

Landgericht Saarbrücken

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 16 Abs. 2, 3 WEG

- 1. Die Kosten für die Trinkwasseruntersuchung, über deren Verteilung durch den angefochtenen Wohnungseigentümerbeschluss befunden wurde, sind Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die gemäß § 16 Abs. 2 WEG jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen hat.**
- 2. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann abweichend von der in § 16 Abs. 2 WEG getroffene gesetzliche Regelung beschließen, die Kosten nicht nach Miteigentumsanteilen auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen, sondern nach Wohnungseinheiten.**
- 3. Für die von den Wohnungseigentümern getroffene Kostenverteilung und damit für eine sachgerechte Ermessensausübung spricht, dass eine Überprüfung des Trinkwassers auf Legionellenbefall nicht nur den Mietern der vermieteten Sondereigentumseinheiten zugutekommt, sondern den gesundheitlichen Belangen aller Wohnungseigentümer dient.**

LG Saarbrücken, Urteil vom 18.12.2015; Az.: 5 S 17/15

Die 5. Zivilkammer des Landgerichts Saarbrücken hat aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 25.11.2015 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das am 23.01.2015 verkündete Urteil des Amtsgerichts Saarbrücken - Az.: 42 C 101/14 (10) - dahingehend abgeändert, dass die Klage hinsichtlich der Anfechtung des unter TOP 8 in der Wohnungseigentümersammlung vom 28.04.2014 gefassten Beschlusses - Kostenverteilung für die Untersuchung des Trinkwassers - abgewiesen wird.

2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Parteien wie folgt:

2.1 Von den erstinstanzlichen Kosten tragen die Klägerin 82% und die Beklagten 18%.

2.2 Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die jeweilige Partei darf die Zwangsvollstreckung der Gegenseite durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

4. Die Revision zum Bundesgerichtshof wird zugelassen.

Tatbestand:

A.

Die Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft.

In der Gemeinschaftsordnung ist bestimmt, dass die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nach Miteigentumsanteilen abzurechnen sind und dass dieser Kostenverteilungsschlüssel durch Mehrheitsbeschluss geändert werden kann.

In der Wohnungseigentümersammlung am 28.04.2014 haben die Wohnungseigentümer mehrheitlich beschlossen, die Kosten für die Untersuchung des Trinkwassers dergestalt auf die 24 Wohnungen zu verteilen, dass auf jede Wohnung 1/24 der Kosten entfällt.

Die Klägerin hat u. a. diesen Wohnungseigentümerbeschluss angefochten.

Das Amtsgericht Saarbrücken hat durch sein am 23.01.2015 verkündetes Urteil den unter TOP 8 der Wohnungseigentümersammlung vom 28.04.2014 gefassten Beschluss für ungültig erklärt.

Es hat ausgeführt, dieser Beschluss widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung.

Beschlüsse zur abweichenden Erfassung und Verteilung der Betriebs- und Verwaltungskosten seien nach § 16 Abs. 3 WEG nur rechtmäßig, soweit sie ordnungsgemäßer Verwaltung entsprächen. Den Wohnungseigentümern sei ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt.

Da die sich aus der Trinkwasserverordnung ergebende Untersuchungspflicht lediglich die vermietenden Wohnungseigentümer treffe, dürften die dafür anfallenden Kosten nur den vermietenden Eigentümern auferlegt werden, da diese die Kosten veranlasst hätten.

Gegen dieses am 28.01.2015 zugestellte Urteil haben die Beklagten am 24.02.2015 Berufung eingelegt, die sie - nach entsprechender Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist - am 28.04.2015 begründet haben.

Die Beklagten sind der Auffassung, die Kosten einer notwendigen

Trinkwasseruntersuchung seien auf alle Eigentümer umzulegen.

Die Trinkwasseranlage sei eine Gesamtanlage des Anwesens einer Wohnungseigentümergeinschaft, wofür alle Eigentümer im Rahmen der bestehenden Verkehrssicherungspflichten als Gefahrengemeinschaft hafteten.

Die Wohnungseigentümergeinschaft sei Inhaberin der Wasserversorgungsanlage im Sinne der Trinkwasserverordnung. Ihr obliege es, die sich aus der Trinkwasserverordnung ergebenden Untersuchungspflichten zu erfüllen.

Es sei von einer geborenen Wahrnehmungspflicht des Verbandes auszugehen. Kosten für die Erfüllung solcher Pflichten gingen zulasten aller Eigentümer.

Eine Kostenbelastung einzelner Eigentümer sei völlig unangemessen. Im Falle der Vermietung nur einer einzigen Einheit in einem Großanwesen, müsse der vermietende Eigentümer die erheblichen Kosten der Trinkwasseruntersuchung der gesamten Trinkwasseranlage tragen, obgleich diese Untersuchung der Gesamtheit der Eigentümer und auch zukünftigen potenziellen Mietern zugutekomme.

Eine Sonderkostenbelastung sei auch unpraktikabel. Denn der Verwalter müsse die jeweiligen Zeiträume der Vermietungen im Einzelnen überprüfen.

Die Beklagten beantragen,

unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils des Amtsgerichts Saarbrücken vom 23.01.2015 - Az.: 42 C 101/14 (10) - die Klage auch hinsichtlich des Antrages auf Ungültigerklärung des Beschlusses unter TOP 8 der Wohnungseigentümersammlung vom 28.04.2014 abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie bezweifelt die Zulässigkeit der Berufung im Hinblick auf die Beschwer der Beklagten.

Die Beklagten erwidern, die Kosten der ersten jährlichen Verprobung für das streitgegenständliche Hausanwesen beliefen sich auf 404,33 EUR brutto.

Im Falle der Feststellung erhöhter Legionellenwerte falle zudem eine Zweitverprobung an, welche zu einer Verdoppelung der Kosten führe.

Hinsichtlich der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien, auf die Verhandlungsprotokolle und auf das Urteil des Amtsgerichts Saarbrücken verwiesen.

Entscheidungsgründe:

B.

I.

Die Berufung der Beklagten ist zulässig.

Entgegen der Auffassung der Klägerin übersteigt der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,- EUR (vgl. dazu § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO).

Die erkennende Berufungskammer bewertet die Beschwer der Berufungskläger unter Berücksichtigung der §§ 3, 9 ZPO auf den 3-fachen Jahreswert (3 x 404,33 EUR) der jährlich anfallenden Verprobungskosten (vgl. dazu KG Berlin, Beschluss vom 10.09.2013 - Az.: 4 Wohnungseigentümer 40/13).

II.

Die Berufung ist auch begründet und führt unter teilweiser Abänderung des erstinstanzlichen Urteils zur Abweisung der Anfechtungsklage, soweit sich diese auf den Wohnungseigentümerbeschluss TOP 8 bezieht.

Die Kosten für die Trinkwasseruntersuchung, über deren Verteilung durch den angefochtenen Wohnungseigentümerbeschluss befunden wurde, sind Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die gemäß § 16 Abs. 2 WEG jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen hat.

Entgegen der Auffassung des erstinstanzlichen Gerichts (ebenso: AG Hoyerswerda, Urteil vom 08.11.2012 - Az.: 1 C 289/12) trifft die Verpflichtung zur Untersuchung der Trinkwasseranlage und damit zur Tragung der damit verbundenen Kosten nicht lediglich die vermietenden Wohnungseigentümer, sondern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Gemäß § 14 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (TrinkwV) haben der Unternehmer und der sonstige Inhaber einer Wasserversorgungsanlage nach § 3 Nr. 2 Buchstabe d oder e, in der sich eine Großanlage zur Trinkwassererwärmung befindet, das Wasser an mehreren repräsentativen Probeentnahmestellen regelmäßig von einer zugelassenen Untersuchungsstelle auf Legionellen untersuchen zu lassen.

Da sich weder die einzelnen Wohnungseigentümer noch die Wohnungseigentümergeinschaft beim Betrieb der Trinkwasseranlage unternehmerisch betätigen (vgl. dazu: Böck/Pause, ZWE 2013, 346, 347), bleibt vorliegend für die Verantwortlichkeit im Sinne der Trinkwasserverordnung nur die Anknüpfung an die Inhaberschaft an der hauseigenen Wasserversorgungsanlage.

Inhaber bzw. verantwortlicher Betreiber der Trinkwasseranlage des Hausanwesens

ist derjenige, der für die Trinkwasserinstallation, d. h. für die Gesamtheit der Rohrleitungen, Armaturen und Apparate, die sich zwischen dem Punkt des Übergangs von Trinkwasser aus einer Wasserversorgungsanlage an den Nutzer und dem Punkt der Entnahme von Trinkwasser befinden (vgl. § 3 Nr. 3 TrinkwV), verantwortlich ist.

Bei der Klärung der Verantwortlichkeit ist zu berücksichtigen, dass die Wasserversorgungsanlage in einem Gebäude einer Wohnungseigentümergeinschaft ganz überwiegend im gemeinschaftlichen Eigentum steht (vgl. dazu § 5 Abs. 2 WEG). Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen danach zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen. Dies gilt auch dann, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient (vgl. BGH, Urteil vom 26.10.2012 - Az.: V ZR 57/12). Zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehören diese Leitungen zumindest bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit (vgl. BGH, a. a. O., m. w. N.). Daraus folgt, dass allenfalls die im räumlichen Bereich des Sondereigentums nach einer Absperrmöglichkeit verlaufenden Leitungen im Sondereigentum stehen können.

Somit steht die Wasserversorgungsanlage ganz überwiegend im gemeinschaftlichen Eigentum, so dass als Inhaber der Wasserversorgungsanlage alle Wohnungseigentümer anzusehen sind.

Unter Berücksichtigung des § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG ist die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft für die gemeinschaftsbezogenen Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer auch hinsichtlich der Wasserversorgungsanlage verantwortlich. Inhaberin der Wasserversorgungsanlage im Sinne der Trinkwasserverordnung ist deshalb die Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. auch: OVG Münster, Beschluss vom 25.06.2015 - Az.: 13 W 452/15 -, NJW 2015, 3528, mit zustimmender Anmerkung von Bittner; Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Beschluss vom 29.09.2014 - Az.: 20 CS 14.1663).

Demzufolge sind die Kosten für die Überprüfung der Trinkwasserversorgungsanlage Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die gemäß § 16 Abs. 2 WEG von allen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen sind.

Der streitgegenständliche Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, diese Kosten, abweichend von der in § 16 Abs. 2 WEG getroffenen gesetzlichen Regelung, nicht nach Miteigentumsanteilen auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen, sondern nach Wohnungseinheiten, ist nicht zu beanstanden.

Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft ergibt sich aus der Gemeinschaftsordnung, wonach durch Mehrheitsbeschluss der Kostentragungsschlüssel geändert werden kann.

Einer Inanspruchnahme des § 16 Abs. 3 WEG für die Begründung der Beschlusskompetenz bedarf es deshalb nicht. Es kann somit dahinstehen, ob die

Kosten für die Prüfung der Trinkwassers als Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB anzusehen sind (vgl. dazu Blank/Börstinghaus, Miete, 4. Auflage 2014, § 556 BGB, Rdnr. 21; Schmid, ZMR 2012, 10, 11; Dötsch, juris, PR-MietR 18/2014, Anmerkung 4).

Den Wohnungseigentümern ist bei Änderungen des Umlageschlüssels aufgrund der in der Teilungserklärung enthaltenen Öffnungsklausel wegen ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Sie dürfen jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt (BT-Drucks. 16/887 S. 23). Die Änderung des Umlageschlüssels ist darüber hinaus nicht an das Vorliegen eines sachlichen Grundes geknüpft (vgl. BGH, Urteil vom 16. September 2011 - V ZR 3/11), sie darf nur nicht willkürlich erfolgen (vgl. BGH a. a. O.; BGH, Urteil vom 10.06.2011 - Az.: V ZR 2/10, m. w. N.; BGH, Urteil vom 1. April 2011 - V ZR 162/10, NJW 2011, 2202, 2203).

Gemessen daran ist die Umstellung des gesetzlichen Umlageschlüssels in § 16 Abs. 2 WEG auf einen wohnungsbezogenen Verteilungsmaßstab nicht zu beanstanden.

Der beschlossenen Verteilung der Trinkwasserüberprüfungskosten auf alle Sondereigentumseinheiten kann allenfalls das Verursachungsprinzip entgegengehalten werden.

Die gesetzliche Überprüfungspflicht ist durch die Fassung des § 14 Abs. 3 TrinkwV an eine gewerbliche Tätigkeit geknüpft. Nach der Legaldefinition in § 3 Nr. 10 TrinkwV ist "gewerbliche Tätigkeit" in diesem Sinne die unmittelbare oder mittelbare, zielgerichtete Trinkwasserbereitstellung im Rahmen einer Vermietung oder einer sonstigen selbstständigen, regelmäßigen und in Gewinnerzielungsabsicht ausgeübten Tätigkeit. Dies bedeutet, dass die Trinkwasserversorgungsanlage einer Wohnungseigentümergeinschaft nur dann auf Legionellenbefall zu überprüfen ist, wenn zumindest eine der Eigentumswohnungen vermietet ist.

Würde man dem Prinzip der Ursächlichkeit folgen, würde dies bedeuten, die anfallenden Überprüfungskosten lediglich den vermietenden Sondereigentümern aufzuerlegen. Für den Fall, dass nur eine Einheit in der gesamten Anlage vermietet wäre, müsste dann der einzige Vermieter die gesamten Überprüfungskosten tragen.

Die Entscheidung der Wohnungseigentümer, die Überprüfungskosten nicht nach dem Verursachungsprinzip zu verteilen, sondern sie allen Wohnungseigentümern entsprechend der Anzahl der Eigentumswohnungen aufzuerlegen, erteilt dem Verursachungsprinzip eine Absage und folgt dem Prinzip der gemeinschaftlichen Verantwortung bzw. dem gemeinschaftlichen Nutzen.

Diese Entscheidung kann keinesfalls als ermessensfehlerhaft bzw. als willkürlich bezeichnet werden. Denn die Verteilung von Lasten und Kosten nach dem Verursachungsprinzip ist für das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer nicht typisch. Zum Beispiel ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung anerkannt, dass in einer Mehrhausanlage die für die Instandhaltung einer Aufzugsanlage anfallenden Kosten und Lasten auch dann auf alle Wohnungseigentümer zu

verteilen sind, wenn sich lediglich in einem der Gebäude ein Aufzug befindet und die Wohnungseigentümer, deren Sondereigentumseinheiten in den übrigen Gebäuden liegen, davon überhaupt keinen Nutzen haben (vgl. dazu BGH, Beschluss vom 28.06.1984 - Az.: VII ZB 15/83 -, BGHZ 92, 18-23; Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 12.12.1991 - Az.: BReg 2 Z 157/91). Ebenso verhält es sich bei den Instandhaltungskosten für andere Einrichtungen, wie z. B. Treppenhaus, Kinderspielplatz, Fahrradkeller, Waschmaschinen- oder Tischtennisraum, die nur von einem Teil der Wohnungseigentümer genutzt werden (vgl. dazu BGH, a. a. O., m. w. N.).

Ein allgemeiner Grundsatz, wonach ein Wohnungseigentümer Kosten für solche Einrichtungen nicht zu tragen hat, die ihm persönlich keinen Nutzen bringen, besteht somit nicht (vgl. dazu BGH, a. a. O., m. w. N.; OLG Hamburg, DWE 1975, 26; a.A. OLG Köln, DWE 1978, 87, 88).

Daraus ergibt sich, dass die Kostentragungspflicht nicht in erster Linie auf das Verursachungsprinzip gestützt ist, sondern im Wesentlichen davon abhängt, ob die zu verteilenden Aufwendungen für das Gemeinschaftseigentum anfallen.

Deshalb liegt vorliegend kein Fehlgebrauch des den Wohnungseigentümern zustehenden Ermessensspielraums vor, wenn die durch die Überprüfung der Trinkwasserversorgungsanlage anfallenden Kosten nicht nur auf die Eigentümer der vermieteten Wohneinheiten umgelegt werden, sondern auf sämtliche Eigentümer (vgl. ebenso: AG Heiligenstadt, Urteil vom 20.12.2013 - Az.: 3 C 331/13; Dötsch, a. a. O.; Böck/Pause, a. a. O., Seite 350; a.A.: AG Hoyerswerda, a. a. O.; Mediger, NZM 2012, 670-674).

Zusätzlich spricht für die von den Wohnungseigentümern getroffene Kostenverteilung und damit für eine sachgerechte Ermessensausübung, dass eine Überprüfung des Trinkwassers auf Legionellenbefall nicht nur den Mietern der vermieteten Sondereigentumseinheiten zugutekommt, sondern den gesundheitlichen Belangen aller Wohnungseigentümer dient.

Ferner ist - worauf die Beklagten zutreffend hinweisen - die Kostenverteilung nur auf die vermietenden Wohnungseigentümer mit einer ständigen Kontrolle verbunden, wer in welcher Zeit sein Wohnungseigentum vermietet hat. Diese Überprüfung stellt eine zusätzliche Belastung der Verwaltung dar, die zu einer Erhöhung der Verwaltervergütung und damit zu einer höheren Kostenbelastung der Wohnungseigentümer führen kann.

Deshalb war der Berufung stattzugeben und die Klage unter Abänderung des angefochtenen Urteils insoweit abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit erging nach § 708 Nr. 11 analog, 709 S. 2, 711 ZPO.

Im Hinblick darauf, dass die für dieses Verfahren maßgebliche Rechtsfrage der Verteilung der Kosten einer Trinkwasseruntersuchung grundsätzliche Bedeutung

hat, ist zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung die Revision zuzulassen (vgl. § 543 Abs. 2 ZPO).