
Datum: 24.04.1998
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 Wx 28/98
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1998:0424.16WX28.98.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 29 T 287/97
Schlagworte: Grobe Unbilligkeit des Verteilungsschlüssels der Wasserabrechnung

Normen: WEG § 10, HeizKostenVO §§ 3, 7-10

Leitsätze:

Ist in der Teilungserklärung die Abrechnung des Warmwassers nach einem sich aus dem Eigentumsanteil ergebenden Verteilungsschlüssel vorgesehen, so kann die Abänderung dieses Schlüssels und die Abrechnung nach dem tatsächlichen Verbrauch verlangt werden, wenn in einem 10-Jahresvergleich die Kosten für die Installation der Meßgeräte sowie deren Wartung und Ablesung niedriger sind als die nach der neuen Berechnung ersparten Energiekosten.

Tenor:

Auf die sofortige weitere Beschwerde des Antragsgegners und Beteiligten zu 8. vom 19.01.1998 wird der Beschluß der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 19.12.1998 - 29 T 287/97 - aufgehoben und die Sache zur erneuten Behandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens - an das Landgericht Köln zurückverwiesen.

Gründe:

Die gemäß §§ 45 Abs. 1 WEG, 27 Abs. 1, 29 FGG zulässige sofortige weitere Beschwerde führt zur Aufhebung und Zurückverweisung. Die landgerichtliche Entscheidung ist nicht

1

2

rechtsfehlerfrei ergangen, da sie die Voraussetzungen einer groben Unbilligkeit, die zu einem Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels führen könnte, verneint hat, ohne den diesbezüglichen Vortrag des Beteiligten zu 8. hinreichend zu würdigen und den Sachverhalt hierzu weiter aufzuklären, §§ 12, 27 FGG, 550 ZPO. Nach dem Vorbringen des Beteiligten zu 8. kann zumindest nicht ausgeschlossen werden, daß die derzeitige Abrechnungspraxis in der Wohnungseigentumsanlage im Verhältnis zu ihm in Einzelfällen zu "grober Unbilligkeit" geführt hat.

Zu Recht sind Amtsgericht und Landgericht davon ausgegangen, daß eine Nachrüstung mit Warm- und Kaltwasserzählern, die zugleich zu einer Änderung des Verteilungsschlüssels, wie sie hier mit dem angegriffenen Beschluß der Eigentümerversammlung vom 22.08.1996 ins Auge gefaßt wurde, einer Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 1 WEG bedarf, somit nur durch einstimmigen Beschluß wirksam geändert werden kann. 3

Dies gilt uneingeschränkt hinsichtlich des geplanten Einbaus von Kaltwasserzählern und der daraus folgenden Abänderung des Verteilungsschlüssels, so daß der Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft insoweit wegen Verstoßes gegen § 10 Abs. 1 WEG unwirksam ist, sofern nicht dem Beteiligten zu 8) ein Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels wegen grober Unbilligkeit zustehen sollte. 4

Hingegen kann im Einzelfall der Einbau von Warmwasserzählern mit einer daraus folgenden Abänderung des Verteilungsschlüssels durch eine Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen werden, wenn der praktizierte Verteilungsschlüssel nicht den Anforderungen der HeizkostenV entspricht, §§ 3, 7 bis 10 HeizkostenV (vgl. dazu auch Palandt-Bassenge, 57. Aufl., § 16 WEG, Rdz. 16). Im vorliegenden Fall kommt ein Verstoß gegen § 8 Abs. 1 HeizkostenV in Betracht, da die anfallenden Kosten insgesamt nach Verbrauch abgerechnet werden, während die erwähnte Vorschrift die verbrauchsabhängige Abrechnung auf höchstens 70 % der Kosten beschränkt, und die übrigen Kosten nach Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen sind. Beruht die jetzige Regelung allerdings auf einer rechtsgeschäftlichen Bestimmung im Sinne des § 10 HeizkostenV, das heißt einer Vereinbarung über den Verteilungsmodus, dann sind auch höhere verbrauchsabhängige Prozentsätze zulässig, als § 8 Abs. 1 HeizkostenV vorsieht. Ob dies hier im Hinblick auf den Beschluß zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 09.06.1992 der Fall ist, kann im Ergebnis dahinstehen. Denn die Einführung von Wasseruhren, verbunden mit einer entsprechenden Abrechnungsregelung, ist dann unverhältnismäßig, wenn in einem 10-Jahresvergleich die Kosten für die Installation der Meßgeräte sowie deren Wartung und Ablesung die voraussichtliche Einsparung von Energiekosten übersteigen (vgl. BayObLG NJW-RR 94, 145 m.w.N.; KG NJW-RR 93, 468). Auf der Grundlage der Kostenangaben des angegriffenen Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 22.08.1996 ergäben sich Installationskosten von rund 5.500,-- DM zuzüglich Wartungs- und Abrechnungskosten von - für sämtliche in Betracht kommenden Wohnungen - jährlich 1.320,-- DM, mithin für 10 Jahre von 13.200,-- DM, so daß sich die Gesamtkosten auf über 18.000,-- DM belaufen. Dem stehen potentiell einzusparende Energiekosten für den 10-Jahres-Zeitraum in Höhe von rund 15.500,-- DM gegenüber, wenn man die von dem Beteiligten zu 8. zugrunde gelegten Zahlen zum Energieverbrauch zugrunde legt und die übliche Einsparquote von 15 % ansetzt (zum Ansatz von 15 % Einsparung: BayObLG, NJW-RR 94, 145, 146; KG, NJW-RR 93, 468). Damit läßt sich die hier durch Mehrheitsbeschluß erstrebte Änderung des Verteilungsschlüssels nicht durch die Regelungen der HeizkostenV rechtfertigen, da eine Anpassung des Verteilungsschlüssels an die Bestimmungen der HeizkostenV im Hinblick auf die zitierte Rechtsprechung, der sich der Senat anschließt, nicht mehr verhältnismäßig ist. Vielmehr bleibt es im vorliegenden Fall dann bei dem Grundsatz, daß der Verteilungsschlüssel nur 5

wirksam durch einen einstimmigen Beschluß gemäß § 10 WEG geändert werden kann.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz käme allenfalls dann in Betracht, wenn einem Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels deshalb zustünde, weil außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an der bisherigen Regelung als grob unbillig erscheinen lassen (vgl. Senat vom 13.02.1995, NJW-RR 95, 873; BayObLG, NJW-RR 94, 1425; BayObLG, DWE 98, 24 je m.w.N.). Dies hat auch das Landgericht nicht verkannt. Zu Recht weist es darauf hin, daß bei der Prüfung, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ein strenger Maßstab angelegt werden muß. Allerdings hat es in diesem Zusammenhang das Vorbringen des Beteiligten zu 8. nicht hinreichend gewürdigt. Dieser hat nämlich insbesondere in seinem Schreiben vom 07.12.1997 geltend gemacht, in den Jahren 1992 bis 1996 an Wasserkosten insgesamt 2.456,- DM zu viel gezahlt zu haben, mithin jährlich 491,- DM, bzw. monatlich rund 41,- DM ungerechtfertigte Kosten für Wasser- und Energieverbrauch aufgewendet zu haben. Diese Zahlen will er anhand der von ihm bereits eingebauten Wasseruhren ermittelt haben, wobei er sich auch auf das Zeugnis eines weiteren Miteigentümers beruft (siehe insbesondere Schreiben vom 31.12.1995 und 31.12.1993 an die Hausverwaltung (Bl. 148 und 149 d.A.)). Diese von dem Beteiligten zu 8. behaupteten Zuviel-Zahlungen können eine grob unbillige Verteilung der entstandenen Kosten beinhalten. Seinen Angaben ist deshalb nachzugehen. Hierzu sind zunächst die ihn betreffenden jährlichen Abrechnungen zu überprüfen. Die behaupteten Zuviel-Zahlungen - zunächst als richtig unterstellt - sind in Relation zu setzen zu den tatsächlich geleisteten Zahlungen einerseits, sowie zur Größe seiner Wohnung und insbesondere zur Personenzahl seines Haushaltes andererseits. Möglicherweise werden in diesem Zusammenhang auch die jährlichen Zahlungen der übrigen Wohnungseigentümer jedenfalls teilweise heranzuziehen sein. Stellt sich bei einer Gesamtwürdigung dieser Faktoren die behauptete Zuviel-Zahlung als eine grob unbillige Kostenverteilung zum Nachteil des Beteiligten zu 8. dar, wird weiter zu ermitteln sein, ob seine Angaben über einen weitaus geringeren Wasserverbrauch tatsächlich zutreffend sind.

6

Über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens wird das Landgericht gemäß § 47 WEG ebenfalls zu entscheiden haben.

7

Geschäftswert der weiteren Beschwerde: 18.700,- DM (Gesamtkosten des Austauschs, berechnet auf 10 Jahre).

8