

# **Amtsgericht Heiligenstadt**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 16 Abs. 3, 23 WEG

- 1. Ein Beschluss, der Gegenstand der Beschlussfassung bei der Einberufung nicht bezeichnet, ist ungültig, wenn eine Vorbefassung nicht möglich war.**
- 2. Die Umlegung der laufenden Kosten für eine Legionellenprüfung nur auf die vermietenden Eigentümer ist nicht sachgerecht. Ein dahingehender Beschluss ist ungültig.**

AG Heiligenstadt, Urteil vom 20.12.2013; Az.: 3 C 331/13

### **Tenor:**

1. Der in der Eigentümerversammlung vom 24.05.2013 gefasste Beschluss zu Tagensordnungspunkt 11 "Novellierung der Trinkwasserverordnung - Legionellenprüfung" Beschlusstext: Die Kosten der Legionellenuntersuchung nach der Trinkwasserverordnung werden allein den Eigentümern auferlegt, die ihre Wohnungen vermietet haben, wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden die Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft J ...

In der am 24.05.2013 abgehaltenen Eigentümerversammlung wurde der Beschluss gefasst, die Kosten der Legionellenuntersuchung allein den Eigentümern aufzuerlegen, die ihre Wohnung vermietet haben.

Zur Versammlung wurde mit Schreiben vom 07.05.2013 eingeladen. Hierbei wurde unter Punkt 11 aufgeführt "Novellierung der Trinkwasserverordnung - Legionellenprüfung".

Auf Initiative eines Eigentümers wurde der Beschluss gefasst.

Die Klägerin meint, der Beschluss entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der beschlossene Umlageschlüssel sei zu unbestimmt und völlig impraktikabel. Der Umlageschlüssel sei auch unbillig. Auch die Eigentümer, die die Wohnung selbst

nutzen, hätten einen Vorteil durch die Legionellenprüfung.

Die Klägerin beantragt,

den in der Eigentümerversammlung vom 24.05.2013 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären:

Beschluss zu TOP 11: "Novellierung der Trinkwasserverordnung - Legionellenprüfung"

Beschlusstext: "Die Kosten der Legionellenuntersuchung nach der Trinkwasserverordnung werden allein den Eigentümern auferlegt, die ihre Wohnung vermieten."

Die Beklagten beantragen.

die Klage abzuweisen.

Sie meinen, die Trinkwasserverordnung gelte nur für die in Gewinnerzielungsabsicht vermieteten Wohnungen.

Es sei vor der Versammlung sowohl dem Verwalter als auch der Eigentümergemeinschaft die Notwendigkeit einer Lösung zur Anwendung und Kostenverteilung der Trinkwasserverordnung bekannt gewesen.

Es sei aufgrund des in der Einladung aufgeführten Tagesordnungspunktes 11 klar gewesen, dass es um die Frage gehen werde, wer an den Kosten künftiger Untersuchungen zu beteiligen sei.

Der mit Mehrheit gefasste Beschluss sei nicht zu beanstanden.

Es gebe einen sachlichen Grund für eine Differenzierung.

Der Grund liege darin, dass die Eigentümer, die vermieten, die Kosten weitergeben könnten.

Die Kläger behauptet, man habe aufgrund der Einladung nicht damit rechnen müssen, dass über eine Veränderung der Kostenverteilung diskutiert und ein Beschluss gefasst werden sollte.

Die Eigentümer hätten sich auf diesen Punkt nicht vorbereiten können. Eine Veränderung der Kostenverteilung habe bis zur Eigentümerversammlung niemals zur Debatte gestanden.

**Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist begründet. Der Beschluss ist ungültig.

Das folgt bereits daraus, dass der Gegenstand der Beschlussfassung bei der Einberufung nicht bezeichnet wurde, § 23 WEG.

Die Bezeichnung in der Einladung "Novellierung der Trinkwasserversorgung - Legionellenprüfung" lässt nicht erkennen, dass über die Kostentragungspflicht im Zusammenhang mit der Umsetzung der Trinkwasserverordnung entschieden werden soll.

Eine Vorbereitung auf die Beschlussfassung war daher nicht möglich.

Anderes gilt nur, wenn die Sache schon aus einer früheren Versammlung oder einem Gerichtsverfahren bekannt ist. Dass sie allgemein Gegenstand von Gesprächen mit der Hausgemeinschaft war, reicht hierfür nicht aus.

Der Einberufungsmangel ist auch nicht geheilt.

Das wäre nur dann der Fall, wenn derselbe Beschluss auch bei richtiger Bezeichnung in der Einladung gefasst worden wäre. Davon ist hier nicht auszugehen. Immerhin hat es bei der Abstimmung eine Vielzahl von Enthaltungen gegeben. Das belegt, dass eine eindeutige Meinungsbildung bei vielen Eigentümern nicht erfolgt war.

Der Beschluss ist aber auch deshalb unwirksam, weil er ordnungsgemäßer Verwaltung nicht entspricht.

Grundsätzlich ist gem. § 16 Abs. 2 WEG jeder Wohnungseigentümer gegenüber den anderen Wohnungseigentümern verpflichtet die Kosten eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechend seinem in Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteils zu tragen. Eine Änderung der Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums, um welche es sich hier handelt, ist gemäß § 16 Abs. 3 WEG möglich, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Das ist hier nicht der Fall.

Die Regelung dient nicht dem geordneten Zusammenleben in der Gemeinschaft und entspricht auch nicht dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer.

Eine Differenzierung danach, welche Wohnungen vermietet werden, ist zum Einen impraktikabel und zum Anderen widerspricht es dem Wesen des Wohnungseigentums.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Der einzelne Eigentümer einer Wohnung gehört der Wohnungseigentümergeinschaft als selbstständiges Rechtssubjekt an. Der Wohnungseigentümer ist als Einzelperson Eigentümer gleichzeitig aber auch Teilhaber einer Bruchteilsgemeinschaft.

Es ist also systemwidrig, nur den einzelnen Wohnungseigentümer zu betrachten.

**Die Umlegung der laufenden Kosten der Legionellenprüfung auf die vermietenden Eigentümer ist nicht sachgerecht. Sämtliche Wohnungseigentümer profitieren von der Untersuchung.**

Sie sind, wie oben dargestellt, als Gemeinschaft zu betrachten. Das folgt bereits daraus, dass nicht der einzelne Eigentümer einer Wohnung herangezogen wird, sondern die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft.

Darüber hinaus ist eine Unterscheidung danach, welche Wohnungen vermietet sind und welche nicht, unbillig. Ob die Kosten auf Mieter überhaupt umgelegt werden können, ist umstritten. Es wird in der Literatur diskutiert, ob die Kosten unter § 2 Nr. 2, 4, 5 oder 6 Betriebskostenverordnung fallen, oder nur bei einer gesonderten Vereinbarung nach § 17 Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden können.

Selbst wenn man allerdings von einer Umlagefähigkeit ausgeht, ist zu berücksichtigen, dass nur Betriebskosten umlagefähig sind, die laufend entstehen, nicht solche, die nur einmalig anfallen. Das dürfte hier die Installation der Probeentnahmehähne und die Kosten der Anzeige der Anlage betreffen. Diese können also nicht auf die Mieter umgelegt werden.

Hier wäre für den Einzelfall eine Änderung der Kostenverteilung gemäß § 16 Abs. 4 WEG erforderlich, da es sich um eine bauliche Veränderung bzw. Modernisierungsmaßnahme handelt. Notwendig wäre eine  $\frac{3}{4}$ -Mehrheit.

Allerdings ist nicht zu erkennen, dass die Änderung des Verteilungsschlüssels zu mehr Verteilungsgerechtigkeit führt, da es durchaus möglich ist, dass Eigentümer, die derzeit nicht vermieten, es später einmal tun werden und umgekehrt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 713 ZPO.