

DNotI

Deutsches Notarinstitut

Dokumentnummer: 1s10155_08
letzte Aktualisierung: 27.1.2010

LG München I, 10.6.2009 - 1 S 10155/08

WEG §§ 16 Abs. 3 u. 5, 43 Nr. 4

Kostenverteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 3 WEG darf unterschiedliche Gebrauchsmöglichkeiten der Eigentümer berücksichtigen

1. Aus § 16 Abs. 5 WEG folgt, dass durch einen Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG auch von einem in der Teilungserklärung vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel abgewichen werden kann. Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bedarf aber eines sachlichen Grundes, um nicht gegen das Willkürverbot zu verstoßen.

2. Ein sachlicher Grund kann insbesondere darin liegen, dass den unterschiedlichen Gebrauchsmöglichkeiten für die Eigentümer Rechnung getragen wird. Bei der Ermittlung des daraus sich ergebenden Verteilungsmaßstabes ist allerdings auch eine etwaige Verkehrssicherungspflicht, die alle Eigentümer gleichermaßen trifft, zu berücksichtigen.

Az. 1 S 10155/08

AG München 481 C 514/07 WEG

Verkündet am 10.06.2009

Der/die Urkundsbeamte/-in

Im Namen des Volkes

In der Wohnungseigentumssache

(...)

wegen Beschlussanfechtung

erlässt das Landgericht München I, 1. Zivilkammer, durch Richterin am Landgericht Dörmer, Richterin am Landgericht Gößmann und Richter am Landgericht Dr. Tetenberg aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 08.06.2009 auf die Berufung der Beklagten und die Anschlussberufung der Kläger gegen das Endurteil des Amtsgerichts München vom 29.04.2008 folgendes

Endurteil:

- I. Die Berufung der Beklagten wird zurückgewiesen.
- II. Die Anschlussberufung der Kläger wird zurückgewiesen.
- III. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.
- IV. Die Revision wird nicht zugelassen.
- V. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 4.423 € (2.223 € für die Berufung und 2.200 € für die Anschlussberufung) festgesetzt.

Gründe:

I.

Von einer Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 II, 313a I 1 ZPO abgesehen, da ein Rechtsmittel gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft nicht in Betracht kommt: Die Revision wurde nicht zugelassen; eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs 2 WEG n. F. ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Streitigkeit nach § 43 Nr. 4 WEG handelt (Spielbauer/Then, WEG, § 62 Rz. 6).

II.

Die zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet. Das Amtsgericht hat im Ergebnis zu Recht die Beschlüsse 9/07 und 10/07, mit denen die Kosten für den Winterdienst betreffend den Wohnweg und den Bürgersteig vor dem Anwesen so verteilt werden, dass die vier Wohnungseigentümer der WEG je 22,5 % (insgesamt also 90 %), die fünf Nur-Stellplatzeigentümer je 2 % (insgesamt also 10 %) der Kosten tragen, für ungültig erklärt.

1. Allerdings ergibt sich vorliegend eine Beschlusskompetenz aus § 16 III WEG.

a) Die Kosten für den Winterdienst betreffend den Wohnweg bzw. den Bürgersteig vor dem Anwesen sind Betriebskosten im Sinne des § 16 III WEG, die das Gemeinschaftseigentum

betreffen. Maßgeblich ist hierfür die Betriebskostenverordnung (BetrKV). Das ergibt sich aus dem Verweis des § 16 III WEG auf § 556 I BGB. Diese Norm verweist wiederum auf die BetrKV. § 2 Nr. 8 BetrKV nennt die Straßenreinigungskosten. Hierunter fallen auch die Kosten für den Winterdienst (Spielbauer/Then, WEG, § 16 Rz. 34).

b) Nicht Voraussetzung des § 16 III WEG ist es, dass die Betriebskosten nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden müssen (Bärmann/Becker, WEG, 10. Aufl., § 16 Rz. 91).

§ 16 III WEG regelt, in der Rechtsfolge, mehrere Beschlusskompetenzen: Die Betriebskosten bzw. Verwaltungskosten im Sinne der Norm können nach Verbrauch oder Verursachung erfasst werden; die Kosten können nach Verbrauch oder Verursachung verteilt werden; möglich ist es darüber hinaus auch, die Kosten nach einem anderen Maßstab, soweit dieser ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, umzulegen (Niedenführ in: Niedenführ/Kümmel/ Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 16 Rz. 39).

Die Möglichkeit, Betriebskosten nach Verbrauch oder Verursachung zu erfassen, ist demnach eine der Rechtsfolgen des § 16 III WEG, nicht Voraussetzung der Norm. Es wäre auch widersinnig, Kosten nach Verbrauch oder Verursachung erfassen zu müssen, wenn man diese Kosten gar nicht nach Verbrauch oder Verursachung, sondern nach einem „anderen Maßstab“ im Sinne des § 16 III WEG verteilen will.

c) Einem Beschluss nach § 16 III WEG steht auch nicht der in § 4 I der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Kostenverteilungsschlüssel entgegen. Wegen § 16 V WEG kann durch einen Mehrheitsbeschluss nach § 16 III WEG von der Teilungserklärung abgewichen werden (Spielbauer/Then, WEG, § 16 Rz. 22). Das gilt auch dann, wenn die Teilungserklärung eine entsprechende Öffnungsklausel nicht vorsieht (Jennißen/Jennißen, WEG, § 16 Rz. 67). Eine Einschränkung, dass § 16 III WEG nur die Abänderung von sinnlosen oder unklaren Kostenverteilungsschlüsseln der Teilungserklärung gestatte, wäre mit § 16 V WEG nicht vereinbar.

2. Die Eigentümer hatten deshalb gemäß § 16 III WEG die Kompetenz, die Kostenverteilung für den Winterdienst betreffend den Wohnweg und den Bürgersteig abweichend von der Teilungserklärung zu beschließen. Sie mussten jedoch einen Maßstab wählen, der ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Daran fehlt es hier.

a) Grundsätzlich steht den Eigentümern, wie allgemein bei Verwaltungsmaßnahmen (BayObLG ZMR 2003, 951; OLG Düsseldorf NZM 1999, 766, 767; Spielbauer/Then, WEG, § 21 Rz. 23; Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl., § 21 Rz. 28), ein Ermessenspielraum zu, der einer Überprüfung durch das Gericht weitgehend entzogen ist (Spielbauer/Then, WEG, § 16 Rz. 49; Bärmann/Becker, WEG, 10. Aufl., § 16 Rz. 95). Die Grenzen des Ermessens sind anhand aller Umstände des Einzelfalls zu bestimmen (Spielbauer/Then, WEG, § 16 Rz. 49; Bärmann/Becker, WEG, 10. Aufl., § 16 Rz. 95).

Zu prüfen ist, ob die Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen berücksichtigt wurden (BT-Drucksache 16/887, S. 23; Spielbauer/Then, WEG, § 16 Rz. 49; Bärmann/Becker, WEG, 10. Aufl., § 16 Rz. 96); Einzelne dürfen nicht unzumutbar von der Mehrheit benachteiligt werden (Spielbauer/Then, WEG, § 16 Rz. 49; Bärmann/Becker, WEG, 10. Aufl., § 16 Rz. 96).

Die Entscheidung darf darüber hinaus auch nicht willkürlich sein (BT-Drucksache 16/887, S. 23; Spielbauer/Then, WEG, § 16 Rz. 49). Deshalb bedarf es eines sachlichen Grundes für die Änderung der bislang geltenden Kostenverteilung (BT-Drucksache 16/887, S. 23; Jennißen/Jennißen, WEG, § 16 Rz. 28; Elzer, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 16 Rz. 86;

Bärmann/Becker, WEG, 10. Aufl., § 16 Rz. 98). Es wäre demnach mangels sachlichen Grundes etwa nicht möglich, dass die Mehrheit eine Änderung des bislang vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels nach Kopfteilen in eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen allein deshalb beschließt, weil die Mehrheit dadurch – auf Kosten der Minderheit – finanziell entlastet würde. Andererseits dürfen die Anforderungen an den sachlichen Grund nicht überspannt werden: Zu weit ginge es, einen Beschluss nach § 16 III WEG nur dann zuzulassen, wenn sich die Umstände, wie sie der ursprünglichen Kostenvereinbarung zugrunde lagen, nachträglich geändert hätten (so aber Bärmann/Becker, WEG, § 16 Rz. 98; wie hier dagegen Elzer, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 16 Rz. 86; Jennißen/Jennißen, WEG, § 16 Rz. 28). Das Willkürverbot erfordert eine solche Hürde nicht. Allein zur Vermeidung von Willkür besteht jedoch das Erfordernis des sachlichen Grundes. Weitergehende Einschränkungen lassen sich § 16 III WEG nicht entnehmen und waren vom Gesetzgeber, der den sachlichen Grund explizit nur im Zusammenhang mit dem Willkürverbot erwähnt, auch nicht beabsichtigt (BT-Drucksache 16/887, S. 23).

b) Gemessen an diesen Grundsätzen entsprach die hier beschlossene Verteilung der Winterdienstkosten betreffend den Wohnweg von 22,5 % für die Wohnungs- und Stellplatzeigentümer und 2 % für die Nur-Stellplatzeigentümer nicht mehr ordnungsgemäßer Verwaltung.

Im Ergebnis sollen nach dem Beschluss die Kosten nunmehr nach Miteigentumsanteilen verteilt werden, während sie gemäß § 4 I der Gemeinschaftsordnung nach Kopfteilen zu tragen waren. Diese Änderung wird jedoch nicht von einem ausreichenden sachlichen Grund getragen.

Die Eigentümer haben den Beschluss gefasst, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass die fünf Nur-Stellplatzeigentümer den Wohnweg weit weniger gebrauchen, als die vier Stellplatz- und Wohnungseigentümer.

Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Gebrauchsmöglichkeiten ist zwar grundsätzlich ein geeigneter Sachgrund für die Änderung der Kostenverteilung (Spielbauer/Then, WEG, § 16 Rz. 52; Bärmann/Becker, WEG, 10. Aufl., § 16 Rz. 92). Die konkreten Umstände des Einzelfalls tragen dabei aber nicht die gewählte Kostenverteilung von 22,5 % zu 2 %. Die unterschiedlichen Gebrauchsmöglichkeiten rechtfertigen es vorliegend nicht, die Wohnungs- und Stellplatzeigentümer mehr als zehnmals stärker zu belasten als die Nur-Stellplatzeigentümer.

Ein solcher Verteilungsschlüssel trägt den Gebrauchsmöglichkeiten des Wohnweges für die Nur-Stellplatzeigentümer nicht ausreichend Rechnung. Zwar wird der Wohnweg in erster Linie von den vier Wohnungseigentümern genutzt, die auf dem Weg zu ihren Häusern gelangen. Der Wohnweg führt jedoch auch zu dem regulären Eingang der Tiefgarage, in der die Stellplätze liegen. Dieser Eingang ist zugleich Notausgang für die Tiefgarage. Er ist damit für die Nur-Stellplatzeigentümer von nicht unerheblicher Bedeutung. Das gilt trotz der Tatsache, dass die Nur-Stellplatzeigentümer, die auf benachbarten Grundstücken wohnen, tatsächlich in der Regel nicht diesen Eingang, sondern die Tiefgarageneinfahrt benutzen, um die Tiefgarage zu betreten. Hinzu kommt, dass der Wohnweg den Zugang zu der Gemeinschaftsfläche bildet, die auf dem Tiefgaragendach liegt. Die Gemeinschaftsfläche kann von allen Eigentümern der WEG gleichermaßen genutzt werden. Einer der Nur-Stellplatzeigentümer nützt einen Teil der Fläche denn auch für einen Komposter.

Überdies kommen die WEG-Mitglieder mit dem Winterdienst ihrer Verkehrssicherungspflicht nach. Diese betrifft aber alle Eigentümer gleichermaßen. Insoweit haben also auch alle Eigentümer, unabhängig davon, ob sie den Weg häufig oder selten benutzen, ein Interesse an der ordnungsgemäßen Straßenreinigung. Das gilt umso mehr, als im Falle der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht gemäß § 4 I der Gemeinschaftsordnung alle Eigentümer nach

Kopfteilen haften würden. Diesen wesentlichen Umstand darf eine an den unterschiedlichen Gebrauchsmöglichkeiten orientierte Kostenverteilung nach § 16 III WEG nicht ausblenden.

Insgesamt stellt die Kostenverteilung, wonach die fünf Nur-Stellplatzeigentümer nur 2 %, also insgesamt 10 % der Winterdienstkosten zu tragen haben, deshalb nicht mehr einen angemessenen Interessenausgleich innerhalb der WEG dar. Der Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Dagegen dürfte eine Kostenregelung, die den vier Wohnungseigentümern eine Beteiligung an den Winterdienstkosten von insgesamt mehr als 50 % auferlegt, angesichts der erheblich höheren Gebrauchsmöglichkeit dieser Eigentümer noch von dem den Eigentümern zustehenden Ermessen gedeckt sein. Es müssen allerdings weniger als 90 % (also 22,5 % pro Wohnungseigentümer) sein.

c) Das gleiche gilt im Ergebnis für die Verteilung der Winterdienstkosten betreffend den Bürgersteig vor dem Anwesen.

Zwar gebrauchen die Nur-Stellplatzeigentümer, die sämtlich auf benachbarten Grundstücken wohnen, den Bürgersteig vor dem Anwesen der WEG eher noch weniger als den Wohnweg, der zu der von ihnen genutzten Tiefgarage und der Gemeinschaftsfläche führt. Die Verkehrssicherungspflicht, die alle trifft, wiegt jedoch bei dem auf öffentlichem Grund befindlichen Bürgersteig umso schwerer. Deshalb ist auch hier eine Aufteilung der Kosten im Verhältnis von 90:10 bzw. von 22,5 % zu 2 % pro Eigentümer nicht mehr angemessen. Allerdings dürfte hier ebenfalls eine Regelung, die über 50 % der Winterdienstkosten den vier Wohnungseigentümern aufbürdet, noch von dem Ermessen der Eigentümer gedeckt sein.

III.

Die zulässige Anschlussberufung der Kläger ist gleichfalls unbegründet. Das Amtsgericht hat die Anfechtungsklage hinsichtlich des Beschlusses TOP 4, durch den die Einschaltung eines Bausachverständigen zur Feststellung der Tiefgaragenschäden abgelehnt wird, zu Recht abgewiesen. Der Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Entscheidung ist von dem Ermessen, das der Gemeinschaft im Rahmen der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zusteht, gedeckt. Die Kläger haben keinen Anspruch darauf, dass die an der Tiefgarage auftretenden Feuchtigkeitsschäden zunächst von einem Bausachverständigen eruiert werden, bevor sie dann durch ein Handwerksunternehmen beseitigt werden. Der Verzicht auf ein kostenintensives Sachverständigengutachten zur genauen Feststellung des Sanierungsumfanges ist nämlich keineswegs sachwidrig oder gar willkürlich (BayObLG NJW-RR 1999, 307, 308; OLG München ZMR 2007, 557). Das gilt hier in besonderem Maße, weil die Eigentümer in dem Zeitpunkt der Beschlussfassung, der insoweit maßgebend ist (KG Beschluss vom 25.02.2004, Az.: 24 W 285/01, zit. nach juris, Rz. 28), die Hoffnung hegten, dass die Feuchtigkeitsschäden durch einfaches Übermalen beseitigt werden konnten.

Soweit die Feuchtigkeitsschäden nunmehr, im Laufe des Rechtsstreits, wieder zutage getreten sind, sind sie von der Gemeinschaft zu beseitigen, § 21 V Nr. 2 WEG. Dem steht aber der am 23.10.2007 gefasste Beschluss, der nur die Einschaltung eines Bausachverständigen zur Schadensfeststellung ablehnt, nicht aber die Schadensbeseitigung als solche, nicht entgegen.

IV.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 I ZPO.

2. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Die Frage, ob es die Instandhaltungspflicht grundsätzlich erfordert, dass vor der Schadensbehebung ein Sachverständigengutachten eingeholt wird, ist bereits obergerichtlich entschieden. Im übrigen ging es um die Abwägung, ob die von der Gemeinschaft beschlossene Kostenverteilung im konkreten Fall noch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Das ist eine reine Einzelfallentscheidung.

3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit war nicht veranlasst, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil nicht mehr gegeben ist. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß §§ 62 II, 43 Nr. 4 WEG nicht gegeben.

4. Die Streitwertfestsetzung richtet sich nach § 49a GKG. Die Kammer hält in Übereinstimmung mit der von den Parteien nicht angegriffenen Festsetzung des Amtsgerichts einen Streitwert von 4.423 € (2.223 € für die Berufung und 2.200 für die Anschlussberufung) für angemessen.

Dörmer Gößmann Dr. Tetenberg

Richterin Richter in Richter

am Landgericht am Landgericht am Landgericht