

# **Amtsgericht Hamburg-St. Georg**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§ 16 Abs. 2 WEG

1. **Beschlüsse der Wohnungseigentümer im Sinne von § 23 WEG sind "aus sich heraus" - objektiv und normativ - auszulegen; dabei ist von dem protokollierten Wortlaut der Beschlüsse auszugehen und Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar.**
2. **Die Eigentümer können nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen. Diese zuletzt genannte Regelung, die auf das WEMoG vom 16.10.2020 (BGBl. I S. 2187) zurückgeht, räumt den Eigentümern eine Beschlusskompetenz ein, um "für einzelne Kosten" oder "bestimmte Arten von Kosten" eine von der bisherigen Kostenverteilung abweichende Regelung per (Mehrheits-)Beschluss zu treffen.**
3. **Allerdings folgt daraus keine Kompetenz für eine generelle Veränderung des allgemeinen Verteilungsschlüssels. Damit will der Gesetzgeber eine Einzelfallabwägung erreichen; sollen also - was zulässig ist - einzelne Kosten dauerhaft anders zugeordnet werden, müssen die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung erkennen lassen, dass sie zumindest gruppenbezogen ein Ermessen hinsichtlich des neuen Schlüssels ausgeübt haben, also nicht pauschal den Schlüssel ändern, sondern die Ordnungsmäßigkeit des neuen Schlüssels auch überprüft haben.**
4. **Es ist unklar, welche Arten von Kosten bzw. welche einzelnen Kosten von den „laufenden Kosten“ erfasst werden. Eine Differenzierung von verbrauchsunabhängigen und verbrauchsabhängigen Kosten - die zwingendermaßen (wie Heizkosten) auch nach Verbrauch abzurechnen sind - ist in dem Beschlusstext nicht vorgenommen worden.**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 13.05.2022; Az.: 980a C 38/21 WEG

#### **Tenor:**

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 18.10.2021 zu TOP 6 wird für ungültig erklärt.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten über die Gültigkeit eines Beschlusses einer Eigentümerversammlung.

Der Kläger ist mit einem Anteil von 88/1.000stel Mitglied der Beklagten und Eigentümer der im Dachgeschoss belegenen Wohnung Nr. 9 mit einer Fläche von etwa 47 m<sup>2</sup>, mit der ein Sondernutzungsrecht an einem dort belegenen Nebenraum sowie an einem darüber liegenden Wohnraum verknüpft ist (Fläche gesamt ca. 101 m<sup>2</sup>). Das Gebäude - mit einer im Jahr 1993 ermittelten gesamten Wohn- und Nutzfläche von etwa 638 m<sup>2</sup> - wurde in den 1950er Jahren errichtet, es gilt die notarielle Teilungserklärung (TE) v. 09.03.1979 (Anlage K1/B1), in der es in § 8 Abs. 2 heißt: "Hinsichtlich der Lasten und Kosten wird in Ergänzung zu § 16 WEG folgendes bestimmt: Die Sondereigentümer müssen alle Betriebskosten gemeinsam tragen; dabei werden die Kosten der Beheizung im Verhältnis der qm Wohnfläche der Wohnungen umgelegt mit der Maßgabe, dass die im Dachgeschoß belegenen Räume, soweit sie von der Gemeinschaft beheizt werden, heizkostenmäßig als Wohnfläche dem Sondereigentum Nr. 9 zugerechnet werden." In der Gemeinschaft wird seit längerem der Versuch unternommen, die Gesamtfläche der Einheit Nr. 9 einschließlich der Sondernutzungsrechtsflächen (ca. 148 m<sup>2</sup>) bei der Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten zu berücksichtigen. Mit Beschluss vom 30.09.1982 (s. Anlage B2) wurde festgelegt, ab dem 01.01.1982 "sämtliche Kosten der Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft im Verhältnis der Wohnflächen zu verteilen" (unter Einrechnung von 147,59 m<sup>2</sup> für die Einheit Nr. 9), und die Regelung "verschiedene Kosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu berechnen" wurde aufgehoben. In der Eigentümerversammlung vom 08.05.2015 wurde zu TOP 4 erneut Beschluss gefasst über die "Änderung der Kostenverteilung in der Gemeinschaft" (mit Wirkungsbeginn zum 01.01.2015). Mit rechtskräftigem Urteil vom 04.12.2015 - Az. 980b C 28/15 WEG - stellte das erkennende Gericht fest, dass die dort gefassten Beschlüsse nichtig sind (Anlage B3). Im Anschluss wurden den Jahresabrechnungen ab 2015 wieder eine Verteilung der Kosten nach Miteigentumsanteilen bzw. nach Wohnflächen (für die Heizkostenverteilung) zugrunde gelegt.

In der Eigentümerversammlung vom 18.10.2021 wurde ausweislich des Protokolls (Anlage K3) zu TOP 6 folgender Beschluss - mit 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und Enthaltungen - gefasst:

"Beschluss darüber, dass zukünftig die laufenden Kosten abweichend vom Miteigentumsanteil, auch nach einem anderen Schlüssel umgelegt werden können.

Ab 2022 sollen daher in der WEG die laufenden Kosten nach der Wohnungsfläche (bei der Wohnung U.: Sondereigentumsfläche und Sondernutzungsfläche) umgelegt werden. Nach einer Diskussion, wie man die Kosten unter den Eigentümern gerecht aufteilen kann, wird folgender Beschluss gefasst:

Beschluss: Die laufenden Kosten sollen ab 2022 nach den Wohnungsflächen der einzelnen Wohnungen (bei der Wohnung U.: Sondereigentumsfläche und Sondernutzungsfläche) aufgeteilt werden. Hierfür sollen die Quadratmeterangaben aus der Hausgeldabrechnung 2014, als Grundlage für die Abrechnung, genommen werden. Ausgenommen werden die Müllgebühren, die weiterhin zu 1/9 je Sondereigentum aufgeteilt werden."

Mit seiner am 18.11.2021 per beA bei Gericht eingegangenen, der Beklagten am 07.12.2021 zugestellten und mit weiterem Schriftsatz vom 16.12.2021 - Eingang bei Gericht am selben Tag per beA - begründeten Anfechtungsklage macht der Kläger geltend, dass der Beschluss zu TOP 6 vom 18.10.2021 für ungültig zu erklären sei, weil er nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung genüge.

Damit hätten die Eigentümer ihre aus § 16 Abs. 2 S. 2 WEG abzuleitende Beschlusskompetenz nicht ordnungsgemäß ausgeübt. Es sei schon unklar, was mit "laufenden Kosten" gemeint sei; dieser Begriff sei dem Wohnungseigentumsrecht fremd. Der Verweis auf die Jahresabrechnung 2014 (s. Anlage K4) genüge dafür nicht, weil auch darin keine "laufenden Kosten" enthalten seien. Ferner sei der Beschluss rechtswidrig, weil die Verteilung der Kosten der Warmwassererwärmung - die in der Abrechnung 2014 ebenfalls vorgenommen worden sei - nur nach Maßgabe der Heizkostenverordnung erfolgen dürfe; gleiches gelte auch für die Abrechnung der Wasserkosten, weil diese nicht nur nach einem m<sup>2</sup>-Schlüssel umgelegt werden dürfen.

Es gebe auch keine sachliche Rechtfertigung für eine Änderung des Kostenverteilungsmaßstabes; weshalb etwa nur die Kosten der Müllentsorgung ausgenommen seien, sei nicht ersichtlich. Daher sei es hier willkürlich, andere auch nach Einheiten abzurechnende Kosten auszunehmen.

Letztlich werde er, der Kläger, mit dem Beschluss auch unbillig benachteiligt. An sich habe er nach dem vereinbarten Schlüssel nur 8,8% der Kosten zu tragen, während er nach der nun zu TOP 6 beschlossenen Verteilung - mit Ausnahme der Müllgebühren - 23,24% zu tragen habe.

Der Kläger beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 18.10.2021 zu TOP 6 (Verteilung der laufenden Kosten ab 2022 nach den Wohnflächen der einzelnen Wohnungen) für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigt den angefochtenen Beschluss und macht ergänzend geltend, dass die Kostenverteilung, wie sie nach dem Inhalt der Teilungserklärung vorzunehmen sei, angesichts der Größe der Einheit des Klägers zu ungerechtfertigten Ergebnissen führe; die Größe seiner Einheit entspreche bei weitem nicht seinem Miteigentumsanteil, weswegen es seit 2015 ein Bedürfnis gebe, die Verteilung den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen. Die Eigentümer hätten dazu von ihrer Beschlusskompetenz in § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n.F. Gebrauch gemacht. Der Beschluss zu TOP 6 berücksichtige die Gesichtspunkte der Kostengerechtigkeit und des angemessenen Verhältnisses zwischen Kostentragungspflicht und Nutzungsmöglichkeit. Der vereinbarte Schlüssel führe zu einer erheblichen Schieflage und zu einseitigen Vorteilen zugunsten des Klägers. Der Begriff der "laufenden Kosten" sei nach §§ 133, 157 BGB auszulegen und es sei danach zu fragen, welche Interpretation den Interessen der Gemeinschaft bei vernünftiger Betrachtung am ehesten gerecht werde.

Gemeint seien daher die periodisch wiederkehrenden Kosten des gemeinschaftlichen Gebrauchs, also die "Betriebskosten des Gemeinschaftseigentums" (s. § 556 Abs. 1 BGB). Ferner werde damit stillschweigend die Weitergeltung der Heizkostenverordnung vorausgesetzt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist begründet.

Der angefochtene Beschluss der Eigentümerversammlung vom 18.10.2021 zu TOP 6 ist für ungültig zu erklären. Der Kläger macht mit Erfolg geltend, dass der Beschluss an einem durchgreifenden Mangel leidet. Die Eigentümer haben damit ihre aus § 16 Abs. 2 S. 2 WEG folgende Beschlusskompetenz überschritten und darüber hinaus einen unbestimmten Beschluss gefasst.

Beschlüsse der Wohnungseigentümer im Sinne von § 23 WEG sind "aus sich heraus" - objektiv und normativ - auszulegen; dabei ist von dem protokollierten Wortlaut der Beschlüsse auszugehen und Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind (BGH, NJW 2016, 2177, 2178, Tz. 20 = ZMR 2016, 476). Maßgebend für die Auslegung von solchen Beschlüssen sind Wortlaut und Sinn, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegend ergibt (vgl. nur BGH, NJW 2012, 3719, 3720, Tz. 14 = ZMR 2013, 127).

Ausgehend von diesen Maßstäben beinhaltet der streitbehaftete Beschluss eine Abkehr der Verteilung der Lasten und Kosten gemäß den Miteigentumsanteilen (mit Ausnahme der Heizkosten), wie sie in § 8 Abs. 2 TE i.V.m. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG vorgesehen ist, hin zu einer Verteilung der "laufenden Kosten" nach Wohnfläche(n) im Objekt (mit Ausnahme der Müllgebühren). Die vereinbarte Kostenregelung, von der die Eigentümer hier bewusst abweichen wollten, sieht eine solche Abänderung - im Sinne einer Öffnungsklausel - nicht vor. Und das Gesetz vermag den Eigentümer nicht als Legitimationsgrundlage für eine derartige Abänderung der Kostenverteilung dienen.

Nach § 16 Abs. 2 S. 1 WEG hat jeder Wohnungseigentümer die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, nach dem Verhältnis seines Anteils i.S.v. § 16 Abs. 1 S. 2 WEG - der sich aus dem Verhältnis der im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsanteile ergibt - zu tragen. Die Eigentümer können nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG allerdings für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen. Diese zuletzt genannte Regelung, die auf das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16.10.2020 (BGBl. I S. 2187) zurückgeht, räumt den Eigentümern eine Beschlusskompetenz ein, um "für einzelne Kosten" oder "bestimmte Arten von Kosten" eine von der bisherigen Kostenverteilung abweichende Regelung per (Mehrheits-)Beschluss zu treffen.

Allerdings folgt daraus keine Kompetenz für eine generelle Veränderung des allgemeinen Verteilungsschlüssels (vgl. BT-Drs. 19/18791, S. 56; Falkner, in: BeckOGK-WEG, 1.3.2022, § 16, Rn. 173; Elzer, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, 2021, § 13, Rn. 19). Damit will der Gesetzgeber eine Einzelfallabwägung erreichen; sollen also - was zulässig ist - einzelne Kosten dauerhaft anders zugeordnet werden, müssen die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung erkennen lassen, dass sie zumindest gruppenbezogen ein Ermessen hinsichtlich des neuen Schlüssels ausgeübt haben, also nicht pauschal den Schlüssel ändern, sondern die Ordnungsmäßigkeit des neuen Schlüssels auch überprüft haben (vgl. Jennißen in: Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2021, § 16 WEG, Rn. 67; s.a. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 16 Rn. 52, wonach eine generelle Änderung der Kostenverteilung der Sache nach erreichbar sei, wenn die Eigentümer für alle denkbaren Kostenarten und alle einzelnen Kosten denselben Umlageschlüssel bestimmen).

Diesen Anforderungen genügt der in Rede stehende Beschluss nicht. Dieser bestimmt lediglich generell und pauschal, dass die "laufenden Kosten" - mit Ausnahme der Müllgebühren - zukünftig nach Flächen (die der Abrechnung für 2014 zu entnehmen sind) verteilt werden sollen. Es fehlt schon an einer hinreichenden Konkretisierung der "laufenden Kosten"; es ist unklar, welche Arten von Kosten bzw. welche einzelnen Kosten davon erfasst werden. Der Kläger macht dazu auch zu Recht geltend, dass eine Differenzierung von verbrauchsunabhängigen und verbrauchsabhängigen Kosten - die zwingendermaßen (wie Heizkosten) auch nach Verbrauch abzurechnen sind - in dem Beschlusstext nicht vorgenommen worden ist. Auch ist bei einer objektiv-normativen Auslegung nicht ersichtlich, dass die Eigentümer bei der Beschlussfassung einzelfallbezogen ihr Ermessen hinsichtlich aller in Betracht kommender Kostenarten und -positionen ausgeübt haben; das im Rechtsstreit geltend gemachte Motiv, wegen des Missverhältnisses zwischen der Fläche der gesamten Einheit Nr. 9 und dem vergleichsweise geringen Miteigentumsanteil, der dieser Einheit zukommt, eine Kostengerechtigkeit für alle herzustellen, ist dem Beschluss nicht zu entnehmen und ist darin auch nicht mit der erforderlichen Klarheit einzelfallbezogen umgesetzt worden.

Soweit es den Eigentümern - wie auch schon im Jahr 2015 - nicht gelingt, eine von § 8 Abs. 2 TE i.V.m. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG abweichende Kostenverteilung per Beschluss zu regeln, verbleibt ihnen jedenfalls noch der Weg über eine Abänderung der Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 2 WEG.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.