

# Oberlandesgericht Hamm

## BESCHLUSS

§§ 16 Abs. 2, 28 WEG

- 1. Verfügt aufgrund der Teilungserklärung jede Wohnungseinheit über eine eigenständige Heizungsanlage, handelt es sich bei den in den Räumen des Sondereigentums jeweils installierten Thermen nicht um gemeinschaftliches Eigentum, sondern um Sondereigentum mit der Folge, dass die im Zusammenhang mit der Ablesung der Thermen entstehenden Kosten nicht der Gemeinschaft anfallen, sondern von jedem einzelnen Miteigentümer getragen werden müssen.**
- 2. Ob in einer Wohnungseigentumsanlage anfallende Kosten dem Gemeinschaftseigentum oder dem Sondereigentum zuzuordnen sind, hängt allein von dem jeweiligen Gegenstand der Verwaltung oder des Gebrauchs ab. Dass die einzelnen Miteigentümer sich aus wirtschaftlichen Gründen zum Abschluss eines einheitlich zu beurteilenden Kabelnutzungsvertrages mit dem Netzanbieter entschlossen haben, ist für die Kostenverteilung innerhalb der Gemeinschaft ohne Belang.**
- 3. Vielmehr geht es hier ausschließlich um die Verteilung der Kosten, die durch die Inanspruchnahme der Leistung des Kabelnetzanbieters in der jeweiligen Sondereigentumseinheit entstehen und daher von § 16 Abs. 2 WEG nicht erfasst werden (vgl. MünchKomm/Engelhardt, a.a.O., § 16, Rdn. 16; BGH NJW 2003, 3478).**
- 4. Enthält diese - wie hier, weil sich § 11 der Teilungserklärung nur über die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums verhält - keine Regelung darüber, wie die im Sondereigentum angefallenen Kabelnutzungsentgelte zu verteilen sind, können die Miteigentümer diese Angelegenheit in eigener Verantwortung einvernehmlich regeln.**
- 5. Da der Kabelbetreiber das von ihm erhobene Entgelt für die Entgegennahme der Leistungen pro Einheit erhebt, entspricht allein eine Verteilung der Kosten nach Anschlüssen den mit der gewählten Vertragsgestaltung verfolgten Zwecken. Eine Umlegung der Kabelnutzungsentgelte nach Miteigentumsanteilen widerspricht dieser Zielsetzung, da der erstrebte Preisvorteil sich für die Eigentümer einer überdurchschnittlich großen Wohnung im Verhältnis zu den Eigentümern der kleineren Wohnungen nicht realisiert.**
- 6. Derjenige Wohnungseigentümer, der sich entschließt, auf die Nutzung seines Sondereigentums weitgehend zu verzichten, kann deshalb bei der Anwendung des Kostenverteilungsschlüssels keine besondere Rücksichtnahme auf seine persönlichen Interessen erwarten.**
- 7. Es ist deshalb nicht gerechtfertigt, einen solchen Miteigentümer besserzustellen und zu Lasten anderer Wohnungseigentümer, die auf den Fortbestand des beim Erwerb ihres Miteigentums bestehenden**

**Kostenverteilungsschlüssels vertrauen können (BGH a.a.O.), in die Regelung der Gemeinschaftsordnung einzugreifen. In einem solchen Fall handelt es sich nicht darum, dass sich der bestehende Kostenverteilungsschlüssel nach den tatsächlichen Verhältnissen der Eigentumsanlage nicht bewährt hat. Vielmehr geht es in dem vorliegenden Zusammenhang nur darum, privaten Sonderinteressen einzelner Wohnungseigentümer Rechnung zu tragen.**

OLG Hamm; Beschluß vom 04.05.2004; Az.: 15 W 142/03

Der 15. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm hat am 4. Mai 2004 auf die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) vom 8. April 2003 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 11. März 2003 beschlossen:

**Tenor:**

Unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen wird der angefochtene Beschluss teilweise abgeändert.

Auf die erste Beschwerde wird unter teilweiser Abänderung des Beschlusses des Amtsgerichts vom 9. September 2002 der in der Eigentümerversammlung vom 15. März 2002 zu TOP 2 gefasste Beschluss betreffend die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung für das Jahr 2001 hinsichtlich der Positionen "Schornsteinfeger" und "Kabelgebühr" für ungültig erklärt.

Der zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 15. März 2002 gefasste Beschluss betreffend die Genehmigung des Wirtschaftsplans für das Jahr 2002 wird hinsichtlich der Positionen "Schmutzwassergebühr, Müllabfuhr, Flurlicht, Wasser", "Schornsteinfeger" und "Kabelgebühr" für ungültig erklärt.

Der zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 15. März 2002 gefasste Beschluss, mit dem dem Verwalter die Entlastung erteilt worden ist, und die zu TOP 3.16 und TOP 3.5 in der vorgenannten Versammlung gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.

Es wird festgestellt, dass die Schornsteinfegergebühren betreffend die Ablesung der Einzelthermen nicht von der Gemeinschaft, sondern von jedem einzelnen Miteigentümer selbst getragen werden müssen.

Es wird festgestellt, dass die laufenden Kosten für den Kabelanschluss nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern nach Anschlüssen umzulegen sind.

Die weitergehende erste Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten aller drei Rechtszüge tragen der Antragsteller und die Antragsgegner zu 2) bis 6) je zur Hälfte.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet in allen drei Rechtszügen nicht statt.

Der Gegenstandswert für das Verfahren wird auf 5.000,- € (= 9779,15 DM) festgesetzt.

## **Gründe:**

I.

Die Beteiligten zu 1) bis 8) bilden die im Betreff näher gekennzeichnete Wohnungseigentümergeinschaft, die von dem Beteiligten zu 2), der im Jahre 1994 der teilende Eigentümer war, verwaltet wird.

§ 11 Abs. 2 der Teilungserklärung vom 20. Januar 1994 enthält hinsichtlich der Ermittlung des Hausgeldes folgende Regelung:

2)

Für die Ermittlung des Hausgeldes gelten derzeit folgende Verteilungsschlüssel:

1. Die Kosten der Beheizung werden wie folgt umgelegt:

Es sind eigene Zähler vorhanden.

2. Die Eigentümer der Garagen werden nur herangezogen

a) zu den Kosten der Gebäude- und Haftpflichtversicherung,

b) Verwaltungskosten,

c) Instandhaltungskosten der Garagen und des Garagenhofes.

3. Im übrigen werden die Betriebskosten wie folgt umgelegt:

Nach Miteigentumsanteilen (außer 2) Z. 2c.

Wasser, Entwässerung, Müllabfuhr und Flurbeleuchtung werden nach Personenzahl umgelegt.

4. ...

5. ...

6. Eine Änderung der Verteilerschlüssel kann mit Mehrheit beschlossen werden."

§ 14 der Teilungserklärung verhält sich über die Abhaltung der Eigentümerversammlungen. Absatz 5 lautet:

"Den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung führt, sofern diese nichts anders beschließt, der Verwalter. Beschlüsse sind zu protokollieren. Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und einem Wohnungseigentümer zu unterzeichnen."

In der Eigentümerversammlung vom 15. März 2002 genehmigten die vollzählig anwesenden Mitglieder der Eigentümergeinschaft zu TOP 2 einstimmig die Gesamt- und Einzelabrechnung für das Jahr 2001 und erteilten dem Beteiligten zu 2) Entlastung.

Zu TOP 3.16 ist in dem Protokoll Folgendes festgehalten:

"Anbringung von Wasseruhren- Änderung der Berechnung des Wassergeldes Antrag

Frau E. Es bestand Einigkeit darin, dass die Anbringung von Wasseruhren bei Altbauten schwierig ist und einen erheblichen Kostenaufwand darstellt. Wenn überhaupt, dann einheitlich in allen Wohnungen. Dieses ist gegenwärtig jedoch nicht geplant. Wegen der Abwesenheit des Mieters Herr T legt dieser Wert darauf, lediglich mit 5 Monaten im Jahr mit diesen Kosten belastet zu werden. Da es sich hierbei um personenbezogene Verbrauchskosten handelt, fallen hierunter Kosten des Wasserverbrauchs, Flurlichts, Schmutzwassers und Müllabfuhr.

Mehrheitlich beschlossen bei 3 Gegenstimmen."

Unter TOP 3.5 wurde der Antrag zurückgewiesen, die Gebühren für das Kabelfernsehen nach Anschlüssen abzurechnen.

Gemäß dem zu TOP 4 niedergelegten Inhalt des Protokolls sollte der Beteiligte zu 2) die vorgenannten Änderungen in dem Wirtschaftsplan 2002 berücksichtigen und diesen mit der Niederschrift allen Miteigentümern zusenden.

Im Hinblick darauf, dass die Stadt Z1 in ihren Abwassergebührenbescheiden inzwischen eine Differenzierung zwischen der Einleitung von Schmutz- und von Niederschlagswasser vornahm, beschloss die Versammlung zu TOP 6 "Änderung der Teilungserklärung" einstimmig wie folgt:

"§ 11 Abs. 2) Z. 3 erhält folgende Fassung:

'Im übrigen werden die Betriebskosten wie folgt umgelegt:

nach Miteigentumsanteilen (außer 2) Z. 2c). Wasser, Schmutzwasser- und Müllabfuhrgebühren sowie die Kosten der Flurbeleuchtung werden nach der Personenzahl umgelegt."

Mit Schriftsatz seines Verfahrensbevollmächtigten vom 9. April an das Amtsgericht hat der Antragsteller beantragt,

1. den Beschluss zu TOP 2 zur Jahres- und Einzelabrechnung 2001 und zur Entlastung des Verwalters für ungültig zu erklären;
2. den Beschluss über den Wirtschaftsplan 2002 für ungültig zu erklären;
3. den Beschluss zu 3.16, wonach Herr T für 7 Monate im Jahr von der Zahlung der Wasserkosten befreit wird, für ungültig zu erklären;
4. den Beschluss zu TOP 6, wonach die Teilungserklärung geändert werden soll, für nichtig, hilfsweise für ungültig zu erklären;
5. festzustellen, dass die Schornsteinfegergebühren nicht von der Gemeinschaft zu tragen sind, insbesondere nicht nach Eigentumsanteilen abzurechnen sind, sondern als Gegenstand des Sondereigentums von jedem Eigentümer selbst getragen werden müssen;
6. festzustellen, dass die laufenden Kosten für den Kabelanschluss nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern als Gebrauchsregelung des Sondereigentums nach Anschlüssen getragen werden müssen.

Zur Begründung hat der Antragsteller geltend gemacht, Mieteinnahmen für einen Kellerraum i.H.v. 67,50 € seien im Wirtschaftsplan 2002 als Ausgabe und nicht als

Einnahme aufgeführt. Zudem habe der Beteiligte zu 2) die ihm zustehende Verwaltervergütung einseitig erhöht und diese Beträge in den Wirtschaftsplan eingestellt. Im Wirtschaftsplan 2002 und auch in der Jahresabrechnung 2001 seien Kosten für die im Sondereigentum stehenden Heizungsthermen, die in der Vergangenheit pro Therme abgerechnet worden seien, nunmehr nach Miteigentumsanteil abgerechnet worden. Die bisherige Abrechnungspraxis sei von ihm nicht moniert worden, weil der Ablesevorgang aus Gründen der Kostenersparnis zugleich mit dem Termin der Kaminreinigung durchgeführt worden sei. Bei einer Abrechnung nach Miteigentumsanteilen zahle er als Eigentümer einer größeren Wohnung jedoch deutlich mehr als bei einer Abrechnung nach Einheiten, so dass die Kostenersparnis für ihn verloren gehe. Die Kosten für die Nutzung des Kabelanschlusses beträfen ebenfalls nicht das Gemeinschaftseigentum und müssten von den jeweiligen Eigentümern nach Einheiten übernommen werden. Die teilweise Befreiung der Beteiligten zu 6) von der dieser obliegenden Kostentragungspflicht verbrauchsabhängiger Kosten sei mit der Teilungserklärung nicht vereinbar. Die beschlossene Änderung des Verteilermaßstabes sei nicht deshalb gerechtfertigt, weil der Mieter Herr T während eines Zeitraums von 7 Monaten im Jahr die von ihm angemietete Wohnung seiner Lebensgefährtin nicht nutze.

Die Beteiligten zu 2) bis 6) haben beantragt, die Anträge zurückzuweisen. Die Beteiligten zu 7) und 8) haben keinen Antrag gestellt. Mit Beschluss vom 9. September 2002 hat das Amtsgericht die Anträge zurückgewiesen. Gegen diesen Beschluss hat der Antragsteller rechtzeitig mit Anwaltsschriftsatz sofortige Beschwerde eingelegt und dabei klar gestellt, dass mit dem Antrag zu Ziffer 5 die Feststellung beantragt wird, dass die Kosten der Ablesung der Heizthermen nicht von der Gemeinschaft zu tragen sind. Die Antragsgegner haben beantragt, die sofortige Beschwerde zurückzuweisen. Sie haben ihrerseits mit Schriftsatz ihres Verfahrensbevollmächtigten sofortige Beschwerde eingelegt, mit der sie beantragt haben, die ihnen entstandenen außergerichtlichen Kosten erster Instanz nach einem von 5.000,- € auf 3.000,- € herabzusetzenden Streitwert dem Antragsteller aufzuerlegen. Dieses Rechtsmittel haben sie in der mündlichen Verhandlung vor dem Landgericht zurückgenommen. Das Landgericht hat mit den Beteiligten in öffentlicher Sitzung mündlich verhandelt und sodann durch den angefochtenen Beschluss die sofortige Beschwerde des Antragstellers zurückgewiesen.

Hiergegen richtet sich die von dem Antragsteller mit Anwaltsschriftsatz rechtzeitig eingelegte sofortige weitere Beschwerde.

II.

Die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) ist nach den §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG, 27, 29 Abs. 2 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Seine Beschwerdebefugnis folgt bereits daraus, dass seine sofortige erste Beschwerde erfolglos geblieben ist. Seine dadurch bedingte Beschwerde übersteigt den nach § 45 Abs. 1 WEG erforderlichen Mindestbetrag von 750,- Euro.

Die sofortige weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) ist in der Sache in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet, weil die Entscheidung des Landgerichts insoweit zu seinem Nachteil auf einer Verletzung des Rechts beruht (§ 27 Abs. 1 S. 1 FGG). Im Übrigen ist das Rechtsmittel unbegründet.

Dem Anfechtungsrecht des Beteiligten zu 1) steht nicht entgegen, dass zumindest auch die zu TOP 2 und 6 der Versammlung vom 15. März 2002 gefassten Beschlüsse von ihm mitgetragen worden sind, da diese Beschlüsse die Zustimmung

aller Miteigentümer gefunden haben. Grundsätzlich ist auch derjenige Miteigentümer anfechtungsberechtigt, der dem Beschluss zugestimmt hat; denn das Anfechtungsrecht dient nicht nur dem persönlichen Interesse des anfechtenden Wohnungseigentümers, sondern auch dem Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsgemäßen Verwaltung (BGHZ 106, 113 = NJW 1989, 1087; NJW 2002, 3240; MünchKomm/Engelhardt, BGB, 4. Aufl., § 43 WEG Rdn. 13).

Mit zutreffenden Ausführungen hat das Landgericht zunächst dargelegt, dass die angefochtenen Beschlüsse nicht bereits deshalb für ungültig zu erklären sind, weil ihre Protokollierung nicht der durch § 14 Abs. 5 der Teilungserklärung vorgeschriebenen Form entspricht. Zwar ist das Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 15. März 2002 von dem Beteiligten zu 2) als Vorsitzendem der Versammlung unterschrieben worden. Es fehlt aber an der durch die vorgenannte Vorschrift bestimmten Unterzeichnung des Protokolls durch einen Wohnungseigentümer. Dies vermag gleichwohl die Unwirksamkeit der in der Versammlung vom 15. März 2002 gefassten Beschlüsse nicht zu begründen. § 14 Abs. 6 der Teilungserklärung entspricht im Wesentlichen der gesetzlichen Regelung des § 24 Abs. 6 WEG. Für die gesetzliche Regelung ist allgemein anerkannt, dass eine fehlende oder fehlerhafte Unterschrift unter das Protokoll die protokollierten Beschlüsse nicht fehlerhaft macht, sondern nur den Beweiswert des Protokolls als Privaturkunde im Sinne des § 416 ZPO schmälert (vgl. BGHZ 136, 187 = NJW 1997, 2956 m.w.N.).

Im Ergebnis nicht zu beanstanden sind die Ausführungen des Landgerichts, mit denen dieses die Argumentation des Beteiligten zu 1) zurückgewiesen hat, die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2002 sei schon deshalb für ungültig zu erklären, weil die Einnahmen aus der Vermietung eines Kellerraumes an die Miteigentümer B nicht als Einnahme der Gemeinschaft, sondern als Ausgabe aufgeführt worden seien. Dieser Posten ist in voller Höhe in den Einzelwirtschaftsplan der Miteigentümer B als Belastung eingeflossen, so dass der Beteiligte zu 1) eine zusätzliche Mehrbelastung hierdurch nicht erfahren hat. Zwar hätten die Mieteinnahmen in dem Gesamtwirtschaftsplan als Einnahmen aufgeführt werden müssen, da diese Einnahmen grundsätzlich Einfluss auf die Höhe der zu erbringenden Vorauszahlungen haben. Dieser Umstand rechtfertigt es aber nicht, den Wirtschaftsplan 2002 für ungültig zu erklären. Zwar müssen die Einnahmen der Gemeinschaft möglichst vollständig erfasst werden. Die Nichtberücksichtigung von Einnahmen rechtfertigt die Ungültigkeitserklärung eines Wirtschaftsplans aber jedenfalls dann nicht, wenn diese nur geringfügig sind (Merle in Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 28 Rdn. 17), und wie hier den nur unbedeutenden Betrag von 67,50 € pro Jahr erreichen, der sich kaum spürbar auf die Bemessung der Höhe der monatlich zu erbringenden Vorauszahlungen auswirkt.

Die Anfechtung des Beschlusses über die Genehmigung des Wirtschaftsplans für das Jahr 2002 kann der Beteiligte zu 1) auch nicht darauf stützen, dass in den Wirtschaftsplan höhere Verwalterkosten eingestellt worden seien, als nach dem zur Zeit der Beschlussfassung gültigen Vertrag geschuldet würden. Diese Feststellung kann entgegen den Vorinstanzen anhand eines Vergleichs der in 2001 angefallenen und der für 2002 eingestellten Kosten für die Verwaltung des Objekts nachvollzogen werden. Danach stehen im Jahr 2001 angefallene 1.218,- DM dem Betrag von 1.189,- € für das Jahr 2002 gegenüber. Dass die Einstellung dieses Betrages in dieser Höhe unberechtigt ist, vermag der Senat allerdings nicht festzustellen. Zweck des Wirtschaftsplans ist es, aufgrund einer vorläufigen Schätzung festzustellen, welchen Gesamtbetrag die Gemeinschaft zur Lasten- und Kostenbestreitung im laufenden Wirtschaftsjahr benötigt und wieviel davon bei jeder konkreten

Kostengruppe anhand des für diese Gruppe geltenden Verteilerschlüssels auf den einzelnen Eigentümer entfällt. Durch die regelmäßige Zahlung sollen dem Verwalter die für die Erfüllung seiner Aufgaben notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung stehen. Zur Ermittlung der voraussichtlichen wirtschaftlichen Entwicklung ist der Verwalter zwangsläufig auf eine prognostische Einschätzung der voraussichtlich im bevorstehenden Wirtschaftsjahr entstehenden und daher in den Wirtschaftsplan einzustellenden und umzulegenden Kosten angewiesen. Dabei wird in der Regel der Kostenansatz aus dem Vorjahr einen Anhaltspunkt für das bevorstehende Wirtschaftsjahr liefern. Sind Kostensteigerungen für das bevorstehende Wirtschaftsjahr bereits vorauszusehen, ist es nicht zu beanstanden, wenn seitens der Gemeinschaft frühzeitig hierauf durch einen erhöhten Ansatz und der Anpassung der Vorauszahlungen reagiert wird. War daher, wie sich dem Vorbringen der Beteiligten entnehmen lässt, im bevorstehenden Wirtschaftsjahr über eine Erhöhung der Verwaltergebühren zu befinden, ist die rechtzeitige Berücksichtigung der erhöhten Beträge im Wirtschaftsplan 2002 nicht zu beanstanden. Lediglich zur Klarstellung weist der Senat darauf hin, dass damit nichts darüber gesagt ist, welche Beträge insoweit in die Jahresabrechnung 2002 einzustellen sein werden. Dass insoweit nur die vertraglich geschuldete Vergütung berücksichtigt werden kann, bedarf keiner weiteren Klarstellung. Dass in der Versammlung vom 15. März 2001 bereits über die Erhöhung der Verwaltervergütung abgestimmt worden ist, lässt sich dem Protokoll jedenfalls nicht entnehmen. Die Berücksichtigung erhöhter Beträge in dem von der Gemeinschaft genehmigten Wirtschaftsplan dürfte insoweit keine ausreichende Grundlage darstellen.

Die Begründung des Landgerichts, die Kosten für die Ablesung der im Sondereigentum eines jeden Miteigentümers stehenden Thermen könnten aus der Position "Schornsteinfeger" in der Jahresabrechnung 2001 und dem Wirtschaftsplan 2002 nicht herausgerechnet werden, weil die separate Abrechnung zu erhöhten Kosten führen würde, hält einer rechtlichen Überprüfung nicht stand. Jeder Wohnungseigentümer ist gem. § 16 Abs. 2 WEG den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Aufgrund der Angaben in der Teilungserklärung und den damit übereinstimmenden Angaben der Beteiligten verfügt jede der Wohnungseinheiten über eine eigenständige Heizungsanlage. Damit handelt es sich bei den in den Räumen des Sondereigentums jeweils installierten Thermen nicht um gemeinschaftliches Eigentum, sondern um Sondereigentum mit der Folge, dass die im Zusammenhang mit der Ablesung der Thermen entstehenden Kosten nicht der Gemeinschaft anfallen, sondern von jedem einzelnen Miteigentümer getragen werden müssen. Dabei ist kein Grund ersichtlich, warum die separate Abrechnung der durch die Ablesung entstehenden Kosten nicht möglich sein soll. Dass die von der Schornsteinreinigung getrennt durchgeführte Ablesung zu erhöhten Kosten führt, ist jedenfalls kein ausreichender Grund, der eine Aufspaltung der Kosten in solche des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums als undurchführbar erscheinen lässt. Dass die separate Durchführung der von dem Schornsteinfeger erbrachten Leistungen mit einem erhöhten finanziellen Aufwand verbunden ist, ist eine zwangsläufige Folge daraus, dass sich die Beteiligten auf eine Fortsetzung der - wenn auch nicht dem § 16 Abs. 2 WEG entsprechenden, so doch aber wirtschaftlich vorteilhafteren - bisherigen Abrechnungspraxis nicht haben verständigen können.

Gleichfalls keinen Bestand hat die angefochtene Entscheidung, soweit das Landgericht sich auf den Standpunkt gestellt hat, die in die Jahresabrechnung 2001 und den Wirtschaftsplan eingestellten laufenden Kosten für die Nutzung des

Kabelanschlusses könnten nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden.

Ob in einer Wohnungseigentumsanlage anfallende Kosten dem Gemeinschaftseigentum oder dem Sondereigentum zuzuordnen sind, hängt allein von dem jeweiligen Gegenstand der Verwaltung oder des Gebrauchs ab. Dass die einzelnen Miteigentümer sich aus wirtschaftlichen Gründen zum Abschluss eines einheitlich zu beurteilenden Kabelnutzungsvertrages mit dem Netzanbieter entschlossen haben, ist für die Kostenverteilung innerhalb der Gemeinschaft ohne Belang. Denn dies besagt nichts darüber, ob diese Verbindlichkeit auf den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums oder des Sondereigentums zurückzuführen ist. Entscheidend ist im vorliegenden Fall nicht, dass der Empfang der Leistung über ein gemeinsames Kabelnetz erst möglich gemacht wird, weil es nicht um die Verteilung der Kosten geht, die für die Einrichtung dieses Netzes, dessen Unterhaltung oder Bereitstellung geht. Vielmehr geht es hier ausschließlich um die Verteilung der Kosten, die durch die Inanspruchnahme der Leistung des Kabelnetzanbieters in der jeweiligen Sondereigentumseinheit entstehen und daher von § 16 Abs. 2 WEG nicht erfasst werden (vgl. MünchKomm/Engelhardt, a.a.O., § 16, Rdn. 16; BGH NJW 2003, 3478). Wie diese im Bereich des jeweiligen Sondereigentums veranlassten Kosten zu verteilen sind, bestimmt sich in erster Linie nach der Teilungserklärung. Enthält diese - wie hier, weil sich § 11 der Teilungserklärung nur über die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums verhält - keine Regelung darüber, wie die im Sondereigentum angefallenen Kabelnutzungsentgelte zu verteilen sind, können die Miteigentümer diese Angelegenheit in eigener Verantwortung einvernehmlich regeln. Durch den Abschluss des Vertrages mit dem Kabelbetreiber haben sich die Miteigentümer entschlossen, von der bestehenden 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 allein eine Verteilung der Kosten nach Anschlüssen den mit der gewählten Vertragsgestaltung verfolgten Zwecken. Eine Umlegung der Kabelnutzungsentgelte nach Miteigentumsanteilen widerspricht dieser Zielsetzung, da der erstrebte Preisvorteil sich für die Eigentümer einer überdurchschnittlich großen Wohnung im Verhältnis zu den Eigentümern der kleineren Wohnungen nicht realisiert. Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass der Eigentümer einer größeren Wohnung möglicherweise in stärkerem Umfang von der Möglichkeit des Vorhandenseins eines Kabelanschlusses Gebrauch machen könnte als der Eigentümer einer kleineren Wohnung. Denn der Kabelanbieter verlangt sein Entgelt für die Nutzung des von ihm bereit gestellten Kabelanschlusses unabhängig von der Wohnungsgröße. In welcher Weise innerhalb der Wohneinheit durch Unterverteilungen die Möglichkeit geschaffen werden kann, in mehreren Räumen Kabelfernsehen zu empfangen, berührt nicht die Höhe des zu zahlenden Entgelts. Daher entspricht es im vorliegenden Fall ausschließlich den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die anfallenden Kabelnutzungsentgelte nach Einheiten umgelegt werden.

Danach sind die die Genehmigung der Jahresabrechnung 2001 und des Wirtschaftsplans 2002 beinhaltenden Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 15. März 2002 zu den TOP 2 und 4 jeweils hinsichtlich der Position "Schornsteinfeger" und "Kabelfernsehen" für unwirksam zu erklären.

Das Gleiche gilt hinsichtlich des zu TOP 3.5 gefassten Beschlusses, mit dem der Antrag abgelehnt worden ist, die Kabelgebühren nach Anschlüssen abzurechnen.

Denn da sich der Antragsteller mit seinem Antrag zu Ziffer 6 auch gegen den Beschluss der Eigentümerversammlung zu Ziffer 3.5 wendet, ist dieser Antrag dahin auszulegen, dass er auch den nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erforderlichen Beschlussanfechtungsantrag umfasst (vgl. Senat, Beschluss vom 22.12.2003, 15 W 396/03, zur Veröffentlichung vorgesehen).

Da die Jahresabrechnung 2001 somit - wenn auch nur in zwei Punkten von wirtschaftlich eher untergeordneter Bedeutung - nicht ordnungsgemäß erstellt worden ist, entspricht der Beschluss zu TOP 2 der Versammlung vom 15. März 2002, mit dem dem Verwalter die Entlastung erteilt worden ist, nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Daher ist dieser Beschluss bereits aus vorgenanntem Grund - ohne dass es auf weitere Ausführungen ankommt - für ungültig zu erklären.

Keinen Bestand hat die Entscheidung des Landgerichts auch, soweit dieses die teilweise Befreiung der Beteiligten zu 6) von den Kosten für Frischwasser, Flurlicht, Schmutzwasser und Müllabfuhr durch den Beschluss der Eigentümergemeinschaft bestätigt hat. Das Landgericht hat hierin ein Gebrauchmachen von der durch § 11 Abs. 6 der Teilungserklärung eröffneten Möglichkeit der Änderung des zur Anwendung kommenden Verteilerschlüssels gesehen. Dagegen bestehen aus den nachstehenden Gründen erhebliche Bedenken. Es spricht einiges dafür, dass der zu TOP 3.16 gefasste Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft nichtig ist. Ein Mehrheitsbeschluss ist unter anderem dann nichtig, wenn dieser keinen vollziehbaren Inhalt hat (vgl. MünchKomm/Engelhardt, a.a.O. § 23 Rdn 17). Der zu TOP 3.16 gefasste Beschluss entbehrt der erforderlichen Bestimmtheit deshalb, weil dieser nicht aus sich heraus erkennen lässt, ob die Beteiligte zu 6) in Abweichung des nach der Teilungserklärung maßgeblichen Verteilerschlüssels lediglich für das Abrechnungsjahr 2001 und das Wirtschaftsjahr 2002 entlastet werden sollte, oder ob der Verteilerschlüssel insoweit dauerhaft geändert werden sollte mit der Folge, dass eine Änderung der Teilungserklärung gewollt war. Im Ergebnis kann dahin gestellt bleiben, ob der Beteiligten zu 6) nur zunächst für die Jahre 2001 und 2002 abweichend von dem Verteilerschlüssel der Teilungserklärung eine Vergünstigung gewährt oder aber der Verteilerschlüssel der Teilungserklärung generell geändert werden sollte. Im ersteren Fall widerspricht die Umlegung der Kosten dem dann weiterhin zu beachtenden Verteilerschlüssel aus der Teilungserklärung. Geht man von einer Änderung des Verteilerschlüssels aus, so wäre ein solcher Beschluss gleichfalls für ungültig zu erklären.

Nach § 11 Abs. 2 Ziff. 3 der Teilungserklärung haben die Wohnungseigentümer u.a. die Kosten des Wassers, Entwässerung, Müllabfuhr und Flurbeleuchtung nach der Personenzahl zu tragen. Abs. 6 der Vorschrift lässt eine Änderung der Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung zu.

Das Landgericht hat dazu ausgeführt, der Eigentümerbeschluss entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er in zulässigerweise dem Umstand Rechnung trage, dass der Mieter der Wohnung der Beteiligten zu 6) diese Wohnung allenfalls während eines Zeitraums von 5 Monaten im Jahr nutzte und dadurch weniger verbrauchsabhängige Kosten verursache. Die Entscheidung, die ständig bewohnten Einheiten mit einem höheren Anteil an den verbrauchsabhängigen Kosten zu belasten, beruhe daher auf sachlichen Erwägungen.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist zwar eine Regelung der Teilungserklärung, die den Kostenverteilungsschlüssel für eine abändernde

Regelung durch einen Mehrheitsbeschuß der Eigentümerversammlung öffnet, wirksam. Gleichwohl muss jedoch dem berechtigten Interesse der durch die bisherige Regelung begünstigten Wohnungseigentümer angemessen Rechnung getragen werden. Eine Änderung durch Mehrheitsentscheidung ist deshalb nur zulässig, wenn sachliche Gründe vorliegen und einzelne Wohnungseigentümer aufgrund der Neuregelung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. In Bezug auf den Kostenverteilungsschlüssel ist dies insbesondere dann der Fall, wenn sich die Verhältnisse gegenüber früher in wesentlichen Punkten geändert haben oder die ursprünglich vorgesehene Verteilung - weil den tatsächlichen Verhältnissen nicht angemessen - sich nicht bewährt hat (BGHZ 95, 137 = NJW 1985, 2832).

Danach besteht kein hinreichender Grund für eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels. Maßgebend dafür ist der Gesichtspunkt, dass der Umfang der Nutzung des Sondereigentums ausschließlich der privaten Entscheidung des einzelnen Wohnungseigentümers unterliegt und dementsprechend auch seinem persönlichen Risikobereich zuzurechnen ist. Derjenige Wohnungseigentümer, der sich entschließt, auf die Nutzung seines Sondereigentums weitgehend zu verzichten, kann deshalb bei der Anwendung des Kostenverteilungsschlüssels keine besondere Rücksichtnahme auf seine persönlichen Interessen erwarten. Es ist deshalb nicht gerechtfertigt, einen solchen Miteigentümer besserzustellen und zu Lasten anderer Wohnungseigentümer, die auf den Fortbestand des beim Erwerb ihres Miteigentums bestehenden Kostenverteilungsschlüssels vertrauen können (BGH a.a.O.), in die Regelung der Gemeinschaftsordnung einzugreifen. In einem solchen Fall handelt es sich nicht darum, dass sich der bestehende Kostenverteilungsschlüssel nach den tatsächlichen Verhältnissen der Eigentumsanlage nicht bewährt hat. Vielmehr geht es in dem vorliegenden Zusammenhang nur darum, privaten Sonderinteressen einzelner Wohnungseigentümer Rechnung zu tragen (Senat FGPrax 2000, 100 = NZM 2000, 505).

Nach den vorstehenden Ausführungen ist daher der Beschluss zu 3.16 insgesamt und der Beschluss zu TOP 4, soweit mit diesem die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2002 erteilt worden ist, hinsichtlich der Position "Schmutzwassergebühr, Müllabfuhr, Flurlicht und Wasser" für unwirksam zu erklären.

Im Ergebnis zutreffend hat das Landgericht die Zurückweisung des Beschlussanfechtungsantrages zu TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 15. März 2002 bestätigt. Nach den oben gemachten Ausführungen ermöglicht die in § 11 Abs. 6 der Teilungserklärung enthaltene Öffnungsklausel die Änderung des Verteilermaßstabes durch Mehrheitsbeschluss. Dies allerdings nur unter den oben weiter dargestellten Voraussetzungen, die der Senat vorliegend als gegeben ansieht. Als ausreichenden sachlichen Grund für die Verteilung der Kosten des Schmutzwassers nach Personen sieht der Senat es an, dass die Stadt Z1 nach dem übereinstimmenden Vorbringen der Beteiligten erstmals für das Jahr 2001 die Abwasserabgaben nach Schmutz- und Niederschlagswasser getrennt berechnet hat, so dass für den davor liegenden Zeitraum die Abrechnung der Abwasserabgaben nur nach Miteigentumsanteilen entsprechend den Vorgaben in der Teilungserklärung erfolgen konnte. Da die Menge des Schmutzwassers innerhalb einer aus einem Mehrfamilienhaus bestehenden Wohnungseigentumsanlage in erster Linie nicht durch die Größe des Miteigentumsanteils, sondern durch den Verbrauch des Frischwassers und dieser maßgeblich durch die Anzahl der in dem Haushalt lebenden Personen bestimmt wird, entspricht es sachlichen Grundsätzen, wenn die Verteilung der Abwasserabgaben für das Schmutzwasser sich an der

Personenzahl orientiert und damit eine verbrauchsabhängige Bezugsgröße zum Verteilermaßstab erhoben wird, zumal dies auch der Regelung der Teilungserklärung vom 20. Januar 1994 entspricht, die der geänderten Abrechnungspraxis der Stadt Z1 angepasst werden musste. Eine Vergleichsbetrachtung der Kostenbelastung bei einer Verteilung nach Miteigentumsanteilen und einer solchen nach Personen zeigt, dass allein die Beteiligten zu 7) und 8) - neben dem Beteiligten zu 2) als Eigentümer der im Erdgeschoss rechts gelegenen Wohnung - einer Mehrbelastung ausgesetzt sind und statt bisher 67,06 € nach dem neu beschlossenen Verteilerschlüssel nunmehr 112,- € zahlen müssen. Diese Mehrbelastung ist im Hinblick darauf, dass die Kosten für die öffentlichen Schmutzwasserabgaben in erster Linie verbrauchsabhängig sind, auch nicht unbillig.

Der Abänderung unterliegt die angefochtene Entscheidung, soweit das Landgericht die Zurückweisung der von dem Beteiligten zu 1) erhobenen Feststellungsanträge durch das Amtsgericht bestätigt hat. Die Zulässigkeit der von dem Beteiligten zu 1) erhobenen Feststellungsanträge beurteilt sich nach der entsprechend anzuwendenden Vorschrift des § 256 ZPO. Danach ist neben den allgemeinen Sachentscheidungsvoraussetzungen einschließlich des allgemeinen Rechtsschutzbedürfnisses Prozessvoraussetzung für die Feststellungsklage ein schutzwürdiges Interesse des Antragstellers an der alsbaldigen Feststellung. Ein solches ist gegeben, wenn das erstrebte auf Feststellung gerichtete Urteil geeignet ist, eine dem Recht oder der Rechtslage des Betroffenen drohende Gefahr zu beseitigen, die dadurch begründet wird, dass der Anspruchsgegner dieses Recht ernsthaft bestreitet oder er sich eines ihm zustehenden Rechts gegenüber dem Antragsteller berüht (vgl. Zöller/Greger ZPO, 24. Aufl., § 256 Rdn. 7). Nach diesen Grundsätzen ist das erforderliche besondere Interesse für die von dem Beteiligten zu 1) erhobenen Feststellungsanträge nicht zu verneinen. Zwar hat der Senat bereits im Zusammenhang mit den Ausführungen zur Wirksamkeit der Beschlüsse über die Jahresabrechnung 2001 und den Wirtschaftsplan 2002 ausgeführt, dass die Kosten für die Ablesung der Thermen nicht solche Kosten sind, die durch das gemeinschaftliche Eigentum im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG verursacht worden sind, und die Umlegung der Kabelnutzungsentgelte nicht nach Miteigentumsanteilen sondern nach Anschlüssen erfolgen muss.

Insoweit hat der Senat diese Fragen aber nur in Bezug auf die hier streitgegenständliche Jahresabrechnung 2001 und den Wirtschaftsplan 2002 beantwortet. Der Antragsteller hat ein berechtigtes Interesse daran, dass auch für die Zukunft im Verhältnis der Beteiligten bei folgenden Abrechnungen Klarheit darüber herrscht, ob und wie die Kosten für die Ablesung der Einzelthermen und der Kabelnutzung unter den Mitgliedern der Gemeinschaft umgelegt werden können. Die erhobenen Feststellungsanträge sind auch - wie bereits an anderer Stelle dargelegt worden ist - begründet.

Die Kostenentscheidung betreffend die Gerichtskosten beruht auf § 47 S. 1 WEG und orientiert sich am gegenseitigen Obsiegen und Unterliegen des Antragstellers und der Antragsgegner.

Der Senat hat aus diesem Grund auch keine Veranlassung gesehen, von dem in § 47 S. 2 WEG zum Ausdruck gekommenen Grundsatz, wonach jede Partei die ihr entstandenen außergerichtlichen Auslagen selbst zu tragen hat, abzuweichen.

Die Wertfestsetzung für das Verfahren der sofortigen weiteren Beschwerde beruht auf § 48 Abs. 3 WEG. Sie folgt der unbeanstandet gebliebenen Wertfestsetzung der landgerichtlichen Entscheidung.

