

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 16 Abs. 3, 46 WEG; 6 Abs. 4 S. 2 Nr. 3 der HeizkostenVO

- 1. Den Wohnungseigentümern kommt im Rahmen vom § 16 Abs. 3 WEG aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum zu. Dabei ist kein zu strenger Maßstab anzulegen, da jede Änderung des Verteilungsschlüssels sich zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder anderen Eigentümers auswirkt.**
- 2. § 16 Abs. 3 WEG räumt den Eigentümern aber die Kompetenz ein, einen in der Gemeinschaftsordnung geregelten Kostenverteilungsschlüssel auch durch bloßen Mehrheitsbeschluss zu ändern. Dabei ist kein zu strenger Maßstab anzulegen, da jede Änderung des Verteilungsschlüssels sich zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder anderen Eigentümers auswirkt.**
- 3. Die in § 6 Abs. 4 S. 2 Nr. 3 der HeizkostenVO für die Änderung des Verteilungsmaßstabs verlangten sachlichen Gründe stellen ebenfalls nur eine Ausprägung des im Rahmen von § 16 Abs. 3 WEG geltenden Willkürverbots dar.**
- 4. Ein Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung der Heizkosten ist auch dann rechtswidrig, wenn er auf die Wohnfläche, nicht auf die beheizte Wohnfläche abstellt.**
- 5. Ob eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels von beheizter Wohnfläche in Wohnfläche anlässlich der Beschlussfassung möglicherweise gar nicht beabsichtigt war, kann dahin gestellt bleiben. Eigentümerbeschlüsse sind aufgrund ihrer Wirkung gegenüber Sondernachfolgern objektiv und normativ auszulegen.**
- 6. Ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die derzeitige Verteilung der Warmwasserkosten die Kläger oder andere Eigentümer in irgendeiner Weise benachteiligt, oder aufgrund welcher sonstigen Umstände eine anderweitige Verteilung angebracht wäre, fehlt es an einem sachlichen Grund für eine Abänderung der bisher geltenden Kostenverteilung im Sinne von § 16 Abs. 3 WEG.**

LG Berlin, Urteil vom 03.12.2013; Az.: 55 S 127/12

Tenor:

1. Die Berufung der Beklagten zu 5) und 6) gegen das Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee vom 29.02.2012 - 100 C 401/11 WEG - wird zurückgewiesen.

2. Die Kosten der Berufung haben die Beklagten zu 5) und 6) zu tragen.

3. Dieses Urteil sowie das Urteil des Amtsgerichts Pankow/Weißensee von 29.02.2012 - 100 C 401/11 WEG - sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß den §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung der Beklagten zu 5) und 6) ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden (§§ 517, 519, 520 ZPO).

Sie bleibt in der Sache jedoch ohne Erfolg.

Das Amtsgericht hat den Beschluss der Eigentümersammlung vom 02.11.2011 zu TOP 2 (Änderung des Verteilungsschlüssels hinsichtlich der Heiz- und Warmwasserkosten) zu Recht für ungültig erklärt.

Voranzuschicken ist, dass die Kläger den vorgenannten Eigentümerbeschluss rechtzeitig innerhalb der Monatsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG angefochten haben. Das Datum der Zustellung der Klageschrift wirkt gemäß § 167 ZPO auf den Eingang bei Gericht am 02.12.2011 zurück, da die Kläger den Gerichtskostenvorschuss jeweils innerhalb von zwei Wochen nach Anforderung und damit unverzüglich eingezahlt haben. Die Begründungsfrist von zwei Monaten (§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG) wurde durch die am 02.01.2012 bei Gericht eingegangenen Schriftsätze der Kläger ebenfalls gewahrt.

Der Ordnungsgemäßheit oder gar Wirksamkeit der Beschlussfassung steht allerdings nicht schon entgegen, dass der angefochtene Beschluss nicht mit einer $\frac{3}{4}$ -Mehrheit, wie sie § 5 der Teilungserklärung für alle Änderungen der Gemeinschaftsordnung vorschreibt, gefasst worden ist. Gemäß § 16 Abs. 5 WEG können die Befugnisse der Eigentümer aus § 16 Abs. 3 WEG nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

§ 16 Abs. 3 WEG räumt den Eigentümern aber die Kompetenz ein, einen in der Gemeinschaftsordnung geregelten Kostenverteilungsschlüssel auch durch bloßen Mehrheitsbeschluss zu ändern. Die Änderung muss jedoch, wie alle Beschlüsse, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) genügen. Diesem Erfordernis genügt die vorliegend beschlossene Änderung der Kostenverteilung nicht.

Den Wohnungseigentümern kommt im Rahmen vom § 16 Abs. 3 WEG aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum zu (vgl. BGH ZMR 2012, 116; ZMR 2011, 652). Die Wohnungseigentümer dürfen danach jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Eigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zur ungerechtfertigten Benachteiligung einzelner führt. Dabei ist kein zu strenger Maßstab anzulegen, da jede Änderung des Verteilungsschlüssels sich zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder anderen Eigentümers auswirkt. Der "sachliche Grund", wie er in der früheren Rechtsprechung und vom Gesetzgeber in den Motiven verlangt wurde, ist im Rahmen von § 16 Abs. 3 WEG lediglich dahin zu verstehen, dass das "Ob" und "Wie" der Änderung nicht willkürlich sein dürfen (BGH a. a. O.).

Ein anderer Maßstab für die Beurteilung einer Kostenverteilungsänderung ergibt sich auch nicht aus der HeizkostenVO, deren Regelungen gemäß § 3 HeizkostenVO auf das Wohnungseigentum verbindlich anzuwenden sind. Die in § 6 Abs. 4 S. 2 Nr. 3 der HeizkostenVO für die Änderung des Verteilungsmaßstabs verlangten sachlichen Gründe stellen ebenfalls nur eine Ausprägung des im Rahmen von § 16 Abs. 3 WEG geltenden Willkürverbots dar (vgl. Niefenführ u. a., HeizkostenVO Rn. 34; offen gelassen in BGH ZMR 2010, 970).

Auch in Anbetracht des den Eigentümer damit zuerkannten weiten Gestaltungsspielraums widerspricht die streitgegenständliche Beschlussfassung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Kammer teilt die Auffassung des Amtsgerichts, wonach der angefochtene Beschluss schon deshalb zu beanstanden ist, weil er auf die Wohnfläche, nicht auf die beheizte Wohnfläche abstellt. Zu der streitgegenständlichen Wohnanlage gehören, wie aus der Teilungserklärung ersichtlich, verschiedene Terrassen und Balkone, also nicht beheizbare (Wohn-)Flächen. Für den Einbezug dieser oder anderer nicht beheizbarer Wohnflächen in die Verteilung von Heizkosten besteht jedoch kein von den Klägern geltend gemachter oder sonst wie erkennbarer Grund. Die beabsichtigte Änderung der Kostenverteilung entbehrt also jeder sachlichen Rechtfertigung und verstößt damit gegen das oben dargestellte Willkürverbot.

Ob, wie die Beklagten vorbringen, eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels von beheizter Wohnfläche in Wohnfläche anlässlich der Beschlussfassung möglicherweise gar nicht beabsichtigt war, kann dahin gestellt bleiben. Eigentümerbeschlüsse sind aufgrund ihrer Wirkung gegenüber Sondernachfolgern objektiv und normativ auszulegen (vgl. Niefenführ u. a., § 23 WEG Rn. 59). Der demnach maßgebliche Wortlaut des angefochtenen Beschlusses ist aber eindeutig und lässt keine andere Interpretation zu.

Als willkürlich und damit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechend stellt sich die beabsichtigte Änderung des Kostenverteilungsschlüssels schließlich auch dar, soweit sie sich nicht nur auf die Heizungskosten, sondern auch auf das Warmwasser bezieht. Es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass die derzeitige Verteilung der Warmwasserkosten die Kläger oder andere Eigentümer in irgendeiner Weise benachteiligt, oder aufgrund welcher sonstigen Umstände eine anderweitige Verteilung angebracht wäre. Auch diesbezüglich fehlt es also an einem sachlichen Grund für eine Abänderung der bisher geltenden Kostenverteilung im Sinne von § 16 Abs. 3 WEG.

Nachdem der angefochtene Eigentümerbeschluss schon aus den vorgenannten Gründen für ungültig zu erklären war, kann im Übrigen dahin stehen, ob es vom Gestaltungsspielraum der Eigentümer gedeckt wäre, die Heizkosten künftig im Verhältnis von 50 % nach Verbrauch und 50 % nach der Wohnfläche zu verteilen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision wird nicht zugelassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch nicht aus Gründen der Fortbildung des Rechts oder der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 1 S. 2 ZPO).