

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

34 C 14/17

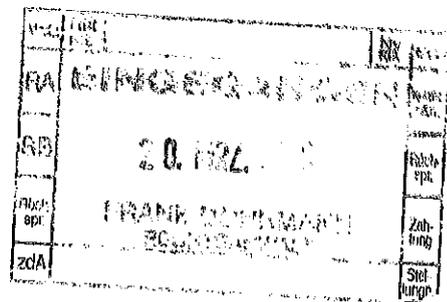


Verkündet am 19.03.2018

Thiel, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Marl
IM NAMEN DES VOLKES**

Urteil



In dem Rechtsstreit

- 1.
- 2.

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2: Rechtsanwalt Dohrmann, Frank,
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

hat das Amtsgericht Marl
auf die mündliche Verhandlung vom 19.02.2018
durch den Richter am Amtsgericht (stVDir) Wingart

für Recht erkannt:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergeinschaft Marl vom

16.08.2017 zu dem Tagesordnungspunkt 3b) („Hausreinigungskosten Altbau“) wird für unwirksam erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger 1/5 und die Beklagten 4/5.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten. Die Beklagten können die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand

Die Parteien sind Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft in Marl. Im Eigentum der Kläger steht eine Arztpraxis im Erdgeschoss des als „Altbau“ bezeichneten Gebäudes. Die Teileigentumseinheit der Kläger weist eine Fläche von 327,70 m² auf und beläuft sich auf 123,094/1.000-stel Miteigentumsanteile. Die Gesamtwohnfläche einschließlich der Teileigentumseinheit der Kläger in den Bereich „Altbau“ beläuft sich auf 1.904,51 m², die Gesamtwohnfläche einschließlich des „Neubaus“ beträgt 2.662,19 m².

Die Arztpraxis wird durchschnittlich von ca. 300 Patienten pro Tag aufgesucht, wobei ein Teil der Patienten ebenfalls in dem Gebäude wohnen, in welchem die Arztpraxis untergebracht ist.

Nach § 4 Nr. 1 der Teilungserklärung des Notars vom 04.11.2013 steht dem Eigentümer der Arztpraxis unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer das alleinige und ausschließliche Sondernutzungsrecht an insgesamt 19 von insgesamt 46 oberirdischen offenen Kfz-Stellplätzen zu. Gemäß § 7 Nr. 1 der Teilungserklärung vom 04.11.2013 trägt jeder Wohnungseigentümer die u.a. Kosten für die Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums und der

seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums (Terrassenflächen, Stellplätze). In § 7 Nr. 2 der Teilungserklärung ist geregelt, dass die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile tragen.

Die Reinigung der Grün-/Außenanlagen sowie sämtlicher Stellplätze erfolgt nach einem bestandskräftigen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Hausmeister. Die Reinigung für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen im Altbau (u.a. Eingangsbereich, Treppenhaus, Fahrstuhl) wird durch einen Reinigungsdienst übernommen.

Im Jahr 2016 beliefen sich die Kosten für die Reinigung der Gemeinschaftsflächen im Altbau auf insgesamt 6.357,00 €, hiervon entfielen auf die Kläger 1.093,82 €. Die Kosten für den Hauswart betragen 6.211,82 €, hiervon mussten die Kläger 1.068,84 € tragen. Die Kosten für die Niederschlagsgebühren beliefen sich auf 3.340,50 €, wovon auf die Kläger 547,80 € entfielen.

Mit Schreiben vom 13.07.2017 lud die Verwalterin zu einer Eigentümerversammlung am 16.08.2017. Mit einer ergänzenden Einladung vom 25.07.2017 wurde die Tagesordnung der Versammlung um einen neuen Tagesordnungspunkt 03 ergänzt. Darin wurde angekündigt, dass in der Versammlung auf Antrag des Miteigentümers _____, der für die Gemeinschaft die Aufgaben des Hauswarts übernimmt, darüber abgestimmt werden solle, ob im Hinblick auf die Gebühren für Niederschlagswasser, die Reinigungskosten für den Altbau sowie die Kosten für die Unterhaltung der Grün-/Außenanlagen und für den Hausmeister eine geänderte Kostenverteilung beschlossen werden solle. Der Miteigentümer begründe seine Anträge damit, dass die derzeitige Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen nicht berücksichtige, dass den Klägern 19 Stellplätze und allen weiteren Miteigentümern lediglich ein Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet sei. Die anderen Miteigentümer würden daher sowohl bei den Niederschlagsgebühren als auch bei den Kosten für den Winterdienst sowie der Säuberung der Grün- und Außenanlagen benachteiligt. Zudem sei insbesondere im Erdgeschoss des Altbaus ein erhöhter Reinigungsaufwand gegeben, was im Wesentlichen auf der hohen Besucherfrequenz der Arztpraxis beruhe. Wegen der näheren Einzelheiten des Schreibens wird auf die zur Akte gereichte Abschrift (Bl. 112 ff. d.A.) Bezug genommen.

In der Eigentümerversammlung am 16.08.2017 wurden unter Tagesordnungspunkt 3 mehrheitlich die folgenden Beschlüsse gefasst:

„a) Gebühr für Niederschlagswasser

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

Marl, beschließen, ab der Wirtschaftsperiode 2018 die Gebühr für Niederschlagswasser nicht mehr gemäß § 7 der Teilungserklärung nach Miteigentumsanteilen zu verteilen, sondern im Verhältnis der Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung der Bau- und Leistungsbeschreibungsurkunde, Urkundenrolle-Nr. /2013 des Notars und hierbei zusätzlich für jedes einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit zugeordnete Sondernutzungsrecht „Stellplatz“ eine Fläche von 6,25 m² in Ansatz zu bringen.“

b) Hausreinigungskosten Altbau

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

Marl, deren Wohnungen im so genannten „Altbau“ gelegen sind, beschließen, ab der Wirtschaftsperiode 2018 die Hausreinigungskosten im so genannten Altbau nicht mehr ausschließlich nach Miteigentumsanteilen zu verteilen, sondern jeweils 25 % der anfallenden monatlichen Reinigungskosten von derzeit 500,00 €, also entsprechend derzeit 125,00 € ausschließlich dem Teileigentum mit der Nr. „P1“ des Aufteilungsplanes (Arztpraxis) anzulasten. Die darüber hinaus anfallenden Hausreinigungskosten werden nach dem bisherigen Verteilerschlüssel verteilt. Die Zuordnung soll der Verwalter erstmalig im Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung in 2018 vornehmen. Erhöht oder ermäßigt sich die Monatspauschale für die Hausreinigung, so erhöht bzw. ermäßigt sich der Anteil der Arztpraxis im gleichen Verhältnis.

c) Grün-/Außenanlagen und Hausmeisterkosten

Die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

Marl, beschließen, ab der Wirtschaftsperiode 2018 die Kosten für Grün-/Außenanlagen/Hausmeisterkosten nicht mehr gemäß § 7 der Teilungserklärung nach Miteigentumsanteilen zu verteilen, sondern im Verhältnis der Wohnflächen gemäß Wohnflächenberechnung der Bau- und Leistungsbeschreibungsurkunde, Urkundenrolle-Nr. 4 /2013 des Notars und hierbei zusätzlich für jedes einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit zugeordnete Sondernutzungsrecht „Stellplatz“ eine Fläche von 6,25 m² in Ansatz zu bringen.“

Diese Beschlüsse haben die Kläger mit Klageschrift vom 04.09.2017, am gleichen Tage bei dem Amtsgericht Marl eingegangen, angefochten.

Die Kläger vertreten die Auffassung, dass diese Beschlüsse mangels Beschlusskompetenz der Eigentümer bereits nichtig, jedenfalls aber anfechtbar seien, da sie nicht mehr einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen. Durch die Beschlüsse sei der Kostenverteilungsschlüssel nicht verändert worden, sondern es sei über die Regelung des § 16 Abs. 3 WEG hinaus in die Regelung der Teilungserklärung eingegriffen worden, da die Kostentragungslast über das Wohneigentum hinaus auf die Stellplätze erweitert worden sei. Aus der Teilungserklärung ergebe sich zwar, dass die Eigentümer die Kosten für die Unterhaltung ihrer Stellplätze zu tragen hätten. Jeder Miteigentümer sei daher selbst für die Unterhaltung der Stellplätze zuständig, ohne dass die Eigentümergeinschaft darüber beschließen dürfe, ob und wie dieses geschehe. Die Beschlüsse seien deswegen auch formell rechtswidrig, da sie aufgrund der Änderung der Teilungserklärung über § 16 Abs. 3 WEG hinaus einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller Stimmen bedurft hätte; eine solche Mehrheit habe aber – was unstreitig ist – nicht vorgelegen. Im Übrigen würden sie bereits aufgrund der Regelung in der

Teilungserklärung 12,3 % der Gesamtkosten tragen. Eine Kostenverteilung, die sie darüber hinaus noch zusätzlich belaste, sei unzulässig. Es gebe keinen besonderen Reinigungsbedarf für die Stellplätze, an denen sie das Sondernutzungsrecht hätten. Im Hinblick auf das Niederschlagswasser habe die Kostenverteilung stets nach den Miteigentumsanteilen und nicht nach der Freifläche zu erfolgen, da eine andere Regelung einen sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer unangemessen benachteilige. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die den Klägern zugewiesenen Parkplätze auch von anderen Wohnungseigentümern mit benutzt würden, insbesondere von Besuchern bzw. von Pflegediensten. Auch sei eine Änderung der Kostenverteilung betreffend der Reinigungskosten nicht zulässig. Insoweit behaupten die Kläger, dass die insgesamt 20 Wohnungen im Bereich des Altbaus durchschnittlich mindestens von 5-6 Personen pro Tag betreten und verlassen würden. Die tatsächliche Nutzung des Treppenhauses sei durch die Patienten der Arztpraxis nicht wesentlich höher als die Nutzung durch die übrigen Bewohner bzw. deren Besucher. Des Weiteren sei nicht berücksichtigt, dass sich die Arztpraxis unmittelbar neben dem Hauseingang befinde und der Flurbereich auf einer Gesamtfläche von max. 30m² durch die Patienten der Arztpraxis genutzt werde, während der dahinterliegende Bereich des Flures ausschließlich von den jeweiligen Wohnungseigentümern bzw. deren Besuchern genutzt werde. Hinzu kämen noch die Kosten für die Reinigung des Geländers und des Aufzuges. Weder das Treppengeländer, noch der Aufzug würden durch die Besucher der Arztpraxis benutzt. Dennoch seien die Kläger anteilig auch an diesen Kosten beteiligt. Die vorgenommene Kostenverteilung sei daher willkürlich und somit rechtswidrig.

Die Kläger beantragen,

den Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft aus Marl vom 16.08.2017 zu den ergänzten Tagesordnungspunkten (im Protokoll unter TOP 3 protokolliert) vom 25.07.2017 (Gebühr für Niederschlagswasser, Hausreinigungskosten, Altbau, Kündigung und Außenanlagen und Hausmeisterkosten) für unwirksam zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit dieser Beschlussfassung festzustellen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie meinen, dass die angefochtenen Beschlüsse sowohl formell als auch materiell rechtmäßig seien. Die Beschlusskompetenz der Eigentümergeinschaft habe sich aus § 16 Abs. 3 WEG ergeben. Durch den angegriffenen Beschluss seien

insbesondere keine zusätzlichen Kostenfaktoren geschaffen worden. Nach der Teilungserklärung obläge die Unterhaltung der Stellplätze dem jeweiligen Wohnungseigentümer. Da die Reinigung der Stellplatzflächen nur einheitlich erfolgen könne und die Hausverwalterin die Straßenreinigung und den Winterdienst seit Gründung der Beklagten einheitlich in Auftrag gegeben habe, könnten die Kläger auch nicht geltend machen, dass sie selbst für die Reinigung der Stellplätze verantwortlich seien. Im Übrigen sei die Änderung der Kostenverteilungsschlüssel nicht zu beanstanden. Eine solche sei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zulässig, wenn hierfür ein sachlicher Grund vorliege, so dass die Änderung nicht willkürlich sei. Ein sachlicher Grund sei bereits darin zu sehen, dass die Kläger an insgesamt 19 Stellplätzen sondernutzungsberechtigt seien, die übrigen Wohnungseigentumseinheiten lediglich jeweils an einem Stellplatz. Die Gebühren für Niederschlagswasser würden – was unstreitig ist – anhand der versiegelten Flächen berechnet. Mit jedem zusätzlichen Stellplatz entstünden höhere Kosten für die Reinigung der Grün-/Außenanlagen bzw. für den Hausmeister und den Winterdienst. Da der Zu- und Abverkehr zu der Arztpraxis auch bei unterstelltem Vorbringen der Kläger deutlich größer sei als derjenige zu den übrigen Wohnungseinheiten, sei auch nicht zu beanstanden, dass die Kläger über ihre Miteigentumsanteile hinaus zusätzlich mit einem pauschalen Anteil von 25 % an den Kosten für die Hausreinigung belastet werde.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. Das Gericht hat den Sondereigentümer Ballewski persönlich gemäß § 141 ZPO angehört und Beweis erhoben durch uneidliche Vernehmung der Zeugen Henze und Dr. Uta Wilkening. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 19.02.2018 (Bl. 194 ff. d.A.) Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige, insbesondere fristgerecht eingelegte Klage ist im Hinblick auf die Anfechtung des streitgegenständlichen Beschlusses zu Ziffer 3b) („Hausreinigungskosten Altbau“) begründet und im Übrigen unbegründet.

I.

1.

Die Anfechtungsklage ist im Hinblick auf Ziffer 3b) des streitgegenständlichen Beschlusses vom 16.08.2018 begründet, da der Beschluss insoweit einer ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG nicht entspricht.

Grundsätzlich eröffnet § 16 Abs. 3 WEG den Wohnungseigentümern bei den in der Vorschrift näher bezeichneten Betriebs- und Verwaltungskosten die Möglichkeit, auch einen im Wege der Vereinbarung festgelegten Umlageschlüssel durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Bei der Frage, ob die Neuregelung den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, ist zu berücksichtigen, dass den Wohnungseigentümern bei Änderungen des Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt ist. Der neue Umlageschlüssel muss lediglich den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügen. Die Wohnungseigentümer dürfen danach jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Dabei dürfen an die Auswahl eines angemessenen Kostenverteilungsschlüssels nicht zu strenge Anforderungen gestellt werden, weil sich jede Änderung des Verteilungsmaßstabes zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder des anderen Wohnungseigentümers auswirkt. Eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels ist daher immer dann zulässig, wenn sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ der Änderung nicht willkürlich sind (BGH, Urteil vom 01.04.2011, V ZR 162/10, juris, Rn. 7 f. m.w.N.).

Das „Wie“ der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels im Hinblick auf die Kosten der Reinigung der Gemeinschaftsflächen ist unangemessen und führt zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung der Kläger.

Nach der angefochtenen Regelung sind ab der Wirtschaftsperiode 2018 die Hausreinigungskosten im sog. Altbau nicht mehr ausschließlich nach Miteigentumsanteilen zu verteilen, sondern es sind jeweils 25 % der anfallenden monatlichen Reinigungskosten von derzeit 500,00 €, also entsprechend derzeit 125,00 € ausschließlich dem Teileigentum mit der Nr. „P1“ des Aufteilungsplanes (Arztpraxis) anzulasten. Die darüber hinaus anfallenden Hausreinigungskosten sollen nach dem bisherigen Verteilerschlüssel verteilt werden. Eine Beispielsrechnung für das Jahr 2016 – nur insoweit lagen dem Gericht konkrete Zahlen vor – ergibt, dass die Kläger nach der neuen Regelung anstatt 1.093,82 € nunmehr 2.335,72 € für die Kosten der Reinigung der Gemeinschaftsflächen tragen müssten $[125,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} + (6.357,00 \text{ €} - 125,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} / 1.904,51 \text{ m}^2 \times 327,7 \text{ m}^2 = 2.355,72 \text{ €}]$. Damit würden den Klägern anstatt 17 % 37 % der Reinigungskosten auferlegt. Dieser Anstieg um 20 % benachteiligt die Kläger unangemessen. Nach den Angaben der Zeugin Henze, die von der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Reinigung der Gemeinschaftsflächen beauftragt ist, benötigt diese hierfür in der Woche an zwei Tagen ca. insgesamt 6 Stunden (etwa 2 Stunden pro Tag für die Reinigung des 1. und 2. Obergeschosses, etwa eine weitere Stunde pro Tag für das Erdgeschoss), wobei nach ihrem Bekunden auf die Reinigung des Eingangsbereichs bis zum

Aufzug, des Aufzugs selbst sowie der Treppe und der weitere Fläche bis zum Eingang der Arztpraxis etwa eine halbe Stunde pro Tag entfällt. Der zeitliche Aufwand für Säuberung der Flächen, die die (von außen kommenden) Patienten der Arztpraxis nutzen, beträgt daher in etwa 1/6 (17 %) der wöchentlichen „Gesamtreinigungszeit“, was (bemerkenswerterweise) exakt dem bisherigen Anteil der Kläger an den Reinigungskosten entspricht, so dass die Kläger faktisch alleine die Kosten für die Reinigung des Gemeinschaftseigentums bis zur Arztpraxis zahlen. Warum die Kläger weitere 20 % der Kosten tragen sollen, ist nicht im Ansatz ersichtlich. Die Patienten der Arztpraxis (soweit sie nicht im Haus selbst wohnen), die Kläger und die Ärzte selbst nutzen das übrige Treppenhaus nicht. Die Beklagten können insoweit nicht mit Erfolg geltend machen, dass die Kläger aufgrund der Tatsache, dass auch das übrige Treppenhaus im Gemeinschaftseigentum steht, verpflichtet sind, auch hierfür anteilig die Kosten zu tragen haben. Dies ist zwar grundsätzlich zutreffend, gilt aber für die übrigen Miteigentümer des Altbaus ebenso im Hinblick auf die streitgegenständliche Fläche im Eingangsbereich bis zur Arztpraxis. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die anderen Bewohner des Hauses nebst ihren Besuchern selbstverständlich auch für einen Teil der Verschmutzung des Eingangsbereichs verantwortlich sind, zumal der sich unter den Schuhen befindliche Schmutz insbesondere im Eingangsbereich eines Hauses abfällt und sonstiger Dreck (z.B. hineingewehte Blätter im Herbst) sich gerade dort wiederfindet. Darüber hinaus haben die Ärzte nach den glaubhaften Angaben der Zeugin sowohl hinter der Haustür als auch oberhalb der Treppe, die zur Praxis führt, Schmutzfangmatten ausgelegt, um die Verunreinigung des Hausflures bzw. des Aufzugs zu vermindern. Die Behauptung der Beklagten, dass die Reinigung des Eingangsbereichs besonders viel Zeit in Anspruch nimmt, so dass es gerechtfertigt sei, dass die Kläger (deutlich) höhere Kosten zu tragen haben, hat sich nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme gerade nicht feststellen lassen. Im Übrigen liegt es bereits auf der Hand, dass an trockenen Tagen die Reinigung des Eingangsbereichs kaum mehr Zeit in Anspruch nehmen wird als die Reinigung des sonstigen Treppenhauses. Die beschlossene Regelung ist daher unter keinem Gesichtspunkt nachvollziehbar und somit auch nicht mit dem grundsätzlich bestehenden weiten Gestaltungsspielraum einer Wohnungseigentümergeinschaft bei einer Abänderung des Verteilungsschlüssels zu begründen, sondern im Sinne der dargestellten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs „willkürlich“.

2.

Die Anfechtungsklage ist im Übrigen unbegründet, da die angefochtenen Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten der Eigentümerversammlung vom 16.08.2017 zu 3a) und 3c) einer ordnungsgemäßen Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG entsprechen.

a) Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3a („Niederschlagsgebühren“)

Der Beschluss im Hinblick auf die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für die Niederschlagsgebühren ist entgegen der Auffassung der Kläger nicht richtig. Die Eigentümerversammlung besaß gemäß § 16 Abs. 3 WEG die Kompetenz, den Kostenverteilungsschlüssel zu ändern. Es ist insofern unzutreffend, dass – wie es der Prozessbevollmächtigte der Kläger in seinem Schriftsatz vom 12.12.2017 darlegt – durch den Beschluss „sondernutzungsberechtigte Stellflächen nunmehr in besonderem Maße an den Niederschlagskosten beteiligt werden sollen“, was eine „Neubegründung einer Kostenposition für die sondernutzungsberechtigten Stellplatzbesitzer“ darstelle. Wie der Prozessbevollmächtigte der Beklagten uneingeschränkt zutreffend ausführt, wäre lediglich ein Beschluss unzulässig gewesen, durch den die Kläger für die Zukunft mit Kosten belastet worden wären, von denen sie nach der Gemeinschaftsordnung bislang freigestellt worden sind. Dieses ist gerade nicht der Fall. Gemäß § 7 Abs. 1 der Teilungserklärung obliegen die Kosten für die Unterhaltung der einem Sondereignungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums, wozu auch die Stellplätze gehören, dem jeweiligen Wohnungseigentümer, nach § 7 Abs. 2 der Teilungserklärung sind die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums von den Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Die Niederschlagsgebühren wurden auch bislang anteilig auf die Kläger umgelegt. Durch den angefochtenen Beschluss wird lediglich der Kostenverteilungsschlüssel für die Niederschlagsgebühren unter Berücksichtigung der Größe der im jeweiligen Sondereigentum stehenden Stellplätze geändert. Dieses ist nach der bereits dargestellten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 01.04.2011, a.a.O.) zulässig. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus denen von dem Prozessbevollmächtigten der Kläger angeführten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs vom 25.09.2009 (V ZR 33/09) bzw. vom 01.06.2012 (V ZR 225/11). Auch insoweit weist der Prozessbevollmächtigte der Beklagten richtigerweise darauf hin, dass die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 25.09.2009 zu einer Beschlussfassung einer Wohnungseigentümergeinschaft am 05.07.2007 erging und nach der Reform des WEG-Rechts und der damit einhergehenden Änderung der Vorschriften des §§ 16 Abs. 3 bis Abs. 5 WEG auf die hier anzuwendende Rechtslage schlichtweg nicht mehr anzuwenden ist. Dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 01.06.2012 lag ein Sachverhalt zu Grunde, bei dem nach der Teilungserklärung ein Sondereigentümer ausdrücklich von Kosten des Gemeinschaftseigentums freigestellt wurde. Dies ist hier, wie bereits dargestellt, nicht der Fall. Auch der Entscheidung des Bayerischen Obersten Landgerichts vom 25.05.1998 (ZZ BR 87-98) lässt sich eine für die Kläger günstige Rechtsauffassung, die auf den vorliegenden Fall anwendbar wäre, nicht entnehmen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft war im Rahmen des ihr zustehenden weiten Gestaltungsspielraums berechtigt, den Verteilungsschlüssel für die Niederschlagsgebühren unter Einbeziehung der Größe der Stellplatzflächen abzuändern. Die Niederschlagsgebühren werden von der Stadt Marl nach der Größe der befestigten Flächen berechnet. Hierzu gehören unter anderem auch die Stellplätze, die – wie sich nicht zuletzt aus den in der mündlichen Verhandlung vom 19.02.2018 von Herrn _____ dankenswerterweise überreichten Lichtbildern (Bl. 199 f. d.A.) ergibt – gepflastert sind. Die Kosten der Niederschlagsgebühren erhöhen sich daher für jeden Stellplatz, der zu der Wohnungseigentümergeinschaft gehört. Vor diesem Hintergrund beruht die Einbeziehung der Stellplatzflächen auf einem sachlichen Grund und ist insbesondere im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht willkürlich. Es kommt hinzu, dass die Abänderung nur zu einer verhältnismäßig geringen Mehrbelastung der Kläger führt. Dabei weist das Gericht darauf hin, dass der von der Hausverwaltung mitgeteilte Anteil der Kläger an den Niederschlagsgebühren rechnerisch nicht ohne Weiteres nachvollzogen werden kann. Gemäß § 7 Abs. 2 der Teilungsordnung tragen die Eigentümer die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile. Danach müssten die Kläger von dem Gesamtbetrag der Niederschlagsgebühren in Höhe von 3.340,59 € lediglich 411,21 € zahlen ($3.340,59 \text{ €} \times 123,094/1.000$ -stel Miteigentumsanteile). Nach der Neuregelung würde sich die Kostenbelastung der Kläger auf 505,61 € belaufen. Denn die Gesamtwohnfläche des Alt- und Neubaus zusammen beträgt 2.662,19 m². Hinzuzurechnen ist die Gesamtfläche der Stellplätze ($46 \times 6,25 \text{ m}^2 = 287,50 \text{ m}^2$), insgesamt also 2.949,69 m². Die Fläche, die bei der Neuberechnung des Anteils der Kläger zu berücksichtigen ist, beträgt 446,45 m² ($327,70 \text{ m}^2 + 19 \text{ Stellplätze} \times 6,25 \text{ m}^2$). Der rechnerische Anteil der Kläger für das Jahr 2016 würde sich daher nach der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels auf $3.340,59 \text{ €} / 2.662,19 \text{ m}^2 \times 446,45 \text{ m}^2 = 505,61 \text{ €}$ belaufen. Der rechnerische prozentuale Anteil der Kläger an den Kosten betrug nach der ursprünglichen Regelung 12 % und würde sich nunmehr auf 15 % erhöhen. Ausweislich der von der Hausverwaltung mitgeteilten Zahlen aus dem Jahre 2016 hatten die Kläger 547,80 € zu entrichten. Nach der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels wäre der Anteil der Kläger jedenfalls rechnerisch sogar geringer als zuvor.

b)

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3c) („Grün- Außenanlagen und Hausmeisterkosten“) entspricht ebenfalls noch einer ordnungsgemäßen Verwaltung und ist daher im Ergebnis nicht zu beanstanden.

Die Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels ist auch insoweit grundsätzlich zulässig, da die Kläger auch bislang anteilig schon mit den Kosten der Pflege der Außenanlagen der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. den Kosten des

Hausmeisters, der hierfür nach einem bestandskräftigen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zuständig ist, belastet sind.

Die Einbeziehung der Größe der Stellplatzflächen ist unter Berücksichtigung des weiten Gestaltungsspielraums der Eigentümergeinschaft zudem noch zulässig und nicht willkürlich. Dabei ist vorab darauf hinzuweisen, dass es insoweit nicht darauf ankommt, ob die Kläger bzw. die Inhaber der Arztpraxis oder deren Patienten für die Verunreinigung der Stellplatzflächen verantwortlich sind. Naturgemäß fallen im Herbst auf eine Fläche von insgesamt 19 Stellplätzen mehr Blätter als auf nur einen Stellplatz, was zu einem erhöhten Arbeitsaufwand (insbesondere im Hinblick auf die Beseitigung des Laubs) führt. Darüber hinaus hat Herr in seiner Anhörung als Partei gemäß §141 ZPO bekundet, dass er jeden Morgen die Zugangswege von den befestigten Flächen zur Arztpraxis säubere und diese von Papiertaschentüchern, Zigarettenkippen etc. befreie. Das Gericht hat keine Veranlassung, dieser Erklärung keinen Glauben zu schenken, zumal die Zeugin hierzu keine konkreten Angaben tätigen konnte und nur erklärte, dass sie nicht nachvollziehen könne, dass ihre Patienten für eine stärkere Verunreinigung der Stellplätze verantwortlich seien. In der Tat kann sicherlich nicht festgestellt werden kann, dass die Patienten der Arztpraxis die genannten Verunreinigungen verursacht haben. Dennoch profitieren insbesondere auch die Inhaber der Arztpraxis von einem gepflegten Erscheinungsbild der Außenanlagen und damit auch der sonstigen Grünanlagen, die der Hausmeister schwerpunktmäßig im Sommer pflegt. Auch vor dem Hintergrund, dass die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels auch soweit nur zu einer verhältnismäßig geringeren Mehrbelastung der Kläger führt (rechnerisch 940,19 € anstatt 764,64 €, Berechnung wie oben unter I 2a) dargestellt, auch insoweit können die mitgeteilten Zahlen nicht nachvollzogen werden), ist der Beschluss im Ergebnis nicht zu beanstanden.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

III.

Der Streitwert für den Rechtsstreit wird auf bis zu 5.000,00 € festgesetzt. Die Höhe des Streitwerts einer Anfechtungsklage gegen eine Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels richtet sich nach dem 3-fachen Jahreswert (KG Berlin, Beschluss vom 10.09.2013, 4 W 40/13, juris). Auf die Gesamtkosten des Jahres 2016 bezogen würden die Kläger durch die angefochtenen Beschlüsse rechnerisch um insgesamt 1.511,68 € pro Jahr mehr belastet, was bei drei Jahren einer Mehrbelastung von 4.535,58 € entspricht. Da der festzusetzende Streitwert das Interesse der Kläger nicht unterschreiten darf, § 49a Abs. 1 S. 2 WEG, und die

exakte Höhe der Kosten für die Jahre 2018 bis 2020 nicht prognostiziert werden kann, hat das Gericht den Streitwert „auf bis zu 5.000,00 €“ festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Wingart

Beglaubigt

Urkuudsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Marl

