

Landgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 16 Abs. 2 WEG

- 1. Die Änderung der Kostenverteilung muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Dabei steht den Wohnungseigentümern ein weiter Gestaltungsspielraum zu. Der beschlossene Verteilungsschlüssel muss sachlich gerechtfertigt sein. Bei der Kostenverteilung ist der Maßstab die Verteilungsgerechtigkeit. Der sachliche Grund kann aber auch der Anreiz zur Kostensenkung sein.**
- 2. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG gibt die gesetzlichen Eigentumsverhältnisse (Miteigentumsanteile) als gerechten Verteilungsschlüssel vor.**
- 3. Auch erhebliche Mehrbelastungen eines Wohnungseigentümers sind bei einer Änderung des Verteilungsschlüssels nicht ausgeschlossen.**
- 4. Das neu gewählte Objektprinzip (Kostenverteilung nach Sondereigentumseinheiten) stellt eine einfache und verständliche Kostenverteilung dar.**
- 5. Gerecht erscheint sie freilich vor allem für Kosten, die unabhängig von der Wohngröße und dem Wert der Wohnung anfallen. Trotzdem können auch Kosten, die zumindest mittelbar von der Wohngröße abhängen, pro Wohnungseigentumseinheit verteilt werden. Denn Pauschalierungen sind der Kostenverteilung häufig immanent. So wird überwiegend vertreten, dass nicht nur hinsichtlich der Verwalterkosten, sondern auch für Kosten der Gartenpflege, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Gebäudereinigung und des Hausmeisters eine gleichmäßige Kostentragung pro Wohnungseigentumseinheit erfolgen kann.**
- 6. Da eine Verschiebung der Kostenbelastung zwingende Folge einer jeden Neu-Regelung ist, sind die Grenzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung erst überschritten, wenn es sich um eine erhebliche Mehrbelastung handelt, die keine innere Rechtfertigung in sich trägt.**
- 7. Eine starre Grenze der zulässigen Mehrbelastung gibt es nicht.**

LG Karlsruhe, Urteil vom 01.09.2023; Az.: 11 S 96/22

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Karlsruhe vom 28.07.2022, Az. 5 C 2163/21 WEG, wird zurückgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts Karlsruhe ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 904,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

(abgekürzt nach §§ 540, 313a Abs. 1 ZPO)

I.

Die zulässige Berufung der Klägerin ist nicht begründet.

Die Beschlussfassung zu „TOP 9b, 10b und 11b“ (Kostenverteilung nach Wohneinheiten statt nach Miteigentumsanteilen bezüglich der Einzelmaßnahmen Außenbeleuchtung, Baumentfernung und Treppenhausfenster) der Eigentümerversammlung vom 06.10.2021 ist nicht für ungültig zu erklären.

In formeller Hinsicht begegnet die Beschlussfassung keinen Bedenken. Diese Beschlussfassung ist auch materiell-rechtlich nicht zu beanstanden, widerspricht insbesondere nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Nach 16 Abs. 2 S. 2 WEG n.F. haben die Wohnungseigentümer nunmehr die Möglichkeit, den gesetzlichen oder vereinbarten Verteilungsschlüssel durch Beschluss zu ändern (zum Folgenden: Ring/Grziwotz/Schmidt-Räntsch, BGB Sachenrecht, WEG § 16 Rn. 52-72 m.w.N.). Die Wohnungseigentümer können für sämtliche Kosten der Gemeinschaft – soweit sie nicht für bauliche Veränderungen anfallen – einen abweichenden Verteilungsschlüssel beschließen. Die Beschlusskompetenz besteht für die Verteilung einzelner Kosten oder bestimmter Kostenarten. Damit soll nach den Umständen des Einzelfalls eine angemessene Kostenverteilung ermöglicht werden. Daraus wird ersichtlich, dass die Wohnungseigentümer nicht befugt sind, den gesetzlichen oder vereinbarten Verteilungsschlüssel generell durch Beschluss zu ändern. Der Beschluss zur Abänderung des Verteilungsschlüssels bedarf der einfachen Mehrheit (§ 25 Abs. 1 WEG n.F.). Die Änderung der Kostenverteilung muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen (§§ 19 Abs. 1; 18 Abs. 2 WEG n.F.). Dabei steht den Wohnungseigentümern ein weiter Gestaltungsspielraum zu (vgl. BGH NJW 2011,

2202; NJW 2010, 3298). Der beschlossene Verteilungsschlüssel muss sachlich gerechtfertigt sein. Bei der Kostenverteilung ist der Maßstab die Verteilungsgerechtigkeit (vgl. MüKoBGB/Scheller WEG § 16 Rn. 39). Der sachliche Grund kann aber auch der Anreiz zur Kostensenkung sein (Hügel/Elzer WEG § 16 Rn. 68).

§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG gibt die gesetzlichen Eigentumsverhältnisse (Miteigentumsanteile) als gerechten Verteilungsschlüssel vor. Da diese aber nicht zwangsläufig mit der Verursachung der Kosten korrelieren, ist ein anderer Verteilungsschlüssel dann gerechter, wenn er sich stärker als die Eigentumsverhältnisse an der Kostenverursachung bzw. dem Kostenprofit ausrichtet. Dies bedeutet, dass der Verteilungsschlüssel sich stärker an den Kriterien ausrichtet, nach denen die Kosten erhoben werden. In der Praxis wird jedoch regelmäßig kein Verteilungsschlüssel zu einer vollständigen Einzelfallgerechtigkeit führen. Die Verteilungsgerechtigkeit kann grundsätzlich nur annäherungsweise erzielt werden.

Auch erhebliche Mehrbelastungen eines Wohnungseigentümers sind bei einer Änderung des Verteilungsschlüssels nicht ausgeschlossen. Im Einzelfall können die Wohnungseigentümer insbesondere auch verbrauchs- oder verursachungsunabhängige Verteilungsschlüssel heranziehen, wenn der Anteil eines Wohnungseigentümers nicht messbar ist, eine Verbrauchserfassung unverhältnismäßigen Aufwand hervorrufen würde oder dies aus anderen Gründen pflichtgemäßem Ermessen entspricht. Sie können daher die Umlage der Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Räumdienst, Hausreinigung, Gartenpflege, Versicherungen, Schädlingsbekämpfung, Niederschlagswasser sowie Wartungskosten für Notstrom- und Brandsicherung z.B. nach Fläche der Sondereigentumseinheiten beschließen.

Um den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung zu entsprechen, muss der Beschluss über die Kostenverteilung zudem im Hinblick auf die Gleichbehandlung der Wohnungseigentümer das Gebot der Maßstabskontinuität zu beachten (zum Ganzen: Ring/Grziwotz/Schmidt-Räntsch, BGB Sachenrecht, WEG § 16 Rn. 52-72 m.w.N.).

Gemessen an diesen allgemeinen Kriterien sind die angegriffenen Beschlüsse nicht zu beanstanden.

Das hier neu gewählte Objektprinzip (Kostenverteilung nach Sondereigentumseinheiten) stellt eine einfache und verständliche Kostenverteilung dar. Jede Sondereigentumseinheit wird dabei mit dem gleichen Betrag zur Kostentragung herangezogen, unabhängig von der Größe und dem Wert der Einheit. Die Regelung ist praktikabel und einfach zu handhaben. Gerechtfertigt erscheint sie freilich vor allem für Kosten, die unabhängig von der Wohngröße und dem Wert der Wohnung anfallen. Trotzdem können auch Kosten, die zumindest mittelbar von

der Wohngröße abhängen, pro Wohnungseigentumseinheit verteilt werden. Denn Pauschalierungen sind der Kostenverteilung häufig immanent. So wird überwiegend vertreten, dass nicht nur hinsichtlich der Verwalterkosten, sondern auch für Kosten der Gartenpflege, des Aufzugs, der Straßenreinigung, der Gebäudereinigung und des Hausmeisters eine gleichmäßige Kostentragung pro Wohnungseigentumseinheit erfolgen kann (vgl. BeckOGK/Falkner, 1.5.2023, WEG § 16 Rn. 158; Riecke/Schmid/Elzer/Abramenko Rn. 75 (für Hausmeister); Niedenführ/Vandenhouten/Niedenführ Rn. 50; Moosheimer ZMR 2011, 597 (603); für Gartenpflege Schmid ZWE 2014, 248 (252); aA LG Nürnberg-Fürth NJW-RR 2009, 884; AG Hannover BeckRS 2009, 19302). Denn es ist z.B. nicht derart zwingend, dass in größeren Wohnungen öfter der Hausmeister gebraucht wird oder mehr Dreck im Treppenhaus verursacht wird, dass die Kostenverteilung die Wohnungsgröße zwingend mitberücksichtigen müsste. Die Schmutzverursachung im Treppenhaus hängt zB auch von Besuchern und dem eigenen Nutzerverhalten ab.

Gleiches gilt für die hier angesprochenen Themen der Sanierung der Außenbeleuchtung, der Kosten einer konkreten Baumentfernung und eines sanierten Treppenhausfensters. Denn der Umfang der Nutzung der Außenanlage und des Treppenhauses hängt nicht alleine von der Wohnungsgröße ab. Es ist noch nicht einmal zwingend, dass in einer größeren Wohnung auch mehr Menschen wohnen, die den Verschleiß des Gemeinschaftseigentums potentiell erhöhen.

Ein Wohnungseigentümer kann durch eine Mehrbelastung bei einer neuen Kostenverteilung unbillig benachteiligt sein, doch ist zu berücksichtigen, dass sich jede Änderung des Umlageschlüssels zwingend auf die Kostenlast einzelner Wohnungseigentümer negativ auswirkt (vgl. BGH ZWE 2021, 90 Rn. 13 u Rn. 27; ZWE 2010, 402, 403; LG Karlsruhe ZWE 2016, 92, 93). Da eine Verschiebung der Kostenbelastung zwingende Folge einer jeden Neu-Regelung ist, sind die Grenzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung erst überschritten, wenn es sich um eine erhebliche Mehrbelastung handelt, die keine innere Rechtfertigung in sich trägt (Vgl. Jennißen/Jennißen, 7.Aufl., 2022, § 16, Rn. 34). Dies ist erst zu bejahen, wenn die Änderung der Kostenverteilung nur den Zweck verfolgt, die Mehrheit zum Nachteil der Minderheit von Kosten zu entlasten (vgl. Schmid ZWE 2014, 248, 249). Selbst eine erhebliche Mehrbelastung kann im Einzelfall gerechtfertigt und ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen (BeckOGK/Falkner, 1.5.2023, WEG § 16 Rn. 209).

Im konkreten Fall hätte die Klägerin nach Miteigentumsanteilen (Wohnung Nr. 1: 355,64 / 1.000; Wohnung Nr. 2: 252,41 / 1.000; Wohnung Nr. 3: 222,60 / 1.000; Wohnung Nr. 4 der Klägerin: 169,35 / 1.000) ca. 17% der jeweiligen Kosten zu tragen gehabt, nun trägt sie 25% dieser Kosten. Diese Steigerung um ca. 8 Prozentpunkte (also rund um die Hälfte der bisherigen Belastung) bzw. von absolut ca. 120 € (vgl. Seite 14 des amtsgerichtlichen Urteils: Bei einem Gesamtvolumen der berufungsgegenständlichen Arbeiten von ca. 1.500 € hat die Klägerin nun rund 375 € statt 255 € zu tragen) widerspricht für sich betrachtet nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Insbesondere lässt sich aus den

Zahlenverhältnissen nicht der Zweck ablesen, die Mehrheit wolle sich zum Nachteil der Minderheit von Kosten entlasten. Für die Wohnung Nr. 2 bleibt es praktisch (abgesehen von einer vernachlässigbaren Ersparnis von 0,2 Prozentpunkten) beim Alten.

Auch die Wohnung Nr. 3 zahlt in etwa das gleiche wie zuvor, erleidet sogar einen Nachteil von gut 2 Prozentpunkten. Profiteur ist allein die große Wohnung Nr. 1 (Ersparnis von gut 10 Prozentpunkten). Dieser Wohnung repräsentiert aber nicht die Mehrheit in der 4er-WEG.

Eine starre Grenze der zulässigen Mehrbelastung gibt es nicht und sie liegt – anders als die Klägerin meint – nicht bei 25%. Der Bundesgerichtshof (BGH, Urteil vom 11. 6. 2010 – V ZR 174/09, NZM 2010, 624) hat eine solche Marge lediglich im Zusammenhang mit dem allgemeinen Änderungsanspruch nach § 10 Abs. 2 S. 3 WEG a.F./ § 10 Abs. 2 WEG n.F. erörtert. Nach der Begründung des Gesetzesentwurfs zu dieser im Jahr 2007 im Gesetz etablierten Norm soll bei den Kosten eine Orientierung an einer Entscheidung des Kammergerichts (NJW 2004, 2552 L = NZM 2004, 549) naheliegen (BT-Dr 16/887, S. 18 = NZM 2006, 401 [410]), das einen Änderungsanspruch für gegeben hält, wenn die Wohn- oder Nutzfläche von dem für die Kostenverteilung maßgeblichen Miteigentumsanteil um mehr als 25 v.H. abweicht (KG, NJW 2004, 2552 L = NZM 2004, 549 [550]; ebenso jetzt OLG Köln, ZMR 2008, 989 = FGPrax 2008, 57). Dieses Urteil betraf den Auffangkostenverteilungsschlüssel, bei dem es im Rahmen des § 16 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. aber gerade nicht gehen darf (vgl. BeckOGK/Falkner, 1.5.2023, WEG § 16 Rn. 173) und der also gerade nicht nur „einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten“ regelt. Diese Rechtsprechung ist zu jenen Fällen ergangen, bei denen die Miteigentumsanteile zunächst nach der Wohnfläche errechnet wurden, dann sich aber nachträglich diese Wohnfläche verändert hat, sich also die tatsächlichen Grundlagen des generellen Kostenverteilungsschlüssels geändert haben. Um einen solchen Wandel bei den tatsächlichen Grundlagen des Verteilungsschlüssels geht es im vorliegenden Fall aber nicht. Im Übrigen hat auch der Bundesgerichtshof – da es aber auf eine Abwägung aller Umstände des Einzelfalles ankommt – in jenem Kontext selbst bei einer Mehrbelastung von 70% ein Abänderungsanspruch verneint (BGH ZWE 2011, 170; Bärman/Pick/Emmerich, 20. Aufl. 2020, WEG § 16 Rn. 60).

Ein Ermessensnichtgebrauch oder Ermessens Fehlgebrauch lässt sich nicht feststellen. Die Berufung macht geltend, die streitgegenständliche Beschlussfassung sei ohne Er- und Abwägung der Vor- und Nachteile, also willkürlich bzw. fehlerhaft erfolgt, und die Beklagte hätte darlegen müssen, welche (Zweckmäßigkeit-) Erwägungen sie bei bzw. vor der Beschlussfassung unternommen bzw. angestellt habe.

Richtig ist, dass Beschlüsse Mehrheitsentscheidungen sind, so dass diese implizit auch die Rechte einer überstimmten Minderheit wahren müssen. Das Ermessen dient auch dazu, den Demokratisierungsgedanken und den Minderheitenschutz zu

verwirklichen, indem zwar die Interessen der Mehrheit überwiegen können, jedoch eine Abwägung aller Interessen zunächst stattfinden muss. Denn eine Entscheidung ist nur dann ermessensgerecht, wenn die Eigentümer wissen, dass sie Ermessen haben und mehrere Entscheidungsmöglichkeiten in Erwägungen ziehen, untereinander abwägen und dann zu einer sachgerechten, vertretbaren und nachvollziehbaren Entscheidung kommen. Ohne Abwägung liegt ein Ermessensnichtgebrauch vor; bei einer sachwidrigen Entscheidung ein Ermessens Fehlgebrauch. Hat der Abwägungsprozess stattgefunden und in einer objektiv-sachlich begründeten Entscheidung gemündet, kann der einzelne Eigentümer dagegen nicht einwenden, dass er selbst für eine andere Entscheidung gestimmt hat und benachteiligt sei. Es ist Aufgabe der Eigentümer darüber zu befinden, welche der möglichen Maßnahmen im Rahmen des Ermessensspielraums getroffen wird. Das Gericht hat in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob die Eigentümer ihr Ermessen sachgerecht ausgeübt haben und sie die Entscheidung auf einer hinreichend sicheren Tatsachengrundlage getroffen haben (LG Frankfurt a. M. ZWE 2020, 436 Rn. 10 f.; Falkner, ZWE 2023, 237).

Gemessen hieran ist ein Ermessensnichtgebrauch oder Ermessens Fehlgebrauch nicht zu konstatieren. Die Beklagte hat die der Beschlussfassung zugrundeliegenden Erwägungen – anders als die Klägerin meint – durchaus bereits in der Klagerwiderung (Schriftsatz vom 25.01.2022, S. 5, AS I 31) wie folgt zusammengefasst: „Der Klagepartei stehen die Nutzung der Außenbeleuchtung und des Treppenhausfensters im gleichen Maße und Umfang zu wie den übrigen Eigentümern. In gleicher Weise wird das Sondereigentum der Klägerin durch den zu fallenden Baum in mindestens gleicher Weise, wenn nicht durch die Lage der Wohnung im Dachgeschoss noch stärkerem Umfang wie dasjenige der übrigen Eigentümer, beeinträchtigt. Eine gleichmäßige Kostenverteilung ist daher sachgerecht und keineswegs grob unbillig.“

Im Kern bezieht sich also auch die Beklagte – in Übereinklang mit den Urteilen in beiden Instanzen – auf die gleiche Zugriffs- und Nutzungsmöglichkeit aller Sondereigentumseinheiten. Jedenfalls angesichts der überschaubaren absoluten Mehrbelastung von ca. 120,00 € durch alle drei Beschlüsse zusammen bedurfte es keiner expliziten oder gar verschriftlichten Erwägung der Kostenmehrbelastung für die einzelnen Einheiten durch die Eigentümerversammlung.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in §§ 708 Nr. 10, 713, ZPO.

Die Zulassung der Revision ist nicht veranlasst, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern, § 543 Abs. 2 ZPO.

Der Streitwert wird in Anlehnung an die Festsetzung der relevanten Einzelstreitwerte in erster Instanz festgesetzt.