

LG Nürnberg-Fürth

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 16 Abs. 3 WEG

- 1. Ein die Kostenverteilung ändernder Beschluss der Eigentümerversammlung bzgl. der Hausmeisterdienste und Hausreinigungskosten am Gemeinschaftseigentum, sind, soweit sie sich auf gemeinschaftliche Gebäudeteile beziehen, keine Betriebs-, sondern Instandhaltungskosten (KG WuM 1993, 562). Für sie als Kosten der laufenden Instandhaltung gilt § 16 Abs. 3 WEG, und nicht § 16 Abs. 4 WEG.**
- 2. Die Eigentümergemeinschaft kann den Umlageschlüssel für Kabelgebühren von „Miteigentumsanteilen“ auf „pro Einheit“ gem. § 16 Abs. 3 WEG abändern, da jeder Miteigentümer, unabhängig von der Größe seines MEA im selben Umfang von dem Kabelempfang profitieren kann.**
- 3. Eine Änderung des Umlageschlüssels für die Betriebskosten der Aufzüge nach „Aufzugspunkten“ entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und beruht darauf, dass zunächst nur die Miteigentümer daran beteiligt werden, deren Sondereigentum in einem der beiden Häuser der Mehrhausanlage liegt, die über eine Aufzugsanlage verfügen. Die übrigen Miteigentümer sind hieran von vornherein nicht beteiligt. In einem zweiten Schritt wird danach differenziert, in welchem Stockwerk sich das jeweilige Sondereigentum befindet: je höher das Stockwerk, desto höher die Punktzahl (EG: 1,3; 1.OG: 1,4; 2.OG: 1,5 usw.). Damit zahlen die Miteigentümer am meisten, die am höchsten wohnen.**

LG Nürnberg-Fürth 14. Zivilkammer, Urteil vom 25.03.2009, 14 S 7627/08

Tenor:

I. Das Urteil des AG Nürnberg vom 15.8.2008 wird abgeändert:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 14.3.2008 zu TOP 5c (Hausmeister- und Hausreinigungskosten) wird für ungültig erklärt.

II. Im Übrigen wird die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

III. Von den Kosten beider Rechtszüge tragen der Kläger 54% und die Beklagten 46%.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Kammer nimmt zunächst auf die Feststellungen des Erstgerichts Bezug (§ 540 I 1 Nr. 1 ZPO). In der Sache geht es kurz zusammen gefasst um Folgendes: Die Teilungserklärung der WEG W. in N. vom 1.7.1971 regelt in § 13 (1), dass für die Verteilung der Nutzungen, Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums die Miteigentumsanteile (MEA) maßgebend sein sollen. Abweichend hiervon hatte die WEG seitdem bei den Hausmeisterkosten und den Aufzugskosten einen anderen Umlageschlüssel gewählt (pro Einheit bzw. gemäß sog. „Aufzugspunkten“. Nachdem die Kammer im Rahmen eines anderen Rechtsstreits auf die Bedenklichkeit dieser Praxis hingewiesen hatte, wurden diese beiden Posten und auch die Kabelanschlusskosten in den Abrechnungen der Jahre 2005-2007 nach Miteigentumsanteilen verteilt. Nach In-Kraft-Treten der WEG-Novelle sah die Mehrheit der Miteigentümer die Gelegenheit gekommen, zu der alten Praxis zurückzukommen und beschloss am 14.3.2008 unter TOP 5 mehrheitlich für die Zukunft die Anwendung folgender Verteilungsschlüssel:

- a) Breitbandkabel: gleichmäßig pro Einheit;
- b) Betriebskosten der Aufzüge: nach sog. „Aufzugspunkten“;
- c) Hauswart/Hausreinigung: gleichmäßig pro Einheit.

Hiergegen wandte sich der Kläger mit der Beschlussanfechtungsklage. Das AG Nürnberg hatte die Klage vollständig abgewiesen; auf die Urteilsgründe wird verwiesen. Mit der Berufung verfolgt der Kläger sein erstinstanzliches Klagebegehren weiter.

Der Kläger beantragt:

Das Urteil des AG Nürnberg wird abgeändert. Die Beschlüsse des Eigentümerversammlung vom 14.3.2008 unter den TOP 5a, 5b und 5c werden für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen:

Die Berufung abzuweisen.

Auf den schriftsätzlichen Parteivortrag in der Berufungsinstanz wird verwiesen. Die Kammer hat keinen Beweis erhoben.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Klage sowie die Berufung haben Erfolg, soweit es um die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 5c geht; im Übrigen bleibt ihnen der Erfolg versagt.

1. Gem. § 16 III WEG können die Eigentümer mehrheitlich über den Umlageschlüssel für die Betriebskosten des gemeinschaftlichen und des Sondereigentums beschließen, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht die Abänderung des Umlageschlüssels dann, wenn einzelne Miteigentümer gegenüber dem früheren Zustand nicht unbillig benachteiligt werden und sich die Mehrheit nicht über schutzwürdige Belange der Minderheit hinwegsetzt. Zu berücksichtigen ist andererseits, dass jede Änderung bei irgendeinem der Beteiligten zu einer Mehrbelastung führt, sodass der durch das Gesetz eröffnete Korridor für denkbare, ordnungsgemäße Umlageschlüssel erst dann verlassen wird, wenn ein neu beschlossener Schlüssel zu einer erheblichen Mehrbelastung einzelner Wohnungseigentümer führt (vgl. Becker, in: Bärmann, WEG, 10.A., § 16 Rn 96).

Umstritten ist, ob es darüber hinaus eines sachlichen Grundes für die Änderung des Kostenschlüssels bedarf (so die Gesetzesbegründung, abgedruckt in NZM 2006, 401 [413]). Eine Auffassung im Schrifttum lehnt dies ab (Meffert, ZMR 2007, 667 [668]; Elzer, in: Riecke/Schmidt, FAKomm WohnungseigentumsR, 2.A., § 16 Rn 86), andere differenzieren (Becker, ZWE 2008, 217 [223]; Becker, § 16 Rn 98), wieder andere bejahen zwar das Erfordernis eines sachlichen Grundes, legen insoweit aber keine strengen Maßstäbe an (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8.A., § 16 Rn 22; Jennißen, WEG, § 16 Rn 28).

Die Kammer ist der Auffassung, dass die positive Feststellung eines sachlichen Grundes in der Regel nicht gefordert werden kann, denn dies würde die Entscheidungsbefugnis der Mehrheit, wie sie § 16 III WEG n.F. gerade einräumen will, unnötig erschweren. Im Übrigen besteht jedoch kein Anlass, dies hier weiter zu vertiefen, da die praktischen Unterschiede zwischen den Auffassungen letztlich nicht so groß sind, wie es auf den ersten Blick scheinen mag. Denn auch in der Gesetzesbegründung wird das Erfordernis des sachlichen Grundes letztlich auf den Kern der Willkürkontrolle beschränkt. So heißt es dort (NZM 2006, 401 [413]):

„Sowohl für die Entscheidung des „Ob“ einer Änderung der Kostenverteilung als auch für die des „Wie“ muss es - wie bei der Anwendung einer Öffnungsklausel - einen sachlichen Grund geben. Die Wohnungseigentümer dürfen also nicht willkürlich entscheiden. Angesichts der Mehrzahl der in Betracht kommenden Verteilungsschlüssel sind sie gehalten, den auszuwählen, der den Interessen der Gemeinschaft und des einzelnen Wohnungseigentümers angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Diese Begrenzung ist dem Gesetz immanent und muss hier nicht ausdrücklich geregelt werden. Auch stünde ansonsten zu befürchten, dass durch verfehlte Rückschlüsse die Erforderlichkeit eines sachlichen Grundes für andere Entscheidungen der Wohnungseigentümer in Frage gestellt würde. Eine weitergehende Eingrenzung der Eigenverantwortlichkeit der Wohnungseigentümer ist nicht angezeigt...“

Wird zu einem sachlichen Grund für die Änderung durch die Parteien nicht vorgetragen und ist ein solcher auch sonst nicht ersichtlich oder der konkret gewählte Schlüssel in der Praxis nicht anerkannt, so ist das in jedem Fall ein durchaus gewichtiges Indiz dafür, dass die getroffene Regelung willkürlich sein könnte.

2. Dies vorweg geschickt gilt für die drei angegriffenen Beschlüsse Folgendes:

a) TOP 5c: Hausmeister / Hausreinigung

Der angegriffene Beschluss war für ungültig zu erklären, da er einer ordnungsgemäßen Verwaltung nicht entspricht. Sachlich umfasst sind von dem

Beschluss die Hausmeisterdienste und Hausreinigungskosten am Gemeinschaftseigentum. Reinigungskosten, soweit sie sich auf gemeinschaftliche Gebäudeteile beziehen, sind keine Betriebs-, sondern Instandhaltungskosten (KG WuM 1993, 562). Für sie als Kosten der laufenden Instandhaltung gilt gleichwohl § 16 III WEG, und nicht § 16 IV WEG (vgl. Becker, § 16 Rn 113).

Da eine verbrauchs- oder nutzungsabhängige Erfassung nicht in Betracht kommt, ist dieser Posten grundsätzlich nach MEA umzulegen (Bärmann/Pick, WEG, 18.A., § 16 Rn 63; Greiner, WohnungseigentumsR, Rn 891).

Hierbei handelt es sich um einen der gewichtigen Einzelposten des Wirtschaftsplans; es ist der mit Abstand zu den weiteren Posten drittgrößte nach den Heizkosten und der Rücklage. Durch die hier beschlossene Änderung des Umlageschlüssels erhöht sich die Belastung des Klägers insoweit um rund 35% (= 65,43 € gem. Wirtschaftsplan 2008) gegenüber der früheren Abrechnung nach MEA.

Eine Rechtfertigung dieser deutlichen Mehrbelastung vermag die Kammer nicht zu erkennen. Der Verwalter der WEG konnte insoweit ebenso wenig einen tragfähigen Grund benennen; im Gegenteil hatte er vor der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung von ihr abgeraten. Die Änderung des Umlageschlüssels stellt sich sonach als willkürlich dar, weil sie offenbar keinen anderen Zweck verfolgt als den, dass die Eigentümer der größeren MEA sich auf Kosten der kleineren schadlos halten wollen. Der Beschluss war demnach für ungültig zu erklären.

b) TOP 5a: Kabel

Der beschlossene Umlageschlüssel „pro Einheit“ entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. Jennißen, § 16 Rn 13 m.w.N.), sodass die hiergegen gerichtete Berufung abzuweisen war. Mit dem Kabelanschluss wird in jeder Sondereigentumseinheit derselbe Zugang zum Empfang des Kabelprogramms gewährt. Eine Abrechnung nach „Verbrauch“ findet vonseiten des Kabelanbieters nicht statt. Jeder Miteigentümer kann, unabhängig von der Größe seines MEA im selben Umfang von dem Kabelempfang profitieren. Durch den Abschluss des Vertrages mit dem Kabelbetreiber entschließen sich Miteigentümer regelmäßig, von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, durch Anmeldung einer Mehrzahl von Anschlüssen innerhalb eines Gebäudes gegenüber dem alternativ möglichen Einzelanschluss Preisvorteile für jeden einzelnen Miteigentümer zu erzielen. Da der Kabelbetreiber das von ihm erhobene Entgelt für die Entgegennahme der Leistungen pro Einheit erhebt, entspricht eine Verteilung der Kosten nach Anschlüssen den mit der gewählten Vertragsgestaltung verfolgten Zwecken. Eine Umlegung der Kabelnutzungsentgelte nach Miteigentumsanteilen widerspräche dagegen dieser Zielsetzung, da der erstrebte Preisvorteil sich für die Eigentümer einer überdurchschnittlich großen Wohnung im Verhältnis zu den Eigentümern der kleineren Wohnungen nicht realisiert (OLG Hamm ZMR 2004, 774; vgl. auch BGH NJW 2007, 3060 m.w.N.).

c) TOP 5b: Aufzug

Auch insoweit war die Berufung zurückzuweisen, da der Beschluss im Ergebnis nicht zu beanstanden ist. Die Kosten des laufenden Betriebs, der laufenden Pflege und Wartung des Aufzugs sind Betriebskosten (vgl. § 2 Nr. 7 BetrKV; Jennißen, § 16 Rn 43; a.A. Elzer, § 16 Rn 64).

Der gewählte Umlageschlüssel für die Betriebskosten der Aufzüge nach „Aufzugspunkten“ beruht darauf, dass zunächst nur die Miteigentümer daran beteiligt werden, deren Sondereigentum in einem der beiden Häuser der Mehrhausanlage liegt, die über eine Aufzugsanlage verfügen. Die übrigen Miteigentümer sind hieran von vornherein nicht beteiligt. In einem zweiten Schritt wird danach differenziert, in welchem Stockwerk sich das jeweilige Sondereigentum befindet: je höher das Stockwerk, desto höher die Punktzahl (EG: 1,3; 1.OG: 1,4; 2.OG: 1,5 usf.). Damit zahlen die Miteigentümer am meisten, die am höchsten wohnen.

Diesem Schlüssel liegt also der Gedanke der verhältnismäßigen Beteiligung am Gebrauch des Gemeinschaftseigentums zugrunde: Wer bei schematisierter Betrachtung den Aufzug stärker in Anspruch nimmt, indem er größere Fahrten mit ihm durchführt, soll hierfür mehr aufkommen.

Solche Differenzierungen nach einzelnen Häusern innerhalb einer Mehrhausanlage und auch nach unterschiedlichem Nutzungsgrad sind anerkannt (vgl. Bärman/Pick, § 16 Rn 58; Becker, § 16 Rn 92; ders. ZWE 2008, 217 [221]; Greiner, Rn 891). Eine unbillige oder übermäßige Belastung einzelner Eigentümer ist hiermit nicht verbunden.

3. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Gründe hierfür nicht vorliegen (§ 543 II ZPO). Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO.