

**Abschrift**

1 S 76/18  
34 C 14/17  
Amtsgericht Marl



WA	Frst not		Mit
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kennt- nis
SB	<b>D 1. AUG. 2019</b>		Rück- spr.
Höck- buch	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zeh- lung
zdA			Stel- lung

**Landgericht Dortmund  
IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

- 1. der
- 2. des

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.  
89, 46236 Bottrop,

gegen

die übrigen  
... gemäß anliegender Eigentümerliste

Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Weitere Beteiligte (Verwaltung):

... u. Grundbesitzverwaltungen ...

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund  
auf die mündliche Verhandlung vom 16.07.2019  
durch den Richter am Landgericht Roth, den Richter am Landgericht Fastermann  
und den Richter Schaffernicht

für **Recht** erkannt:

Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Marl vom 19.03.2018,  
Aktenzeichen 34 C 14/17, wird zurückgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

### Gründe:

I.

Auf die Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO verzichtet.

II.

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

Die zulässige Klage ist, soweit sie hinsichtlich der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümerversammlung vom 16.08.2017 zu TOP 3a und c Gegenstand der Berufung ist, unbegründet.

1.

Die Beschlussfassung entspricht einer ordnungsmäßigen Verwaltung i.S.d. §§ 21 Abs. 3, Abs. 4 WEG.

Das Gericht überprüft die Entscheidung der Eigentümer aufgrund des diesen zustehenden Ermessensspielraums lediglich auf Ermessensfehler (Spielbauer/Then/Spielbauer, WEG, 3. Aufl., § 21 Rn. 23 m.w.N.; so auch LG Berlin, Urteil v. 1.11.2013, Az. 55 S 184/11; LG Dortmund, Urteil v. 14.06.2016, Az. 1 S 455/15; LG Dortmund, Urteil v. 31.01.2017, Az. 1 S 99/16). Solche sind vorliegend nicht ersichtlich.

a)

Unter Berücksichtigung der Umstände des vorliegenden Einzelfalls (vgl. Bärmann/Becker, a.a.O., § 16 Rn. 102 m.w.N.) ist die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Neuverteilung der Kosten nicht zu beanstanden. Auch im Rahmen des § 16 Abs. 3 WEG haben die Wohnungseigentümer aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts einen weiten Gestaltungsspielraum (vgl.

Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 16 Rn. 102 m.w.N.), den die Kammer zu achten hat.

aa)

Die geänderte Verteilung der Gebühren für Niederschlagwasser zu Top 3a, die nun nach dem Verhältnis der Wohnflächen erfolgt, wobei zusätzlich für jedes einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit zugeordnete Sondernutzungsrecht „Stellplatz“ eine Fläche von 6,25 qm in Ansatz zu bringen ist, ist vor diesem Hintergrund in rechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden. Diese führt sogar zu einer höheren Verteilungsgerechtigkeit. Zu Recht verweisen die Beklagten darauf, dass hinsichtlich der Niederschlagsgebühren zur versiegelten Grundstücksfläche auch die gepflasterten Stellplätze zählen – den Klägern steht ein Sondernutzungsrecht an 19 von insgesamt 52 Stellplätzen zu – und diese daher im Rahmen der Verteilung der Niederschlagsgebühren mit zusätzlich 6,25 qm pro Stellplatz besonders berücksichtigt werden können. Eine derartige Berücksichtigung beim Verteilungsschlüssel beruht auf einem sachlichen Grund. Ermessensfehler sind insoweit nicht zu erkennen.

bb)

Gleiches gilt für geänderte Verteilung der Kosten für Grün-/Außenanlagen und Hausmeisterkosten zu Top 3c. Auch insoweit soll die Verteilung der Kosten – anlehnend an den Beschluss zu Top 3a – nunmehr nach dem Verhältnis der Wohnflächen unter Berücksichtigung jeder Stellplatzfläche mit 6,25 qm erfolgen. Diese Art der Verteilung führt ebenfalls zu einer höheren Verteilungsgerechtigkeit, da bspw. die Hausmeistertätigkeit auf den Stellplätzen gerade dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten zugutekommt. Ermessensfehler sind insoweit nicht zu erkennen.

Soweit die Kläger einwenden, dass auch der Zeuge in 1. Instanz hätte vernommen werden müssen, folgt die Kammer dieser Einschätzung nicht. Denn es kommt bei der Beurteilung der Änderung eines Verteilungsschlüssels auf eine typisierende Betrachtungsweise an. In diesem Zusammenhang hat das Amtsgericht zu Recht angenommen, dass bspw. im Herbst auf eine Fläche von 19 Stellplätzen mehr Blätter fallen als auf nur einen Stellplatz. Dies wiederum verursacht jedoch einen höheren Arbeitsaufwand für die Beseitigung des Laubs. Daneben entspricht es

allgemeiner Lebenserfahrung, dass infolge der Benutzung der 19 Stellplätze durch die Patienten der Arztpraxis mehr Müll und Unrat in Form von Zigarettenstummeln, Taschentücher etc. anfällt. Dafür spricht auch, dass in der Regel Besucher eines Objekts nicht so sehr am ordentlichen Erscheinungsbild des Außenbereichs der Anlage interessiert sind wie die deren Eigentümer bzw. Bewohner. Davon abgesehen führt das Amtsgericht zutreffend aus, dass insbesondere die Arztpraxis von einem gepflegten Erscheinungsbild der Außenanlage und damit auch den sonstigen Grünanlagen, die der Hausmeister schwerpunktmäßig im Sommer pflegt, profitiert. Im Ergebnis ist der Beschluss daher nicht zu beanstanden.

cc)

Die streitgegenständliche Beschlussfassung über die Neuverteilung belastet einzelne Wohnungseigentümer bzw. die Kläger als Teileigentümer auch nicht unbillig (vgl. Bärmann/Becker, a.a.O., § 16 Rn. 103 m.w.N.). Es ist erstinstanzlich unstreitig geblieben, dass der prozentuale Anteil an den Niederschlagsgebühren nach der geänderten Verteilung lediglich von 12 % auf 15 % steigen würde. Auch bei den Kosten der Grün-, Außenanlagen und Hausmeisterkosten würde sich unter Zugrundelegung der Zahlen für das Jahr 2016 eine Erhöhung von 764,64 € auf 940,19 € ergeben. Auch dies stellt nur eine geringfügige Mehrbelastung dar.

dd)

Die Beschlussfassung über die Neuverteilung der Kosten ist auch nicht willkürlich (vgl. Bärmann/Becker, a.a.O., § 16 Rn. 105 m.w.N.). Alleiniges Ziel der Änderung der Kostenverteilung Ziel war ausschließlich die Herbeiführung einer größeren Verteilungsgerechtigkeit. Für die Kammer ist nicht erkennbar, dass die Wohnungseigentümer dieses Ziel verfehlt hätten.

2.

a.

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3a ist – wie das Amtsgericht zutreffend ausführt – auch nicht nichtig. Die Eigentümer besaßen gemäß § 16 Abs. 3 WEG die Kompetenz, den Kostenverteilungsschlüssel zu ändern. Insbesondere lag auch keine „Neubegründung einer Kostenposition für die sondernutzungsberechtigten Stellplatzbesitzer“ vor. Vielmehr regelt § 7 Nr. 1 der Teilungserklärung ausdrücklich:

*Jeder Wohnungseigentümer trägt die Kosten für die Unterhaltung, Instandhaltung und Instandsetzung seines Sondereigentums und der seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Teile des Gemeinschaftseigentums (Terrassenflächen; Stellplätze)...*

Demgegenüber regelt § 7 Nr. 2 der Teilungserklärung, dass die Lasten und Kosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile verteilt werden. Die Kläger wurden daher auch bereits in der Vergangenheit mit den Gebühren des Niederschlagswassers belastet, bislang lediglich unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile. Durch den angefochtenen Beschluss wird nun lediglich der Kostenverteilungsschlüssel unter Einbeziehung der Stellplatzflächen geändert. Dies ist zulässig. Da die Niederschlagsgebühren durch die Stellplatzflächen erhöht werden, beruht deren Berücksichtigung beim Verteilungsschlüssel auf einem sachlichen Grund und ist nicht willkürlich.

b. Gleiches gilt für den Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3c. Auch insoweit besaßen die Eigentümer gemäß § 16 Abs. 3 WEG die Kompetenz, den Kostenverteilungsschlüssel zu ändern. Denn es liegt auch hier kein Fall der Neubegründung einer Kostenposition vor. Die Kläger hatten auch bisher die Kosten für die Pflege der Außenanlagen bzw. die Kosten des Hausmeisters – lediglich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile – zu tragen. Daher ist die Einbeziehung der Größe der Stellplatzflächen unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums der Eigentümergemeinschaft zulässig und nicht willkürlich.

3.

Die Beschlüsse zu Top 3a und c sind auch nicht wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot nichtig. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes muss die Abänderung eines Umlageschlüssels hinreichend transparent gestaltet werden. Es muss aus einem Abänderungsbeschluss ausdrücklich hervorgehen, dass ein von der Teilungserklärung vorgegebener Umlageschlüssel abgeändert werden soll. Insbesondere ist es nicht ausreichend, dass ein abweichender Umlageschlüssel lediglich in einem Wirtschaftsplan Anwendung findet (vgl. BGH V ZR 202/09, Rn. 16 - zitiert nach juris), zumal eine entsprechende Beschlussfassung auch nur beiläufig erfolgt wäre. Vorliegend wurde die Änderung des Verteilungsschlüssels ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 16.08.2017, Bl. 24 ff. d. A., unter

einem gesonderten Tagesordnungspunkt 3 beschlossen. Aus den in der Berufung streitgegenständlichen Beschlüssen zu Top 3a und c geht auch eindeutig hervor, dass die bisherige Verteilung nach Miteigentumsanteilen gem. § 7 der Teilungserklärung nun in eine Verteilung nach Wohnfläche unter Einbeziehung der Stellplätze erfolgen soll. Daneben ist der Beschlussfassung eine Diskussion über die beabsichtigte Änderung vorausgegangen.

4.

Schließlich ist nicht zu beanstanden, dass das Amtsgericht nur einen Teil der streitgegenständlichen Beschlüssen, hier zu TOP 3b, für unwirksam erklärt hat. Bereits die Nummerierung wie auch der Inhalt der einzelnen Beschlüsse, die sich jeweils auf unterschiedliche Kostenpositionen beziehen, machen deutlich, dass es sich um 3 einzelne und teilbare Beschlüsse handelt.

5.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97, 708 Nr. 10 ZPO.

Roth

Fastermann

Schaffernicht