BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 131/10

Verkündet am:
17. Dezember 2010
Lesniak,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Dezember 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, die Richter Dr. Czub und Dr. Roth und die Richterin Dr. Brückner

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 14. Zivilkammer des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 26. Mai 2010 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentumsanlage mit Wohn- und Teileigentum.

2 Den Klägern gehört die Teileigentumseinheit Nr. 16 (Büroraum mit dazu gehörigem Tiefgaragenstellplatz), die sie zu Wohnzwecken vermietet haben. Die Bewirtschaftungskosten (= Verwaltungskosten, die Betriebskosten, Kosten für Instandsetzung und Instandhaltung einschließlich Rücklagen) werden nach der Gemeinschaftsordnung nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Die Einheit der Kläger umfasst rund 9% der Wohn- und etwas über 10% der Nutzfläche, während ihr Miteigentumsanteil rund 17,5% beträgt. Daraus ergibt sich gegenüber einer Umlage nach Wohn- oder Nutzflächenanteilen eine Mehrbelastung bei den umzulegenden Kosten von rund 94%, wenn man auf die Wohnflächen-

anteile abstellt, und von rund 70%, wenn man auf die Nutzflächenanteile abstellt.

3 Die Kläger beantragten auf einer Eigentümerversammlung im März 2009 zu beschließen, dass die Betriebskosten - soweit sie nicht bereits gemäß der Heizkostenverordnung oder nach Verbrauch abgerechnet werden - nicht mehr nach den Miteigentumsanteilen, sondern nach der Größe der jeweiligen Wohnfläche umgelegt werden. Der Antrag wurde abgelehnt.

4 Die Kläger haben den Beschluss angefochten und beantragt, die Beklagten zu verurteilen zuzustimmen, dass die Betriebskosten entsprechend dem abgelehnten Antrag nach den Wohnflächen, hilfsweise nach den Nutzflächen, verteilt werden. Weiter haben sie beantragt, die Beklagten zur Erteilung der Zustimmung zu einer entsprechenden Verteilung auch der anderen Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung (mit Ausnahme der Kosten der Verwaltung) zu verurteilen.

5 Das Amtsgericht hat der Klage nach den Hilfsanträgen stattgegeben und die Beklagten verurteilt zuzustimmen, dass die Betriebskosten (soweit diese nicht nach der Heizkostenverordnung und nach dem Verbrauch umgelegt werden) sowie die anderen Lasten, die Kosten für die Instandsetzung und für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach den Nutzflächen verteilt werden. Das Landgericht hat die Klage insgesamt abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision wollen die Kläger die Wiederherstellung der erstinstanzlichen Entscheidung erreichen.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

I.

6 Das Berufungsgericht hält die Klage mit den gestellten Anträgen für zulässig, verneint jedoch den Anspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG. Zwar sei die bei einer Abweichung von 25 vom Hundert anzusetzende Eingriffschwelle für den Anspruch auf Änderung einer vereinbarten Kostenverteilung überschritten, weil die Kläger bei der Umlegung der Kosten nach Miteigentumsanteilen 70% mehr zahlen müssten als bei einer Verteilung nach Nutzflächen.

7 Der Anspruch erfordere jedoch eine Berücksichtigung aller, auch der für die Beibehaltung des vereinbarten Verteilungsschlüssels sprechenden Umstände. Zu berücksichtigen sei hier insbesondere, dass der Kostenverteilungsschlüssel bereits seit der Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft so bestehe und auch nicht als von Anfang an verfehlt erscheine. Gewerbeeinheiten seien nämlich grundsätzlich von höherem Wert als Wohneinheiten und könnten zudem besser oder zu einem höheren Mietzins vermietet werden. Auch sei mit der Nutzung zu gewerblichen Zwecken grundsätzlich eine intensivere Beanspruchung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden, was die höhere Kostenbeteiligung rechtfertige.

8 Nicht zu berücksichtigen sei dagegen, dass die Kläger ihr Teileigentum derzeit zu Wohnzwecken nutzten, weil eine Zustimmung der Wohnungseigentümer dafür nicht vorliege und die Kläger ihr Eigentum als Gewerbeeinheit erworben hätten. Insoweit sei es auch nicht erheblich, dass die Wohnnutzung der Einheit der Kläger auf Grund der Umstellung auf eine verbrauchsbezogene Abrechnung der Kosten für Heizung, Warmwasser, Wasser und Abwasser im Jahr 2009 zu einer noch höheren Belastung der Kläger als die vereinbarte Abrechnung nach Miteigentumsanteilen geführt habe.

II.

9 Das hält rechtlicher Überprüfung stand.

10 1. Zutreffend - und von der Revision auch nicht angegriffen - ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Kläger die von ihnen begehrte Änderung des Kostenverteilungsschlüssels gegen den Widerspruch der anderen Eigentümer nur unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG durchsetzen können. Diese Vorschrift begründet einen (Individual-)Anspruch jedes Wohnungs- oder Teileigentümers gegen die anderen Miteigentümer auf Abschluss einer Änderungsvereinbarung, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer unbillig erscheint.

11 2. Allerdings hat das Berufungsgericht übersehen, dass eine abändernde Vereinbarung nur insoweit erforderlich ist, als es um Kosten geht, für deren geänderte Umlage der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz fehlt (Instandhaltungskosten). Soweit die erstrebte Änderung des Verteilungsschlüssels die Betriebskosten betrifft, ist - wie augenscheinlich gewollt - der ablehnende Beschluss anzufechten und eine Entscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG zu beantragen. Auch insoweit kann eine Änderung des Verteilungsschlüssels aber ebenfalls nur unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG verlangt werden (siehe zu alledem Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09, BGHZ 184, 88).

12 a) Daran fehlt es. Ein schwerwiegender Grund, von der gesetzlichen (§ 16 Abs. 2 WEG) oder der in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Verteilung der Kosten nach Miteigentumsanteilen abzuweichen, setzt voraus, dass der geltende Verteilungsschlüssel für den die Änderung verlangenden Eigentü-

mer zu einer erheblich (grundsätzlich mindestens um 25 vom Hundert) höheren Belastung als eine Verteilung der Kosten nach den Wohn- oder den Nutzflächen führt (vgl. Senat, Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 174/09, NJW 2010, 3296 Rn. 16 mwN). Dieser Schwellenwert ist bei einer Abweichung von mehr als 70 vom Hundert weit überschritten.

13 b) Rechtsfehlerfrei ist das Berufungsgericht weiter davon ausgegangen, dass die erhebliche Mehrbelastung des Wohnungseigentümers allein noch nicht dessen Anspruch nach § 10 Abs. 3 Satz 2 WEG auf Änderung begründet, weil das Maß der Belastung nicht das alleinige Kriterium für die Beurteilung der Unbilligkeit des Festhaltens an dem vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel ist (Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09, NJW 2010, 2129, 2132 Rn. 31 und vom 11. Juli 2010 - V ZR 174/09, NJW 2010, 3296 Rn. 22). Hierzu bedarf es einer Abwägung der gesamten Umstände des Einzelfalls (Senat, Urteil vom 11. Juli 2010 - V ZR 174/09, NJW 2010, 3296, Rn. 22).

14 aa) Diese Würdigung ist Sache des Tatrichters; die Nachprüfung seiner Entscheidung in einem Revisionsverfahren beschränkt sich darauf, ob er die Rechtsbegriffe zutreffend erfasst und ausgelegt, alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt sowie die Denkgesetze und Erfahrungssätze beachtet hat (vgl. Senat, Beschluss vom 7. Oktober 2004 - V ZB 22/04, BGHZ 160, 354, 360 und Urteil vom 11. Juli 2010 - V ZR 174/09, NJW 2010, 3296 Rn. 22). Gemessen an diesem Prüfungsmaßstab hält das Berufungsurteil einer rechtlichen Prüfung stand.

15 bb) Das Berufungsgericht hat die tatbestandlichen Voraussetzungen des Anspruchs nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG richtig erfasst und ausgelegt. Es hat zugunsten der Kläger deren erhebliche Mehrbelastung durch die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen gegenüber einer Umlage nach Nutzflächen berücksichtigt. Es hat weiter rechtsfehlerfrei diesem Umstand die Erkennbarkeit

der - vermeintlich oder tatsächlich - nicht sachgerechten Kostenbelastung bereits bei dem Erwerb des Teileigentums durch die Kläger und das Vertrauen der Beklagten auf den Bestand des geltenden Kostenverteilungsschlüssels gegenübergestellt, die der Feststellung einer Unbilligkeit eines Festhaltens an der bisherigen Regelung grundsätzlich entgegenstehen (vgl. Senat, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09, NJW 2010, 2129, 2132 Rn. 31). Schließlich hat es auch berücksichtigt, dass die zuletzt genannten Umstände nicht überbewertet werden dürfen, wenn sich die ursprünglich vereinbarte Regelung von Anfang an oder auf Grund nach der Aufteilung in Wohnungseigentum eingetretener Umstände als verfehlt oder unzweckmäßig erweist (BayObLG, NJW-RR 1992, 342, 343; WuM 1997, 61, 62; KG, NJW-RR 1991, 1169, 1170). Die Revision erhebt insoweit auch keine Einwände.

16 cc) Die sich gegen die Würdigung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Berufungsurteil richtenden Angriffe der Revision bleiben ohne Erfolg.

17 (1) Es ist rechtlich nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht trotz der Mehrbelastung der Kläger durch die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen einen Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach Nutzflächen wegen der nach der Teilungsvereinbarung verschiedenartigen Nutzung der Sondereigentumseinheiten verneint hat.

18 (a) Anders als die Revision meint, können die Kläger nicht deshalb eine Änderung des Verteilungsschlüssels verlangen, weil sie ihr Teileigentum - von der Teilungserklärung abweichend - zu Wohnzwecken nutzen. Die Voraussetzungen eines Anspruchs nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bestimmen sich nicht nach der tatsächlich ausgeübten, sondern nach der rechtlich zulässigen Nutzung. Der Umstand, dass eine Teileigentumseinheit von der sich aus der Teilungsvereinbarung ergebenden Zweck-

bestimmung (vgl. BayObLG, FGPrax 2005, 11, 13) abweichend zu Wohnzwecken genutzt wird und damit zurzeit auch nur wie die Wohnungseigentumseinheiten zu den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums beiträgt, führt nicht dazu, dass die Beibehaltung des auf der zulässigen Nutzung beruhenden Kostenverteilungsschlüssels sich als unbillig darstellt.

19 Bei der Entscheidung der Frage, ob ein Festhalten an der bisherigen Regelung unbillig ist, sind nämlich neben dem Verhältnis von Kostenbelastung und -verursachung auch die Gesichtspunkte der Praktikabilität und der Verlässlichkeit der Verteilung und der daraus folgenden Vorhersehbarkeit der Belastungen für die Eigentümer zu berücksichtigen (vgl. Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 10 Rn. 155). Ein Anspruch auf eine Änderung der Kostenverteilung nach der jeweiligen tatsächlichen Nutzung der einzelnen Einheiten führte zu diesen Grundsätzen widersprechenden, wiederholten Änderungen des Verteilungsschlüssels. Darauf müssen sich die anderen Eigentümer nicht einlassen.

20 (b) Entgegen der Ansicht der Revision ist es auch nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht zu dem Ergebnis gekommen ist, es sei wegen der unterschiedlichen Nutzungsarten der Sondereigentumseinheiten nicht festzustellen, dass die ursprüngliche Bestimmung der Größe der Miteigentumsanteile und die danach bemessene Verteilung der Kosten nicht sachgerecht gewesen sei.

21 (aa) Zwar ist die Frage, ob eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen, bei der ein Eigentümer eine erheblich höhere Last als bei einer Verteilung nach den Nutzflächen tragen muss, unangemessen ist, danach zu beurteilen, ob die auf die einzelnen Miteigentümer entfallenden Kosten in einem vertretbaren Verhältnis zu den durch ihr Eigentum verursachten Kosten stehen (vgl. BayObLG NJW-RR 1992, 342, 343; WuM 1997, 61). Bei unterschiedlicher

Nutzung der Sondereigentumseinheiten ist deren Größe aber kein hinreichender Maßstab zur Bestimmung der anteiligen Kostenverursachung.

22 (bb) Richtig ist allerdings der Einwand der Revision, dass es bei den gemischt genutzten Objekten keinen allgemeinen Erfahrungssatz des Inhalts gibt, wonach eine gewerbliche Nutzung stets höhere Kosten als eine Nutzung zu Wohnzwecken verursacht. Anzunehmen ist vielmehr, dass einzelne Kosten mehr bei der Wohnungsnutzung, andere mehr bei einer geschäftlichen Nutzung entstehen (Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und der Gewerberaummiete, Rn. 66; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, 10. Aufl., Rn. 4184), wobei es vor allem auf die jeweilige Art der gewerblichen Nutzung ankommt.

23 (cc) Aus dem Fehlen eines solchen Erfahrungssatzes folgt jedoch noch nicht der daraus von der Revision gezogene Schluss, dass die nach der Teilungserklärung vorgesehene Kostenverteilung eine von Anfang an verfehlte Regelung ist. Derartige Bestimmungen sind vor dem Hintergrund, dass eine gewerbliche Nutzung von Gebäudeteilen - jedenfalls dann, wenn sie mit einem erhöhten Publikumsverkehr verbunden ist - regelmäßig zu im Vergleich zu den Wohneinheiten höheren Betriebskosten und zu einer stärkeren Beanspruchung der Bausubstanz führt, in Gemeinschaftsordnungen gemischt genutzter Wohnungseigentumsanlagen durchaus geläufig und auch nicht grundsätzlich unangemessen. Dass es bei diesem Objekt anders war, ist nicht ersichtlich. Dahingehende Feststellungen gibt es nicht, und die Revision zeigt keinen Vortrag der Kläger dazu auf, dass die Kostenverteilung in der Gemeinschaftsordnung unter Berücksichtigung dieser Umstände eine nicht sachgerechte und zu unbilligen Ergebnissen führende Regelung wäre.

24 (2) Hinzu kommt, dass eine Umlage der (nicht verbrauchsabhängigen) Betriebskosten und der sonstigen Lasten nach den Nutzflächen keineswegs zu

einer sachgerechten, der Verursachung der Kosten durch die Teil- und Wohnungseigentumseinheiten entsprechenden Verteilung führte. Es ist nämlich von einer typisierenden, generalisierenden Betrachtung der Kostenverursachung auf der Grundlage der nach der Teilungserklärung zulässigen Nutzung der Sondereigentumseinheiten auszugehen. Eine Kostenverteilung nach den Nutzflächen wäre vor diesem Hintergrund nur dann sachgemäß, wenn die Teileigentumseinheiten (bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche) anteilig nicht oder nur in einem geringfügigen Umfange mehr Kosten verursachten als die Wohnzwecken dienenden Eigentumseinheiten. Dafür gibt es hier jedoch keine Anhaltspunkte. Vielmehr verursacht eine gewerbliche Nutzung mit hohem Publikumsverkehr (was hier insbesondere für eine ebenfalls zur Anlage gehörende Gaststätte zutrifft) in der Regel höhere Kosten als eine Nutzung zu Wohnzwecken. Wenn die gewerblichen Einheiten jedoch überproportional zu den zu verteilenden Kosten beitragen, führt die Umlage nach der Größe der Nutzfläche nicht zu einer sachgerechten Kostenverteilung. Der erstrebte Umlageschlüssel ist danach nicht besser geeignet, Unbilligkeiten zu vermeiden.

25 (3) Das Berufungsgericht war schließlich - entgegen der Ansicht der Revision - nicht verpflichtet, von sich aus Beweis darüber zu erheben, ob auf der Grundlage der nach der Teilungserklärung zulässigen Nutzung des Teileigentums die vereinbarte Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen eine nach der Kostenverursachung unangemessene Mehrbelastung der Kläger bewirkt und die beantragte Verteilung nach den Nutzflächen demgegenüber zu einer angemessenen Kostenverteilung führte. Für die nach dem 1. Juli 2007 anhängig gewordenen Verfahren, die nach § 43 Nr. 1 ZPO streitige Verfahren der ordentlichen Gerichtsbarkeit sind, gelten der Beibringungsgrundsatz und die Beweisvorschriften der Zivilprozessordnung (vgl. Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 43 Rn. 1, 4; Timme/Elzer, WEG, § 43 Rn. 5). Der die Änderung einer Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG verlangende Eigentümer muss die Vor-

aussetzungen des Anspruchs vortragen und Beweis dafür anbieten. Dass die Kläger dies getan hätten, zeigt die Revision jedoch nicht auf.

III.

26 Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Stresemann Czub

Roth Brückner

Vorinstanzen:
AG Nürnberg, Entscheidung vom 09.10.2009 - 29 C 40102/09 -
LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 26.05.2010 - 14 S 9766/09 WEG -