26. Juni 2020 - V ZR 199/19, NZM 2020, 715 Rn. 8 mwN).
- 18 cc) Dass die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel mitumfasst werden, ergibt sich zudem aus dem objektiv erkennbaren Sinn und Zweck der Regelung. Hinter der Vereinbarung der Kostentrennung steht der Gedanke, dass

(nur) der Sondereigentümer den Nutzen von den Gebäudeteilen hat und deswegen die Kosten „seines“ Gemeinschaftseigentums tragen soll. Eine klare Trennung dieser Kostenzuständigkeit wäre nicht möglich, wenn die Kosten für die Beseitigung anfänglicher Mängel nicht hiervon umfasst würden. Denn dann müsste im Sanierungsfall zunächst die Ursache des Mangels untersucht werden, was zu erheblichen Zeitverzögerungen und Abgrenzungsschwierigkeiten führte. Treten Mängel erst geraume Zeit nach der Errichtung auf, kann zum einen unklar sein und bleiben, ob die Ursache von Anfang an bestand oder erst nachträglich entstanden ist. Zum anderen hat eine Vielzahl von Baumängeln ihre Ursache in Fehlern bei der Errichtung oder Sanierung (vgl. Senat, Urteil vom 26. Juni 2020 - V ZR 199/19, NZM 2020, 715 Rn. 12).

- 19           Richtig ist allerdings, dass der jeweilige Wohnungseigentümer auf das Vorhandensein anfänglicher Mängel keinen Einfluss hat. Jedoch können sich auch solche Mängel durch die Art der Benutzung verstärken oder überhaupt erst durch die Benutzung so erheblich werden, dass eine Sanierung erforderlich wird. Auch im Hinblick auf den Einfluss der Nutzung auf das Ausmaß der Mängel entstanden erhebliche Abgrenzungsschwierigkeiten, die dem Sinn einer klaren Kostenregelung zuwiderliefen. Ebenso, wie es dem Sinn der Kostentrennung bei sog. Balkonklauseln (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 16. November 2012 - V ZR 9/12, NJW 2013, 681 Rn. 9) und bei getrennten, aber statisch aufeinander aufbauenden Baukörpern widerspräche, wenn im Sanierungsfall zunächst jeweils untersucht werden müsste, ob der zu sanierende Gebäudeteil auch dem übrigen Gemeinschaftseigentum nützt (vgl. Senat, Urteil vom 12. November 2021 - V ZR 204/20, NZM 2022, 214 Rn. 26), widerspräche es dem Sinn einer Kostentrennung für die Instandhaltung und Instandsetzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums im räumlichen Bereich des Sondereigentums, wenn zunächst eine umfangreiche Ursachenermittlung erfolgen müsste.

20 dd) Die Bedenken der Gegenansicht, dass eine Einbeziehung der Sanierung von anfänglichen Mängel der GdWE die Beschlusskompetenz für Instandsetzungsmaßnahmen in diesem Bereich entfallen ließe (vgl. LG München I [36. Zivilkammer], ZMR 2017, 923, 924 mit Hinweis auf LG Itzehoe, ZWE 2016, 464, 465), greifen hier schon deswegen nicht durch, weil es bei der streitgegenständlichen Regelung nicht um die Sanierungsentscheidung, sondern ausschließlich um die Kostentragung geht. Ob die genannte Prämisse zutrifft (so auch LG Itzehoe, ZWE 2025, 82 Rn. 22 ff. - Nichtzulassungsbeschwerde anhängig unter dem Az. V ZR 102/24), kann an dieser Stelle offenbleiben.

21 e) Daran gemessen umfasst hier die in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Kostentrennung die Beseitigung anfänglicher Mängel; die Erhebung der Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen widerspricht damit ordnungsmäßiger Verwaltung. Entgegen der Ansicht der Revision geht das Berufungsgericht auch zutreffend von der hinreichenden Bestimmtheit der Vereinbarung aus. Diese sieht unter anderem eine Kostentrennung für Fensterstöcke, Fensterrahmen und Fensterscheiben vor. Damit wird eindeutig beschrieben, auf welche Gebäudeteile sich die Kostentrennung bezieht. Dass diese Teile in die Fassade eingebaut sind und deswegen bei der tatsächlichen Durchführung von Sanierungsmaßnahmen möglicherweise andere Teile des Gemeinschaftseigentums einbezogen werden müssen, ändert nichts daran, dass die Kostentragung für die Sanierung der im einzelnen benannten Gebäudeteile eindeutig bestimmt ist. Der Einholung des von der Beklagten beantragten Sachverständigengutachtens zu der Frage, ob die Gebäudeteile losgelöst vom Rest der Fassade betrachtet und saniert werden könnten, bedarf es daher schon aus rechtlichen Gründen nicht.

III.

22

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

RinBGH Grau  
ist wegen Urlaubs  
an der elektronischen  
Signatur gehindert  
Die Vorsitzende  
Brückner

Vorinstanzen:

AG München, Entscheidung vom 31.05.2023 - 1292 C 13926/21 WEG -  
LG München I, Entscheidung vom 31.01.2024 - 1 S 8580/23 WEG -

Verkündet am:  
23. Mai 2025

Langendörfer-Kunz, Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle