BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 221/09

Verkündet am:
16. Juli 2010
Langendörfer-Kunz
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 16 Abs. 5; HeizkostenVO § 10

Eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer, Heizkosten ausschließlich nach Verbrauch abzurechnen, kann durch Mehrheitsbeschluss geändert werden.

WEG § 16 Abs. 3; HeizkostenVO § 12 Abs. 6

Ob eine Änderung des Verteilungsschlüssels für Heizkosten mit der Heizkostenverordnung vereinbar ist, bestimmt sich nach der Fassung der Verordnung, welche bei erstmaliger Geltung des neuen Schlüssels in Kraft ist.

BGH, Urteil vom 16. Juli 2010 - V ZR 221/09 - LG Dessau-Roßlau
AG Magdeburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Juli 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Klein und Dr. Lemke, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 5. Zivilkammer des Landgerichts Dessau-Roßlau vom 5. November 2009 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Der Kläger wendet sich gegen einen von der Eigentümerversammlung am 26. August 2008 gefassten Beschluss, durch den der Verteilungsschlüssel für die Heizkosten dahin geändert wurde, dass diese ab dem 1. Januar 2009 zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach Wohnfläche abzurechnen sind.

2 Die Gemeinschaftsordnung, die bestimmt, dass der Verteilungsschlüssel mit drei Vierteln aller Stimmen geändert werden kann, sah ursprünglich eine Verteilung der Heizkosten je zur Hälfte nach Verbrauch und nach Wohnfläche vor. Ende 1999 hatte die Eigentümerversammlung einstimmig beschlossen, die Heizkosten zu 100 % nach Verbrauch zu verteilen.

3 Der Beschluss vom 26. August 2008 ist von dem Amtsgericht für ungültig erklärt worden. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Kläger die Beschlussanfechtung weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht meint, die Änderung des Verteilungsschlüssels habe gemäß § 16 Abs. 3 WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können. Es komme deshalb nicht darauf an, ob das in der Gemeinschaftsordnung bestimmte Quorum von drei Vierteln aller Stimmen erreicht sei. § 6 Abs. 4 HeizkostenVO in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung, wonach der Verteilungsschlüssel nur bis zum Ablauf von drei Abrechnungszeiträumen nach dessen erstmaliger Bestimmung geändert werden könne, stehe dem Mehrheitsbeschluss nicht entgegen, da diese Beschränkung in der ab dem 1. Januar 2009 geltenden Fassung der Heizkostenverordnung nicht mehr enthalten sei. Inhaltlich komme es deshalb nur darauf an, ob der angefochtene Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Das sei hier der Fall, insbesondere führe die neue Verteilung nicht zu einer groben Benachteiligung einzelner Eigentümer.

II.

5 Diese Ausführungen halten revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

6 1. Ohne Rechtsfehler nimmt das Berufungsgericht zunächst an, dass der Verteilungsschlüssel durch Mehrheitsbeschluss geändert werden konnte.

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

7 a) Nach § 16 Abs. 3 WEG können Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, statt nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile (§ 16 Abs. 2 WEG) nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder einem anderen Maßstab verteilt werden. Die genannte Vorschrift begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, den Verteilungsschlüssel durch Mehrheitsbeschluss abweichend von dem in § 16 Abs. 2 WEG bestimmten Maßstab, aber auch abweichend von einem durch die Wohnungseigentümer vereinbarten oder beschlossenen Verteilungsschlüssel zu regeln (vgl. Senat, Urt. v. 9. Juli 2010, V ZR 202/09 - zur Veröffentlichung bestimmt - sowie Bärmann/Becker, WEG, 10. Aufl., § 16 Rdn. 103; Timme/Bonifacio, WEG, § 16 Rdn. 151).

8 Diese Beschlusskompetenz kann durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer weder eingeschränkt noch ausgeschlossen werden (§ 16 Abs. 5 WEG). Entgegenstehende Bestimmungen in Gemeinschaftsordnungen sind unwirksam; das gilt auch dann, wenn sie, wie hier, bei Inkrafttreten der Neufassung von § 16 WEG am 1. Juli 2007 (Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007, BGBl I 2007, S. 370) bereits bestanden haben (vgl. BT-Drucks. 16/887 S. 25).

9 b) Entgegen der Auffassung der Revision ist die Beschlusskompetenz der Mehrheit nicht deshalb eingeschränkt, weil die Wohnungseigentümer 1999 einstimmig eine rein verbrauchsabhängige Verteilung der Heizkosten beschlossen hatten. Selbst wenn dies als eine rechtsgeschäftliche Bestimmung im Sinne von § 10 HeizkostenVO anzusehen sein sollte, folgt daraus nicht, dass eine Änderung dieses Maßstabes wiederum einen einstimmig gefassten Beschluss erforderte.

10 Nach § 10 HeizkostenVO bleiben rechtsgeschäftliche Bestimmungen unberührt, welche höhere als die in § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 HeizkostenVO genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen. Damit wird der Privatautonomie Vorrang vor den Vorschriften der Heizkostenordnung insoweit eingeräumt, als deren Ziel, Nutzer zu einem sparsamen Gebrauch von Energie anzuhalten, durch eine Vereinbarung zwischen dem Gebäudeeigentümer und den Nutzern übererfüllt worden ist (vgl. Lammel, HeizkostenVO, 3. Aufl., § 10 Rdn. 2). Auch die Vereinbarung, ob und unter welchen Voraussetzungen eine solche rechtsgeschäftliche Bestimmung geändert werden kann, unterliegt grundsätzlich der Privatautonomie.

11 Dies gilt jedoch nicht für eine von Wohnungseigentümern getroffene rechtsgeschäftliche Bestimmung. Zwar entspricht das Verhältnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu den einzelnen Wohnungseigentümern nach der Konzeption der Heizkostenverordnung dem Verhältnis von Gebäudeeigentümer und Nutzer (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 HeizkostenVO). Die Privatautonomie der Wohnungseigentümer wird aber durch § 16 Abs. 5 WEG begrenzt. Da die Befugnis der Mehrheit, die Verteilung der Heizkosten im Rahmen von § 16 Abs. 3 WEG zu bestimmen und - ggf. wiederholt - zu ändern, nicht durch Vereinbarungen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden darf, ist die Festlegung eines Verteilungsschlüssels, welcher nur einstimmig geändert werden kann, nach § 16 Abs. 5 WEG unzulässig.

12 2. Zu Recht nimmt das Berufungsgericht ferner an, dass die Regelung in § 6 Abs. 4 Satz 2 Nr. 1 HeizkostenVO a.F., wonach der Verteilungsschlüssel nur bis zum Ablauf von drei Abrechnungszeiträumen nach seiner erstmaligen Bestimmung geändert werden kann, der Wirksamkeit des angefochtenen Beschlusses nicht entgegensteht. In der bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Fassung ist die Heizkostenabrechnung nur noch auf Abrechnungszeiträume

anzuwenden, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen haben (§ 12 Abs. 6 HeizkostenVO). Für später beginnende Abrechnungszeiträume gilt dagegen die Neufassung der Verordnung, in der eine entsprechende Beschränkung fehlt. Diese Fassung ist hier maßgeblich, da die Änderung des Verteilungsschlüssels mit Wirkung für den am 1. Januar 2009 beginnenden Abrechnungszeitraum beschlossen worden ist. Dass sie im Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht in Kraft getreten war, ist unerheblich. Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, Beschlüsse, die künftige Abrechnungszeiträume betreffen, an den dann geltenden Gesetzen und Verordnungen auszurichten; soweit zwingende Vorschriften in Rede stehen, sind sie nach dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung hierzu auch verpflichtet (vgl. Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl., § 3 HeizkostenVO Rdn. 3 und 16; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 16 Rdn. 56). Dabei kann offen bleiben, ob der hier angefochtene Beschluss mit Blick auf die beabsichtigte Neuregelung der Heizkostenordnung gefasst worden ist. Maßgeblich ist, dass sein Inhalt mit dem für den betroffenen Abrechnungszeitraum geltenden Recht vereinbar ist; ob dies beabsichtigt war oder eher auf einem Zufall beruht, ist unerheblich.

13 3. Frei von Rechtsfehlern ist schließlich die Annahme des Berufungsgerichts, dass die beschlossene Änderung des Verteilungsschlüssels ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Das gilt sowohl für das "Ob" als auch für das "Wie" der Änderung.

14 a) Dahinstehen kann, ob die Änderung eines durch Beschluss festgelegten Kostenverteilungsschlüssels (sog. Zweitbeschluss) nur ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn ein sachlicher Grund für die Bestimmung eines neuen Abrechnungsmaßstabs besteht, und ob damit - was angesichts der von dem Gesetzgeber betonten Stärkung der Mehrheit der Wohnungseigentümer allerdings zweifelhaft erscheint (vgl. Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 16 Rdn. 84 so-

wie BT-Drucks. 16/887 S. 23 li.Sp. unten) - mehr als das Verbot einer willkürlichen Änderung angesprochen ist. Ebenso bedarf es keiner Entscheidung, ob die Vorschrift des § 6 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 HeizkostenVO, welche (nur) die Änderung eines nach den §§ 6 bis 9 HeizkostenVO gewählten Abrechnungsmaßstabes von dem Vorliegen eines sachgerechten Grundes abhängig macht, vorliegend einschlägig ist.

15 Die Aufgabe eines Verteilungsschlüssels, welcher nicht der Heizkostenverordnung entspricht, ist nämlich in aller Regel, und so auch hier, als sachgerecht anzusehen. Soweit der darin bestimmte verbrauchsabhängig abzurechnende Kostenanteil geringer ist als vorgeschrieben, folgt dies schon daraus, dass der Abrechnungsmaßstab gegen die - auch innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu beachtende (vgl. § 1 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 2 HeizkostenVO) - Heizkostenverordnung verstößt und damit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Ein verbrauchsabhängig abzurechnender Kostenanteil von mehr als 70 % begegnet Zweifeln im Hinblick auf die Verteilungsgerechtigkeit. Denn der von der Heizkostenverordnung vorgesehene Festkostenansatz von mindestens 30 % beruht auf der Annahme, dass bis zu 30 % der Gesamtkosten unabhängig vom individuellen Verbrauchsverhalten entstehen; zudem werden durch einen solchen Festanteil Vor- und Nachteile einzelner Nutzer nivelliert, welche sich aus der Lage ihrer Wohnung im Haus ergeben (vgl. Kreuzberg/Wien, Handbuch der Heizkostenabrechnung, 7. Aufl., S. 205). Der Wunsch der Mehrheit, diese Umstände künftig zu berücksichtigen, stellt einen sachgerechten Grund für die Änderung des Verteilungsschlüssels dar.

16 b) Auch das "Wie" der Änderung, also die Wahl des neuen Verteilungsschlüssels, entspricht hier ordnungsgemäßer Verwaltung.

17 Bei Änderungen des Umlageschlüssels im Wege des § 16 Abs. 3 WEG ist den Wohnungseigentümern aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Die Wohnungseigentümer dürfen jeden nach der Heizkostenverordnung zulässigen Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt (vgl. BT-Drucks. 16/887 S. 23). Dabei sind an die Auswahl eines angemessenen Kostenverteilungsschlüssels nicht zu strenge Anforderungen zu stellen, weil sich jede Änderung des Verteilungsmaßstabs zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder anderen Wohnungseigentümers auswirkt (Bärmann/Becker, WEG, 10. Aufl., § 16 Rdn. 96). Die hier beschlossene Abrechnung zu 70 % nach Verbrauch und 30 % nach Wohnfläche ist ein von der Heizkostenverordnung vorgesehener Maßstab und demnach nicht zu beanstanden. Dass er aufgrund besonderer Umstände des Einzelfalls zu einer unbilligen Verteilung der Heizkosten führen könnte, wird von dem Kläger nicht geltend gemacht.

IV.

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

Krüger Lemke
zugleich für RiBGH Dr. Klein, der wegen
Urlaubs verhindert ist zu unterschreiben.

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
AG Magdeburg, Entscheidung vom 13.03.2009 - 162 C 2925/08 -
LG Dessau-Roßlau, Entscheidung vom 05.11.2009 - 5 S 69/09 -