

Oberlandesgericht Düsseldorf

BESCHLUSS

§ 21 Abs. 5 WEG

- 1. Die Übertragung der Reinigung einer Hofeinfahrt auf die ist unzulässig. Dies obliegt als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung grundsätzlich der Gesamtheit der Wohnungseigentümer.**
- 2. Die Gartenpflege und die Straßenreinigung sowie der Winterdienst kann nicht im Wege eines Mehrheitsbeschlusses den Wohnungseigentümern auferlegt werden.**
- 3. Ein Reinigungsplan für den Innenbereich kann noch der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen.**
- 4. Nach § 3 der Heizkostenverordnung sind die Vorschriften dieser Verordnung ausdrücklich auch auf Wohnungseigentum anzuwenden. Nach den maßgeblichen Bestimmungen der §§ 4 ff. der Heizkostenverordnung besteht eine Pflicht zur Verbrauchserfassung somit auch im Wohnungseigentum.**

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 15.10.2003; Az.: I-3 Wx 225/03

Tenor:

Unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels wird der angefochtene Beschluss teilweise dahin abgeändert, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer vom 13.02.2002 zu TOP 13 betreffend die Reinigungspläne nur hinsichtlich des Reinigungsplans für den Außenbereich für ungültig erklärt wird.

Die gerichtlichen Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde tragen die Beteiligten zu 2 zu 5/6, die Beteiligte zu 1 zu 1/6. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Wert des Beschwerdegegenstandes: bis 3.000,00 EUR.

Gründe:

I.

Die Beteiligten bilden die Eigentümergemeinschaft der o.a. Wohnungseigentumsanlage. Die Beteiligten zu 2. sind Sondereigentümer der Wohnung im Erdgeschoss. Ihnen steht ein Sondernutzungsrecht an einer Terrasse, einer Garage und an dem hinter dem Haus gelegenen Garten zu. Die Beteiligte zu 1. ist Sondereigentümerin der im Obergeschoss liegenden Wohnung, zu der ein Sondernutzungsrecht an einer Dachterrasse gehört. Sie hat ihre Wohnung vermietet.

Beide Beteiligten haben am 04.08.1989 die Teilungserklärung aus dem Jahre 1984 dahin geändert, dass die Betriebskosten der Wohnanlage von den Wohnungseigentümern jeweils zur Hälfte zu tragen sind.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 13.02.2003 haben die Beteiligten mit der Stimmenmehrheit der Beteiligten zu 2. u.a. beschlossen, dass

a)

die Reinigung der Dachrinnen, die Wartung der Rückstausicherung, der Wechsel defekter Glühbirnen und die Reinigung der Einfahrt jeweils im jährlichen Wechsel von einem der Wohnungseigentümer ausgeführt werden sollte (TOP 6),

b)

die Heizkosten nicht durch Ablesegeräte zu erfassen und durch eine Fachfirma abrechnen zu lassen, sondern es bei der Regelung in der Teilungserklärung zu belassen, wonach die Heizkosten jeweils hälftig geteilt werden (TOP 8),

c)

die Reinigung der Anlage im Außen- und Innenbereich nach einem beigefügten Reinigungsplan durchgeführt werden sollte.

Die Beteiligte zu 1. hat beim Amtsgericht beantragt, u.a. diese Beschlüsse für ungültig zu erklären. Sie hat die Auffassung vertreten, die Durchführung der unter TOP 6 genannten Arbeiten in Eigenleistung könne von ihr nicht verlangt werden. Auf die separate Erfassung und Abrechnung der Heizkosten habe sie unter Berücksichtigung der Vorschriften der Heizkostenverordnung einen Anspruch und der unter TOP 13 beschlossene Reinigungsplan widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung.

Das Amtsgericht hat den Beschluss zu TOP 6 teilweise für ungültig erklärt und im übrigen die Anträge zurückgewiesen.

Auf die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1. hat das Landgericht den Beschluss zu TOP 6 auch insoweit für ungültig erklärt, als die Wartung der Rückstausicherung und die Reinigung der Einfahrt durch die Parteien beschlossen worden war, ferner hat es die Beschlüsse zu TOP 8 und TOP 13 bezüglich der Erfassung der Heizkosten und der Reinigungspläne für ungültig erklärt.

Gegen die Entscheidung des Landgerichts wenden sich die Beteiligten zu 2. mit der sofortigen weiteren Beschwerde, mit dem Antrag, unter Abänderung des landgerichtlichen Beschlusses die Anträge betreffend die Beschlüsse zu TOP 6 (Reinigung der Einfahrt), TOP 8 und TOP 13 zurückzuweisen.

Die Beteiligte zu 1. ist dem Rechtsmittel entgegen getreten.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Akteninhalt verwiesen.

II.

Die gemäß § 45 Abs. 1 WEG, §§ 22 Abs. 1, 27, 29 FGG zulässige sofortige weitere Beschwerde hat nur zu einem geringen Teil Erfolg, im übrigen ist die Entscheidung des Landgerichts nicht mit Rechtsfehlern behaftet (§ 27 FGG).

1.

Das Landgericht hat ausgeführt, der zu TOP 6 gefasste Beschluss sei ungültig, soweit darin die abwechselnde Wartung der Rückstausicherung und die abwechselnde Reinigung der Einfahrt beschlossen worden sei, da dies einer ordnungsgemäßen Verwaltung widerspreche. Zwar könne eine Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur tätigen Mithilfe durch Mehrheitsbeschluss geregelt werden, jedoch müsse eine solche Verpflichtung im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer billigem Ermessen entsprechen. Das sei hier nicht der Fall. Hinsichtlich der Reinigung der Einfahrt mittels eines Hochdruckreinigers könne die Beteiligte zu 1. zwar eine solche Tätigkeit ausüben, gleichwohl widerspreche die Regelung aber einer ordnungsgemäßen Verwaltung, denn sie berücksichtige nicht, dass die Beteiligten zu 2. die Hofeinfahrt wesentlich stärker nutzen als die Beteiligte zu 1. Finde aber ein unterschiedlicher Gebrauch statt, so müsse auch das Verhältnis des Gebrauchs für die Lastentragung maßgebend sein.

Der Beschluss hinsichtlich der Heizkosten sei für ungültig zu erklären, denn die Beteiligte zu 1. könne nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung verlangen, dass Ablesegeräte installiert und die Heizkosten über eine Fachfirma abgerechnet würden. Die Heizkostenverordnung finde nämlich auch auf das Wohnungseigentum Anwendung, die Bestimmung des § 2 Heizkostenverordnung stehe im konkreten Fall der Anwendung nicht entgegen.

Schließlich widerspreche der unter TOP 13 beschlossene Reinigungsplan einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Hier fehle es ebenfalls an einer ausgewogenen Regelung zwischen Benutzung und den ausgesprochenen Reinigungspflichten.

2.

Diese Erwägungen des Landgerichts halten der dem Senat obliegenden rechtlichen Nachprüfung im Wesentlichen stand.

a)

Rechtsfehlerfrei hat das Landgericht den unter TOP 6 gefassten Beschluss der Wohnungseigentümersammlung auch insoweit für ungültig erklärt, soweit es - neben anderen Maßnahmen - um die wechselnde Übernahme der Reinigung der Hofeinfahrt mit einem Hochdruckreiniger geht.

Das Reinigen der Hofeinfahrt gehört - ebenso wie die ebenfalls unter TOP 6 bestimmte Reinigung der Dachrinnen, die Wartung der Rückstausicherung, die Erneuerung der Außenlampe usw. - zur ordnungsgemäßen Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Dies obliegt als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung grundsätzlich der Gesamtheit der Wohnungseigentümer (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG).

Ob Wohnungseigentümer durch einen Mehrheitsbeschluss verpflichtet werden können, bestimmte Instandhaltungsmaßnahmen persönlich zu erbringen oder auf ihre Kosten durch Dritte erbringen zu lassen, ist umstritten. Während die Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer zur Erbringung von Eigenleistungen in beträchtlichem Umfang bzw. zur Kostentragung hierfür im allgemeinen für unzulässig gehalten wird (vgl. OLG Hamm OLGZ 1980, 261; BayObLG WE 1986, 82; KG WE 1994, 213, 214; Weitnauer, WEG 8. Auflage, Rn. 18 zu § 16 WEG; Bärman/Pick/Merle, WEG 9. Auflage, Rn. 111 zu § 21), wird es meist für zulässig erachtet, Reinigungsarbeiten in beschränktem Umfang - wie z.B. das Reinigen des Treppenhauses -, die in vergleichbaren Miethäusern ebenfalls in der Regel von Mietern erledigt werden, den Wohnungseigentümern auch durch Mehrheitsbeschluss zu übertragen, denn eine solche Regelung stelle sich als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung dar (vgl. BayObLG WE 1992, 292).

Der Senat hält - in Übereinstimmung mit dem Landgericht - die Übertragung der Reinigung der Hofeinfahrt auf die Wohnungseigentümer in dem Beschluss zu TOP 6 - ebenso wie die übrigen in diesem Beschluss genannten Arbeiten - für unzulässig. Ob in jedem Fall eine Heranziehung der Wohnungseigentümer zur tätigen Mithilfe unzulässig ist, weil das Gesetz davon ausgeht, dass die Wohnungseigentümer zu der gemeinschaftlichen Verwaltung durch anteilige Geldleistungen beitragen und der einzelne Wohnungseigentümer der Gemeinschaft nicht die Befugnis einräumen wollte, ihn zu "Dienstleistungen" heranzuziehen (vgl. KG WE 1994, 214), kann hier dahinstehen. Denn die Heranziehung der Beteiligten zu 1. in dem Beschluss zu TOP 6 zur tätigen Mithilfe entspricht jedenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Zwar kann gerade bei einer "Zweiergemeinschaft" ein nicht zu verkennendes Interesse bestehen, aus Kostenersparnisgründen "Eigenleistungen" bei kleineren Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung vorzusehen, in jedem Falle aber ist es erforderlich, dass die Wohnungseigentümer nach den gesamten Umständen auch in der Lage sein müssen, die ihnen auferlegten (übertragenen) Arbeiten sachgerecht und mit vertretbarem Aufwand auszuführen. Das ist bezüglich der Beteiligten zu 2. nicht gegeben. Die Beteiligte zu 1. hat ihre Wohnung vermietet. Die Reinigung kann nicht ohne weiteres ihrem Mieter nachträglich aufgegeben werden. Die Ausführung durch ein Fremdunternehmen wäre mit Kosten verbunden, die in keinem Verhältnis zur Entlastung der Gemeinschaftskasse stünden. Hinzu kommt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft - auch wenn sie nur aus zwei Beteiligten besteht - einen Verwalter hat, zu dessen Pflichtenkreis es gehört, für die ordnungsgemäße Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen, insbesondere, wenn ein einzelner Wohnungseigentümer sein Wohnungseigentum nicht selbst bewohnt und sich nicht in dem gleichen Maße wie ein anwesender Wohnungseigentümer um diese Belange kümmern kann.

b)

Zu dem Beschluss zu TOP 13 hinsichtlich der Hausreinigung gelten die Ausführungen zu TOP 6 bezüglich des Reinigungsplanes für den Außenbereich entsprechend. Die Gartenpflege und die in dem vom Beteiligten zu 2. erstellten "Plan" näher bezeichnete Straßenreinigung sowie der Winterdienst kann der Beteiligten zu 1. ebenfalls nicht im Wege eines Mehrheitsbeschlusses auferlegt werden. Auch dies entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Diese Aufgaben gehören ebenfalls in den Pflichtenkreis des Verwalters, der dafür Sorge tragen muss, dass - wenn ein Wohnungseigentümer die Leistung selbst nicht erbringen kann, seine Eigentumswohnung vermietet ist usw. - ein Dienstleister beauftragt und auch kontrolliert wird und der einzelne Wohnungseigentümer nicht mit einem unzumutbaren Haftungsrisiko belastet wird. Für die Beteiligte zu 1 ist es gerade wegen des Umstandes, dass sie die Wohnung nicht selbst bewohnt und der damit verbundenen Schwierigkeit einen Dritten zu finden und zu beauftragen nicht zumutbar, mit den in dem Reinigungsplan enthaltenen Reinigungsarbeiten hinsichtlich des Außenbereichs beauftragt zu werden.

Anders verhält es sich allerdings mit dem Reinigungsplan für den Innenbereich. Dieser Reinigungsplan der die Hausflur- sowie die Kellerreinigung umfasst, entspricht - ungeachtet der - akribischen - Aufzählung der verlangten Arbeiten hinsichtlich der Kellerreinigung - im Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung, denn diese Arbeiten sind entsprechend der Aufteilung im Haus - Erdgeschosswohnung und Wohnung im Obergeschoss - relativ gleichmäßig aufgeteilt, so dass insoweit die Grenzen ordnungsgemäßer Verwaltung durch den Beschluss nicht überschritten werden.

c)

Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 8 (Heizkosten) ist das Landgericht zutreffend davon ausgegangen, dass die Beteiligte zu 1. zu Recht verlangen kann, dass die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser gemäß den Bestimmungen der Heizkostenverordnung erfasst werden.

Nach § 3 der Heizkostenverordnung sind die Vorschriften dieser Verordnung ausdrücklich auch auf Wohnungseigentum anzuwenden. Nach den maßgeblichen Bestimmungen der §§ 4 ff. der Heizkostenverordnung besteht eine Pflicht zur Verbrauchserfassung somit auch im Wohnungseigentum.

Die Bestimmung des § 2 der Heizkostenverordnung steht dem nicht entgegen. Nach dieser Vorschrift gehen die Vorschriften der Heizkostenverordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen nicht vor bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt.

Das ist hier nicht der Fall. Die Vorschrift geht ersichtlich von einem vom "Vermieter bewohnten Zweifamilienhaus" aus. Bei der Übertragung dieser Vorschrift auf das Wohnungseigentum kann daher nur der Fall betroffen sein, dass beide Wohnungen demselben Eigentümer gehören und dieser eine der Wohnungen vermietet hat. Soweit in der Literatur teilweise die Auffassung vertreten wird, die Bestimmung des § 2 der Heizkostenverordnung sei "großzügig auszulegen", so dass sie auch auf die Fälle anzuwenden sei, in denen die Wohnungen eines Zweifamilienhauses verschiedenen Wohnungseigentümern gehören und von denen beide entweder von den Eigentümern selbst bewohnt werden oder eine oder beide Wohnungen vermietet sind (vgl. Pfeifer, Die neue Heizkostenverordnung, Anmerkung 5 b zu § 2; Brintzinger, Heizkostenverordnung Anmerkung 4 zu § 2) folgt der Senat dem nicht. Für eine "großzügige Auslegung" gegen den klaren Wortlaut der Bestimmung besteht nach der Auffassung des Senats kein Bedürfnis. Der Umstand, dass der Gesetzgeber von einem Gebäude "mit nicht mehr als zwei Wohnungen" spricht, "von denen eine der Vermieter selbst bewohnt" zeigt, dass es auf das letztgenannte Kriterium entscheidend ankommt (vgl. Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Auflage, Rn. 29 ff. zu § 2 Heizkostenverordnung; Blank, WE 93 104, Schmidt, Handbuch der Mietnebenkosten, 6. Auflage, Rn. 6086 ff.; Lommel, Heizkostenverordnung, Rn. 30 zu § 2 Heizkostenverordnung). Auch wenn die Bestimmung des § 2 auf der

Erwägung beruht, dass bei einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, Vermieter und Mieter gemeinsam bemüht sind Heizkosten einzusparen, so dass sich eine verbrauchsabhängige Abrechnung erübrigt, kann diese Erwägung, die - ersichtlich - in erster Linie auf das typische Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zutrifft, nicht ohne weiteres auf eine Eigentumswohnanlage mit zwei Wohnungen übertragen werden. Insoweit weist Blank (a.a.O.) zu Recht darauf hin, dass bei einer Eigentumsanlage, die aus zwei Doppelhaushälften besteht, oder bei einer großzügig angelegten Villa, die in zwei Eigentumswohnungen aufgeteilt worden ist, für die Annahme von "gemeinsamen Bemühungen Heizkosten zu sparen" keine Rede sein kann, so dass eine Anwendung des § 2 Heizkostenverordnung nicht in Betracht kommen kann.

3.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Es entspricht billigem Ermessen, dass die Beteiligten die Gerichtskosten entsprechend dem Ausgang des Verfahrens tragen. Für die Anordnung der Erstattung außergerichtlicher Kosten bestand kein Anlass.