

AG Charlottenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 16 Abs. 2 und 3, 21 Abs. 3 und 4 WEG

- 1. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer i.S.d. § 10 Abs. 3 WEG, die im Grundbuch eingetragen sind, sind wie Grundbucheintragungen auszulegen. Das heißt, dass auf Wortlaut und Sinn des Eingetragenen abzustellen ist, wie es sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt. Umstände außerhalb der Urkunde und der Eintragungsbewilligung dürfen nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Umständen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind.**
- 2. Was unter dem Begriff „Betriebskosten“ zu verstehen ist, welche Positionen hierunter fallen, lässt sich unschwer auslegen, und zwar unter Heranziehung der entsprechenden Regelungen in § 556 BGB, § 2 BetrKV.**
- 3. Enthält die Teilungserklärung eine anderweitige Kostenverteilung als die letztlich in der Abrechnung und im Wirtschaftsplan gewählte, widersprechen die Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3, Abs. 4 WEG, ohne dass es etwa der Konkretisierung durch einen weiteren Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG bedarf.**

AG Charlottenburg, Urteil vom 22.08.2013; Az.: 72 C 54/13

Tenor:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnanlage ... in ... Berlin vom 13. Mai 2013 zum Tagesordnungspunkt 3 – Beschluss über Hausgeldabrechnung 2012 (mit Heizung/Warmwasser), die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage und die Einzelhausgeldabrechnung/Jahreseinzelnabrechnungen 2012 wird hinsichtlich der vom Kläger zu zahlenden Einzelpositionen „Frischwasserlieferung 328,30 €“, „Abwasserentsorgung 422,01 €“, „Müllabfuhr 279,09 €“ und „Recycling Papier/Pappe 39,62 €“ für ungültig erklärt.

2. Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnanlage ... in ... Berlin vom 13. Mai 2013 zum Tagesordnungspunkt 6 – Beschluss über den Wirtschaftsplan 2013/2014 wird hinsichtlich der vom Kläger zu zahlenden Einzelpositionen „Frischwasserlieferung 366,20 €“, „Abwasserentsorgung 432,80 €“, „Müllabfuhr 279,66 €“ und „Recycling Papier/Pappe 39,65 €“ für ungültig erklärt.

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

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des jeweils beizutreibenden Betrages zuzüglich 10 Prozent abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in entsprechender Höhe leistet.

Tatbestand:

Der Kläger und die Beklagten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft ... in ... Berlin. Der Gemeinschaft liegt die Teilungserklärung vom 13. Januar 1971 (Blatt 20 bis Blatt 31 der Gerichtsakten, worauf wegen des näheren Inhalts verwiesen wird) zugrunde, in der in Abschnitt B § 4 Nr. 1 a) unter anderem Folgendes geregelt ist:

„Die Wohnungseigentümer müssen alle Betriebskosten, wie Wassergeld, Grundsteuer, öffentliche Abgaben, Versicherungskosten usw. – soweit nicht eine gesonderte Veranlagung erfolgt gemeinsam tragen. (...)“

Der Kläger betreibt in seiner Sondereigentumseinheit eine Kfz-Werkstatt mit Reifenservice in einer Untergeschoss-Garageneinheit in der Die übrigen Einheiten sind Mehrfamilienhäuser, zu denen der Kläger keinen Zugang hat. Im Rahmen des vom Kläger betriebenen Gewerbes hat dieser eigene Versorgungsverträge bezüglich der Frischwasserlieferung, Abwasserentsorgung sowie der Gewerbemüllentsorgung abgeschlossen, was er der Verwaltung der Beklagten auch mitteilte (Blatt 32 bis Blatt 39 der Gerichtsakte). Der Kläger nutzt weder das von der Beklagten im Übrigen bezogene Wasser noch deren Müllentsorgung.

Auf der Versammlung vom 13. Mai 2013 wurde unter dem Tagesordnungspunkt (TOP) 3 folgender Beschlussantrag angenommen:

„Die Eigentümergeinschaft beschließt die Annahme der Hausgeldabrechnung 2012 inkl. der Gesamtkostenzusammenstellung, der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage und der Einzelhausgeldabrechnungen mit Heizung/ Warmwasser in der vorgelegten Fassung. Die Abrechnungssalden sind zum 31.05.2013 fällig.“

Wegen des genauen Inhalts der auf die Einheit des Klägers bezogenen Jahresabrechnung 2012 wird auf Blatt 12 bis Blatt 17 der Gerichtsakten verwiesen.

Unter dem TOP 6 wurde folgender Beschlussantrag angenommen:

„Der Wirtschaftsplan 2013/ 2014 wird insbesondere hinsichtlich aller Kostenansätze und der vorgenommenen Verteilung genehmigt.

Die auf der Grundlage des Wirtschaftsplanes 2013/2014 erstellten Einzelwirtschaftspläne werden genehmigt. Diese gelten auch für die nachfolgenden Wirtschaftsjahre, längstens jedoch bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan. (...)“

Wegen des genauen Inhalts des auf die Einheit des Klägers bezogenen Wirtschaftsplanes 2013/2014 wird auf Blatt 18, 19 der Gerichtsakten

verwiesen. Hinsichtlich der Einzelheiten zur Eigentümerversammlung wird auf das Protokoll verwiesen (Blatt 6 bis 11 der Gerichtsakten).

In der bei Gericht am 12. Juni 2013 eingegangenen Klage, die einen Verrechnungsscheck enthielt und die den Beklagten über die Verwalterin am 9. Juli 2013 zugestellt wurde, rügt der Kläger, dass in der Teilungserklärung eine Kostenverteilung enthalten sei, weshalb aufgrund seiner gesonderten Veranlagung die in der Abrechnung 2012 und im Wirtschaftsplan 2013/2014 gewählte hinsichtlich der Positionen Frischwasserlieferung, Abwasserentsorgung, Müllabfuhr und Recycling Papier/Pappe fehlerhaft sei.

Der Kläger beantragt sinngemäß,

1. den Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnanlage ... in ... Berlin vom 13. Mai 2013 zum Tagesordnungspunkt 3 – Beschluss über Hausgeldabrechnung 2012 (mit Heizung/Warmwasser), die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage und die Einzelhausgeldabrechnung/Jahreseinzelaabrechnungen 2012 hinsichtlich der von ihm zu zahlenden Einzelpositionen „Frischwasserlieferung 328,30 €“, „Abwasserentsorgung 422,01 €“, „Müllabfuhr 279,09 €“ und „Recycling Papier/Pappe 39,62 €“ für ungültig zu erklären;

2. den Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnanlage ... in ... Berlin vom 13. Mai 2013 zum Tagesordnungspunkt 6 – Beschluss über den Wirtschaftsplan 2013/2014 hinsichtlich der von ihm zu zahlenden Einzelpositionen „Frischwasserlieferung 366,20 €“, „Abwasserentsorgung 432,80 €“, „Müllabfuhr 279,66 €“ und „Recycling Papier/Pappe 39,65 €“ für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, dass die Regelung in der Teilungserklärung unbestimmt und daher unwirksam sei. Insofern gelte die gesetzliche Regelung zur Kostenverteilung

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 22. August 2013 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Klage ist zulässig. Es handelt sich um einen Rechtsstreit im Sinne des § 43 Nr. 4 WEG, über den das Amtsgericht Charlottenburg als Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ausschließlich zu entscheiden hat.

II.

Die Klage ist auch begründet. Die innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Var. 1 WEG eingegangene, im Hinblick auf die „demnächst“ i.S.v. § 167 ZPO erfolgte Zustellung auch rechtzeitig erhobene Anfechtungsklage hat umfassend Erfolg.

Die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 3 und 6 der Versammlung vom 13. Mai 2013 sind hinsichtlich der angegriffenen Positionen für ungültig zu erklären. Die innerhalb der Klagebegründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Var. 2 WEG vorgetragene und damit allein der Überprüfung des Beschlusses zugrunde zu legenden (vgl. dazu BGH, Urt. v. 16. Jan. 2009 - V ZR 74/08, NJW 2009, 999; BGH, Urt. v. 27. März 2009 - V ZR 196/08, NJW 2009, 2132) Anfechtungsgründe rechtfertigen die Ungültigerklärung dieser Beschlüsse im angegriffenen Umfang.

Zu Recht hat der Kläger die Klage insoweit beschränkt. Es wurden nämlich lediglich die Positionen Frischwasserlieferung, Abwasserentsorgung, Müllabfuhr und Recycling Papier/Pappe der Jahresabrechnung beanstandet, was regelmäßig die (zunächst beantragte) vollständige Ungültigerklärung ausschließt (vgl. dazu zuletzt nur BGH, Urt. v. 11.5.2012 - V ZR 193/11 = BeckRS 2012, 14673) und allenfalls eine beschränkte Ungültigerklärung zulässt. Gleiches gilt hinsichtlich des Wirtschaftsplanes.

Der Kläger rügt mit Recht, dass sowohl in der Abrechnung 2012 als auch im Wirtschaftsplan 2013/2014 die vorbezeichneten Kostenpositionen nach dem falschen Schlüssel umgelegt werden. In Abschnitt B § 4 Nr. 1 a) der Teilungserklärung ist nämlich eine Abweichung der gesetzlichen Kostenverteilung des § 16 WEG enthalten. Entgegen der Auffassung der Beklagten ist diese Regelung nicht zu unbestimmt und daher nichtig, und zwar weder hinsichtlich der Begriffe „Veranlagung“ und „Betriebskosten“ noch hinsichtlich der Frage, welche Positionen hierunter fallen oder welche Auswirkungen diese Regelung haben soll etc. Insoweit handelt es sich um eine Vereinbarung i.S.d. § 10 Abs. 3 WEG. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, die im Grundbuch eingetragen sind, sind wie Grundbucheintragungen auszulegen. Das heißt, dass auf Wortlaut und Sinn des Eingetragenen abzustellen ist, wie es sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung der Erklärung ergibt. Umstände außerhalb der Urkunde und der Eintragungsbewilligung dürfen nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Umständen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind (vgl. nur *Kümmel* in *Niedenfür/Kümmel/Vandenhouten*, WEG, 10. Aufl. 2013, § 10 Rdn. 42).

Was unter dem Begriff „Betriebskosten“ zu verstehen ist, welche Positionen hierunter fallen, lässt sich unschwer auslegen, und zwar unter Heranziehung der entsprechenden Regelungen in § 556 BGB, § 2 BetrKV bzw. der zuvor geltenden Berechnungsverordnung oder NMV 1970. Die von dem Kläger monierten Kostenpositionen fallen zweifellos hierunter. Dass etwa die Müll- oder Recyclinggebühren in der Teilungserklärung nicht ausdrücklich benannt werden, ist unschädlich, da ausdrücklich durch die Verwendung des Kürzels „usw.“ keine abschließende Aufzählung der Betriebskosten enthalten sein sollte.

Was unter dem Begriff „Veranlagung“ zu verstehen sein soll, ist nach Ansicht des Gerichts ebenfalls unschwer zu ermitteln. Keineswegs sollte ausschließlich der steuerrechtliche Begriff verwendet werden, dies folgt

schon aus Sinn und Zweck der Norm, da die Kostenverteilung zunächst keine direkte steuerrechtliche Auswirkung hat. Vielmehr steht der Begriff unter anderem auch für „ansetzen“, „Disposition“, „Anlage“ etc. Insofern ergibt die Auslegung des Begriffs unter Berücksichtigung des Regelungsgehalts, dass die Betriebskosten grundsätzlich von allen zu tragen sind, es sei denn, dass ein oder mehrere Eigentümer diesbezüglich gesondert „veranlagt“ werden bzw. „anzusetzen“ sind, da sie gesonderte „Dispositionen“ getroffen, etwa – wie vorliegend – gesonderte/individuelle Verträge geschlossen haben.

Die Regelung stellt daher den Grundsatz auf, dass die Betriebskosten von allen gemeinsam zu tragen sind, soweit nicht (ggfs. auch hinsichtlich aller oder nur einzelner Positionen) individuelle Verträge geschlossen wurden.

Da die Teilungserklärung eine anderweitige Kostenverteilung als die letztlich in der Abrechnung und im Wirtschaftsplan gewählte enthält, widersprechen die Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21 Abs. 3, Abs. 4 WEG, ohne dass es etwa der Konkretisierung durch einen weiteren Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG bedarf.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 9 1, 708 Nr. 11, 711 Satz 1, Satz 2 i.V.m. 709 Satz 2 ZPO. Dabei war zu berücksichtigen, dass aufgrund des Gestaltungscharakters lediglich eine Vollstreckung der Kosten aus dem Urteil möglich ist.

IV.

Der Streitwert wird gemäß § 49a Abs. 1 GKG auf 2.187,35 Euro festgesetzt. Maßgeblich sind insoweit die einzelnen angefochtenen Kostenpositionen zu berücksichtigen.