

Amtsgericht Stuttgart

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 1, 16 WEG

- 1. Gehört einem Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 4 Wohnungen lediglich das Sondereigentum an einer Garage verbunden mit 25/1.000stel Miteigentumsanteilen an der Gemeinschaft und verfügt die Garage über einen Wasseranschluss, der jedoch seit Jahren nicht mehr funktionstüchtig ist, kann der Teileigentümer an den Wasserkosten gleichwohl nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile beteiligt werden, obgleich er an dem Wasserverbrauch der Gemeinschaft nicht beteiligt ist. Entsprechend gefasste Beschlüsse sind nicht zu beanstanden.**
- 2. Ob eine solche Verteilung der Wasserkosten bei einem Teileigentümer, der am Wasserverbrauch nicht beteiligt ist, unbillig erscheint, kann dahingestellt bleiben. Der Betroffene hätte gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG und § 10 Abs. 2 WEG eine andere Verteilung beantragen können.**
- 3. Wenn ein Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung nicht zustandekommt oder wenn das Zustandekommen von vornherein aussichtslos erscheint, besteht ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage auf Abänderung des Verteilungsschlüssels. Im Beschlussanfechtungsverfahren kann ein solcher Anspruch dagegen nicht einredeweise geltend werden.**

AG Stuttgart, Urteil vom 27.05.2022, Az.: 59 C 172/22 WEG

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn diese nicht zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf bis zu 5.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Der Kläger ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ... Er wendet sich mit der Beschlussanfechtungsklage gegen die in der Eigentümerversammlung am 14.12.2021 gefassten Beschlüsse zu TOP 2 und TOP 4.

Bezüglich TOP 2 wurde folgender Antrag gestellt:

Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2020 vom 08.03.2021 werden genehmigt und fällig gestellt. Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter - sofern kein anderer Rückstand besteht - zu diesem Termin auszukehren.

TOP 4:

Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2021 vom 25.06.2020 werden für das Jahr 2022 beibehalten. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022 gelten so lange, bis ein neuer Beschluss unter Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.

Beide Anträge wurden mit 975/1.000stel Stimmen gegen 25/1.000stel Stimmen angenommen. Der Kläger hat gegen die Anträge gestimmt.

Der Beschlussanfechtung liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Wohnungseigentümergeinschaft umfasst vier Wohnungen (Sondereigentum Nr. 1 bis 4). Dem Kläger gehört lediglich das Sondereigentum an einer Garage (Sondereigentum Nr. 5), verbunden mit 25/1.000stel Miteigentumsanteilen an der Beklagten.

In der Garage des Klägers ist ein Wasseranschluss vorhanden, der aber schon seit längerem nicht mehr funktioniert. Eine Reparatur ist durch die Verwalterin bislang nicht veranlasst worden.

In den Beschlüssen zu TOP 2 und TOP 4 ist der Kläger - anders als in früheren Jahren - an den Wasserkosten beteiligt worden. Die Abrechnung vom 22.03.2021 (K2, Bl. 11) weist hierfür einen Betrag in Höhe von 60,83 € aus. Im Hinblick auf den Beschluss zu TOP 4 hat der Kläger Vorschüsse in Höhe von insgesamt 482,00 € zu bezahlen, in denen Wasserkosten enthalten sind.

In der Teilungserklärung vom 04.06.2022 (B1, Bl. 27) ist für die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kein Verteilungsschlüssel enthalten. Gemäß § 7 gilt das Wohnungseigentumsgesetz. Die Eigentümergeinschaft hat keinen Beschluss über den Verteilungsschlüssel gefasst. Die Verwalterin hat die Kosten deshalb nach dem Verhältnis der Anteile der einzelnen Wohnungseigentümer verteilt.

Der Kläger trägt vor, dass aufgrund der völligen Unverhältnismäßigkeit und der tatsächlichen Verhältnisse er nicht entsprechend seinem Miteigentumsanteil am gemeinsamen Wasserverbrauch der Beklagten beteiligt werden könne. Weder werde von ihm in entsprechendem Umfang im Verhältnis zu den anderen Miteigentümern Wasser verbraucht, noch könne er überhaupt Wasser aus dem Wasserhahn in seiner Garage entnehmen. Im übrigen sei er nicht Wohnungseigentümer, sondern nur Teileigentümer und könne nicht wie ein Wohnungseigentümer im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG behandelt werden.

Der Kläger beantragt:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 14.12.2021 zu TOP 2 (Abrechnung 2020) wird für ungültig erklärt.

2. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 14.12.2021 zu TOP 4 (Wirtschaftsplan 2022) wird für ungültig erklärt.

Die Beklagte beantragt:
Die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagte trägt vor, dass der Verteilung der Wasserkosten § 16 Abs. 2 WEG zugrunde zu legen sei. Danach erfolge die Verteilung der Kosten nach dem Verhältnis der Anteile und zwar unabhängig von einer Gebrauchsmöglichkeit. Der Kläger habe, was unstrittig ist, keine hiervon abweichende Verteilung beantragt. Ob der Wasseranschluss in der Garage funktioniere oder nicht, sei in diesem Zusammenhang bedeutungslos. Der Kläger könne sich auch nicht darauf berufen, dass er in früheren Jahren nicht an den Wasserkosten beteiligt worden sei.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage ist unbegründet.

1. Die angefochtenen Beschlüsse sind nicht zu beanstanden. Die Verwaltung hat der Verteilung der Kosten gem. § 16 Abs. 2 WEG das Verhältnis der Miteigentumsanteile zugrunde gelegt. Dies war zutreffend, da ein anderer Verteilungsschlüssel weder vereinbart, noch beschlossen wurde. § 16 Abs. 2 WEG bezieht die Verteilung zwar nur auf die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Gemäß § 1 Abs. 6 WEG gilt dies für Teileigentümer aber entsprechend.

2. Ob eine solche Verteilung der Wasserkosten bei einem Teileigentümer, der am Wasserverbrauch nicht beteiligt ist, unbillig erscheint, kann dahingestellt bleiben. Der Kläger hätte gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG und § 10 Abs. 2 WEG eine andere Verteilung beantragen können. Dies hat er nicht getan. Wenn ein Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung nicht zustandekommt oder wenn das Zustandekommen von vornherein aussichtslos erscheint, besteht ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage auf Abänderung des Verteilungsschlüssels (vgl. Becker in Bärmann, WEG, 14. Auflage, § 16 Rdnr. 79). Im Beschlussanfechtungsverfahren kann ein solcher Anspruch dagegen nicht einredeweise geltend werden (vgl. OLG Frankfurt, Beschluss vom 24.08.2006, 20 W 214/06, Rdnr. 42 bei juris).

3. Die Auffassung des Klägers, dass § 16 Abs. 2 WEG bei Teileigentümern für verbrauchsabhängige Kosten nicht gelte, wenn sie am Verbrauch nicht beteiligt seien, trifft nicht zu (vgl. Jennißen in Jennißen, WEG, 5. Auflage § 16 Rdnr. 131a). Hiervon abgesehen, verfügt die Garage über einen Wasseranschluss. Dass der Wasseranschluss gegenwärtig nicht funktionstüchtig ist, spielt im vorliegenden Zusammenhang keine Rolle.

4. Ob der Kläger gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Reparatur der Wasserleitung hat, kann dahingestellt bleiben. Auf die Rechtmäßigkeit der angefochtenen Beschlüsse hätte dies keine Auswirkung (vgl. Jennißen aaO. § 28 Rdnr. 214).

II.

Die Nebenentscheidungen ergeben sich aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert folgt aus § 49 GKG. Der Kläger hat den Wirtschaftsplan 2022 insgesamt angegriffen (vgl. Elzer in Hogenschurz, WEG, 3. Aufl., § 44 Rdnr. 139 "Jahresabrechnung").