

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 16 WEG

- 1. Ein Wohnungseigentümer darf grundsätzlich darauf vertrauen, dass die bis zu einer Änderung des Verteilungsschlüssels angefallenen Kosten nach dem bis dahin geltenden (bisherigen) Schlüssel umgelegt werden. Erst recht führt dieser Vertrauensschutzgedanke dazu, dass in der Regel nicht in bereits abgeschlossene Abrechnungszeiträume rückwirkend eingegriffen werden darf.**
- 2. Eine Abweichung hiervon kommt nur ausnahmsweise bei Vorliegen besonderer Umstände in Betracht, etwa wenn der bisherige Schlüssel unbrauchbar oder in hohem Maße unpraktikabel ist oder dessen Anwendung zu grob unbilligen Ergebnissen führt.**
- 3. Eine Klausel in der Teilungserklärung, die dem Verwalter die Befugnis einräumt, darüber zu entscheiden, einem Wohnungseigentümer mit Mehrkosten zu belasten, die durch übermäßigen Gebrauch oder Verbrauch verursacht werden, ist nichtig.**

AG Hamburg-St.Georg, Urteil vom 28.02.2020; Az.: 980b C 28/19 WEG

Tenor:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 5. August 2019 zu TOP 2 wird für ungültig erklärt, soweit in den Einzelabrechnungen 2018 die Kostenpositionen berücksichtigt sind sowie für die Abrechnung Entlastung erteilt wird.
2. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 5. August 2019 zu TOP 6 wird für ungültig erklärt, soweit die Kostenpositionen Gewerbe berücksichtigt sind.
3. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können 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 von zwei Beschlüssen einer Eigentümerversammlung, die u.a. die Verteilung der Müllgebühren in Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan betreffen.

Der Kläger und die Beklagten sind Mitglieder der WEG. Es gilt die notarielle Teilungserklärung (TE) vom 7. Dezember 1983 (Anlage K1) in der am 22. Oktober 1991 geänderten Fassung (Anlage K2). Der Kläger ist Eigentümer der im Erdgeschoss des Gebäudes belegenen Teilungseigentumseinheit I (gemäß Aufteilungsplan), in der derzeit ein Döner-Imbiß betrieben wird. Die benachbarte Teileigentumseinheit II ist derzeit intern geteilt und wird gastronomisch sowie als Gemüse Einzelhandel genutzt. Über den beiden Teileigentumseinheiten sind insgesamt 19 Wohnungen belegt. Nach § 8 Absatz 3) S. 1 TE ("Zahlungsverpflichtung des Wohnungseigentümers") werden "die Kosten zu 1b) und 1c)" - dort spezifizierte "Bewirtschaftungskosten", darunter die Kosten der Müllabfuhr - "gemäß der Anlage 4 auf jeden Wohnungseigentümer anteilig umgelegt." Nach dieser Anlage 4 zur Teilungserklärung ist der entsprechende "Schlüssel" für die Einheiten I und II betreffend die o.g. Kosten bestimmt auf 7,45 % und 11,83 %. In § 8 Abs. 2 TE heißt es weiter: "Bewirtschaftungskosten, die ein Eigentümer durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Gebrauch oder Verbrauch verursacht, hat er allein zu tragen. Die Entscheidung hierüber trifft der Verwalter".

Mit bestandskräftigem (Mehrheits-)Beschluss zu TOP 4 wurde auf der Eigentümerversammlung vom 25. Februar 2019 (vgl. Protokoll, Anlage B1) folgendes beschlossen: "Jede Einheit trägt weiterhin den gleichen Anteil der Grundkosten. Die Mülltonne der Hausbewohner wird nur noch auf diese 19 Einheiten und deren MEA (Miteigentumsanteile) umgelegt und versuchsweise 1 × wöchentlich geleert. Die 2 Stück Gewerbeeinheiten mit ihren 3 Nutzern tragen die Kosten der anderen beiden Mülltonnen mit 2x wöchentlicher Leerung. Die Aufteilung dieser Kosten erfolgt nach MEA der Gewerbeeinheiten." Hintergrund dieser Beschlussfassung ist, dass die "Hausbewohner" der 19 Wohnungen seinerzeit eine Mülltonne zu 1.100 Liter nutzen, die beiden Gewerbeeinheiten nutzen zwei Mülltonnen. Seit Oktober 2019 ist eine Mülltonne abgeschafft; es gibt nur noch zwei.

Auf der Eigentümerversammlung vom 5. August 2019 wurde die von der zum 1. Januar 2019 tätig gewordene WEG-Verwaltung erstellte Jahresabrechnung 2018 mit Beschluss zu TOP 2 mehrheitlich - mit 15 Ja- und einer Nein-Stimme(n) - genehmigt. In der Gesamt- und in den Einzelabrechnungen sind unter der Position jeweils die Müllgebühren erfasst, die nach und "Gewerbe" im Verhältnis 2.708,16 € und 5.416,32 € aufgeteilt sind. Auf den Kläger entfallen davon ("Gewerbe") bei einem Anteil von "7,45" am "Gesamtverteiler" von "19,28" insgesamt 2.092,92 €. Wegen der weiteren Einzelheiten dieser Abrechnung wird auf die Anlage K3

verwiesen. Mit dem Beschluss zu TOP 2 wurde der Verwaltung wegen der Abrechnung 2018 auch Entlastung erteilt.

Zu TOP 6 wurde der Wirtschaftsplan 2020 beschlossen. In den Einzelwirtschaftsplänen sind die o.g. Positionen mit den entsprechenden Beträgen aus der Abrechnung 2018 enthalten. Wegen der weiteren Einzelheiten des Wirtschaftsplans wird auf Anlage K4 Bezug genommen.

Wegen des weiteren Inhalts des Protokolls der Versammlung wird auf Anlage K5 verwiesen.

Der Kläger macht mit seiner am 27. August 2019 bei Gericht eingegangenen und begründeten, den Beklagten am 26. September 2019 zugestellten Anfechtungsklage geltend, dass die Beschlüsse vom 5. August 2019 zu TOP 2 und 6 - soweit die Positionen betroffen seien - für ungültig zu erklären seien, weil sie den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen würden. Die Verteilung der Kosten für die Müllentsorgung stehe nicht im Einklang mit den Vorgaben der Teilungserklärung. Die von der WEG-Verwaltung vorgenommene Trennung der Kosten in 1/3 für die Wohnungen und 2/3 für die Gewerbeeinheiten sei willkürlich erfolgt. Es gebe - was unstrittig ist - keine getrennte Müllfassung in der Anlage. Auf ihn, den Kläger, entfalle nach der Teilungserklärung nur ein Anteil von 7,45 % der Kosten, was betreffend die für das Jahr 2018 angefallenen Müllgebühren lediglich 605,52 € ausgemacht hätte. Das in seiner "Einheit I" anfallende Müllvolumen übersteige auch nicht das "gewöhnliche Maß". Sofern für den Gemüseladen ein erhebliches Müllvolumen anfalle, müsse er sich dies nicht zurechnen lassen. Eine Einzelzuweisung der Kosten könne auch nicht auf § 16 Abs. 3 WEG gestützt werden, weil es an einer Anknüpfung an den tatsächlichen Anfall von Müll fehle. Daher sei auch die Entlastung der Verwaltung fehlerhaft. Und der Wirtschaftsplan greife die unzutreffende Verteilung der Müllkosten auf.

Der Kläger beantragt,

die in der ordentlichen Wohnungs- und Teileigentümerversammlung vom 5. August 2019 zu den Tagesordnungspunkten TOP 2 (Genehmigung der Jahresabrechnung 2018) und TOP 6 (Beschluss des Wirtschaftsplans 2020) gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären, soweit in den Einzeljahresabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2018 und in dem Wirtschaftsplan 2020 die Kostenpositionen ### und Müllgebühren Gewerbe" berücksichtigt sind sowie für die Abrechnung Entlastung erteilt wird.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie machen geltend, dass bei den Wohnungseigentümern eine massive Unzufriedenheit über die Höhe und die Verteilung der Müllkosten herrsche, da die 19 Wohnungen lediglich 1/3 des Mülls verursachen würden, während die Gewerbeeinheiten - unstreitig genutzt als Gemüseladen, Döner-Imbiss und (bis 8/2019) Pizzeria - einen Anteil von 2/3 tragen würden. Der Beschluss vom 25. Februar 2019 zu TOP 4 sei für die Abrechnung 2018 und für die Zukunft gemeint gewesen.

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.

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 5. August 2019 zu TOP 2 betreffend die Jahresabrechnung 2018 widerspricht, soweit er - in zulässiger Weise - teilweise angefochten worden ist, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und ist in Bezug auf die Einzelabrechnungen und die Kostenpositionen (Verteilung der Müllentsorgungskosten) für ungültig zu erklären.

Der Kläger wendet zu Recht ein, dass der angewendete Verteilungsschlüssel fehlerhaft ist. Ausgangspunkt bildet insoweit die Regelung in § 8 Abs. 3 TE, wonach die - auch hier in Rede stehenden - "Bewirtschaftungskosten" nach Maßgabe von Anlage 4 zur Teilungserklärung auf die Eigentümer zu verteilen sind. Danach entfallen auf die Einheit des Klägers rechnerisch nur 7,45 % der Kosten, nicht aber ca. 25,76 % der gesamten Kosten der Müllentsorgung. Auch sieht § 8 TE die Bildung von Nutzer- bzw. Untergruppen, wie sie hier zwischen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten im Verhältnis von 1/3 zu 2/3 vorgenommen worden ist, nicht vor. Eine davon abweichende Kostenverteilungsregelung ergibt sich für die Jahresabrechnung 2018 auch nicht aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 25. Februar 2019 zu TOP 4. Dieser Beschluss ist nicht dahin auszulegen, dass auch in der Vergangenheit schon angefallene Kosten nach dem dort benannten Verteilungsmodus - 1/3 auf die Wohnungseigentümer, 2/3 auf die Teileigentümer - umgelegt werden sollen. Der Inhalt eines Beschlusses ist durch Auslegung zu ermitteln, wobei es bei der gebotenen objektiven Auslegung

"aus sich heraus" maßgebend darauf ankommt, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist (vgl. BGH, NJW 2015, 549, 550, Tz. 8 = ZMR 2015, 23; NJW-RR 2019, 843, 845, Tz. 18 = ZMR 2019, 416). In dem Beschluss zu TOP 4 heißt es u.a., dass jede Einheit "weiterhin" den gleichen Anteil der Grundkosten trägt, was für eine in die Zukunft gerichtete Regelung spricht. Gleiches gilt für die Verwendung der Worte "wird umgelegt". Ein auch die vergangene Zeiten betreffender Regelungscharakter wird weder aus dem Wortlaut des Beschlusses noch aus dem sonstigen Inhalt des Versammlungsprotokolls deutlich. Dagegen spricht auch der nächstliegende Sinn dieser Regelung. Ein Wohnungseigentümer darf grundsätzlich darauf vertrauen, dass die bis zu einer Änderung des Verteilungsschlüssels angefallenen Kosten nach dem bis dahin geltenden (bisherigen) Schlüssel umgelegt werden. Erst recht führt dieser Vertrauensschutzgedanke dazu, dass in der Regel nicht in bereits abgeschlossene Abrechnungszeiträume rückwirkend eingegriffen werden darf. Eine Abweichung hiervon kommt nur ausnahmsweise bei Vorliegen besonderer Umstände in Betracht, etwa wenn der bisherige Schlüssel unbrauchbar oder in hohem Maße unpraktikabel ist oder dessen Anwendung zu grob unbilligen Ergebnissen führt (vgl. zum Ganzen etwa nur BGH, NJW 2010, 2654, Tz. 11 = ZMR 2010, 775). Daher werden Wohnungseigentümer nicht "ohne Not" Regelungen treffen wollen, die unzulässig, jedenfalls aber anfechtbar sind. Im Zweifel wird vielmehr dasjenige gewollt sein, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der wohlverstandenen Interessenlage entspricht (so BGH, NZM 2015, 218, 219, Tz. 9 = ZMR 2015, 252 zur Auslegung von Klageanträgen bei einer Beschlussanfechtungsklage).

Die Verteilung der Müllkosten in den Einzelabrechnungen, wie sie hier vorgenommen worden ist, kann auch nicht mit Erfolg auf die Regelung in § 8 Abs. 2 TE gestützt werden. Nach Satz 1 hat zwar ein Eigentümer Bewirtschaftungskosten, die er "durch einen das gewöhnliche Maß übersteigenden Gebrauch oder Verbrauch verursacht", allein zu tragen. Allerdings trifft nach Satz 2 dieser Regelung der Verwalter darüber die Entscheidung. Selbst wenn die Eigentümer durch die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung die "Entscheidung" der Verwaltung, die Kosten in der zur Genehmigung vorgelegten Jahresabrechnung abweichend von dem in der Teilungserklärung vereinbarten Schlüssel nur auf einzelne Eigentümer zu verteilen, "an sich ziehen", handelt es sich bei dieser Regelung um eine unzulässige Delegation von Entscheidungsbefugnissen. Eine Klausel, wie sie hier in § 8 Abs. 2 S. 2 TE enthalten ist, nimmt den Wohnungseigentümern ein wesentliches Kern- und Selbstbestimmungsrecht, weswegen die Vereinbarung insoweit nichtig ist (vgl. nur Jennißen, ZWE 2017, 117 m.w.N.). Ergänzend kommt hinzu, dass die in Rede stehende Regelung nicht vorsieht, dass "Nutzergruppen" gebildet werden (wie hier die Gewerbeeinheiten einerseits und die Wohnungen andererseits). Dafür fehlt es sodann an einer ergänzenden Bestimmung, wie die Kosten zwischen den Nutzergruppen selbst und innerhalb der Gruppen verteilt werden soll. Eine Verteilung von 1/3 zu 2/3 (externe Verteilung) ist darin ebenso wenig vorgesehen wie eine Verteilung von 38,6 % zu 61,4 % entsprechend dem Verhältnis von 7,45 % zu 11,83 % (interne Verteilung). Dieser Maßstab ist, wie der Kläger zu Recht geltend macht, willkürlich gewählt. Hinzu kommt, dass keine tatsächlichen Feststellungen dazu getroffen worden sind, über behauptete übermäßige Gebrauch der Mülltonnen hier auch auf die Einheit des Klägers entfällt.

2. Ebenfalls für ungültig zu erklären ist der Beschluss zu TOP 2, soweit damit der Verwaltung "für die Abrechnung" (2018) Entlastung erteilt worden ist. In der Entlastung der Verwaltung liegt ein negatives Schuldanerkenntnis im Sinne von § 397 Abs. 2 BGB (vgl. nur BGH, NZM 2011, 489, Tz. 10). Sie entspricht dann nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, wenn Ansprüche gegen die Verwaltung in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten. Dieser Fall ist dann anzunehmen, wenn die Verwaltung - wie hier - eine fehlerhafte Abrechnung vorgelegt hat (BGH, NJW 2010, 2127, Tz. 19).

3. Der Beschluss zu TOP 6 betreffend den Wirtschaftsplan 2020 ist ebenfalls insoweit für ungültig zu erklären, wie in den Einzelwirtschaftsplänen die Kosten für die Müllentsorgung mit den Positionen "4339" - wie bereits in den Jahreseinzela abrechnungen für 2018 - getrennt nach "Whg." und "Gewerbe" im Verhältnis 1/3 zu 2/3 und im Verhältnis der Einheiten I und II untereinander im Verhältnis von 7,45 % zu 11,83 % verteilt worden sind. Dieser Verteilungsschlüssel widerspricht, was der Kläger zu Recht eingewendet hat, den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Der Schlüssel ergibt sich nicht aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 25. Februar 2019 zu TOP 4. Selbst wenn das Abrechnungsjahr 2020 von diesem Beschluss erfasst wird und die Eigentümer damit - bestandskräftig - von ihrer Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 3 WEG Gebrauch gemacht haben - die auch nicht durch Vereinbarung (hier etwa nach § 8 Abs. 2 TE oder § 8 Abs. 3 TE) eingeschränkt oder ausgeschlossen werden darf (vgl. § 16 Abs. 5 WEG) -, entspricht der in den Einzelwirtschaftsplänen verwendete Verteilungsschlüssel nicht dem Regelungsgehalt des Beschlusses. Nach dessen Inhalt sind die Kosten für die Müllentsorgung zwischen den Wohnungen einerseits und den Gewerbeeinheiten andererseits zwar im Verhältnis 1/3 zu 2/3 zu verteilen, allerdings legt der Wortlaut des Beschlusses eindeutig fest, im Innenverhältnis jeweils eine Verteilung nach "MEA (Miteigentumsanteile)" zu erfolgen hat. Das beachten die Einzelwirtschaftspläne indes nicht. Ersichtlich hat die Verwaltung, die jene erstellt hat, darin für die in Rede stehenden Positionen nicht die Miteigentumsanteile herangezogen - auf die Einheit I des Klägers entfielen dann 692/10.000stel MEA (vgl. Anlage 2 Ziffer 1 zur TE) -, sondern den in Anlage 4 im Sinne von § 8 Abs. 3 TE festgestellten "Schlüssel". Nur so ist es zu erklären, weswegen dem Kläger ein Anteil von "7,45" und den beiden Gewerbeeinheiten ein Anteil von "19,28" - Summe aus "7,45" und "11,83" - zugeschrieben worden ist, während auf die Wohnungen ein Gesamtanteil von "80,68" entfällt (Differenz aus "99,96" [Summe aller prozentualen "Schlüssel" für die Einheiten Nrn. 1 bis 19 sowie I und II und "19,28").

Auf die Regelungen in § 8 Abs. 2 TE und § 8 Abs. 3 TE können die o.g. Verteilungsschlüssel nicht gestützt werden, weil insoweit der Regelungsgehalt des Beschlusses zu TOP 4 vom 25. Februar 2019 vorgeht. Demgemäß scheidet auch eine Anwendung des gesetzlichen Schlüssels hier aus.

Der Umstand, dass die Müllkosten in den Einzelwirtschaftsplänen zwar zwischen "Wohnungen" und "Gewerbe" der Beschlusslage entsprechend im Verhältnis 1/3 zu 2/3 aufgeteilt worden sind, die Binnenverteilung aber nicht zutreffend ist (s.o.), führt nicht dazu, den Beschluss lediglich insoweit für ungültig zu erklären. Nach Maßgabe von § 139 BGB (vgl. zur Anwendbarkeit nur BGH, NJW 2012, 2648, Tz. 10 und 18) ist der Beschluss zu TOP 6 im Umfang der gesamten Teilanfechtung für ungültig zu erklären, weil der unbeanstandet gebliebene Teil allein sinnvollerweise keinen Bestand haben kann und nicht anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümer so beschlossen hätten (BGH, a.a.O., Tz. 15). Die Anwendung der beschlossenen "Nutzergruppen" auf die Kostenposition "Müllgebühren" führt noch nicht zu einer Einzelzuweisung eines Kostenanteils.

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