

Lfd.-Nr. WEG 1/01/2010

Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Öffnungsklausel

LG Köln, Urt. v. 15.10.2009 – 29 S 102/09

Leitsatz:

Für die Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss ist auch dann ein sachlicher Grund erforderlich, wenn sich dieser Beschluss auf eine sog. Öffnungsklausel der Gemeinschaftsordnung stützt.

Der Fall:

Nach dem Inhalt der Gemeinschaftsordnung können die Wohnungseigentümer mit einem Mehrheitsbeschluss von 2/3 aller Stimmen den Kostenverteilungsschlüssel verändern. Daraufhin beschlossen die Wohnungseigentümer mit entsprechender Mehrheit, dass zukünftig die Kosten der Instandsetzung und Erneuerung der Fenster der einzelnen Wohnungen von dem jeweiligen Eigentümer getragen werden. Hiergegen richtete sich die Beschlussanfechtung.

Lösung des Gerichts:

Ein solcher Beschluss wäre auf Basis des § 16 Abs. 4 WEG nichtig gewesen, da er nicht nur einen Einzelfall regelte, sondern Dauerwirkung haben sollte. Es war somit zu beurteilen, ob der Beschluss in der Gemeinschaftsordnung eine Rechtfertigung findet. § 16 Abs. 5 WEG bestimmt dazu, dass die Gemeinschaftsordnung weiterhin Bestand hat, wenn sie eine einfachere Abänderungsmöglichkeit gegenüber § 16 Abs. 4 WEG vorsieht. Dies ist zu bejahen, als keine 75% der Köpfe notwendig sind, sondern nur 2/3 aller Miteigentumsanteile. Zudem lässt die Gemeinschaftsordnung eine Dauerregelung zu, während § 16 Abs. 4 nur die Einzelfallregelung ermöglicht.

Dennoch hat das Landgericht den Beschluss als rechtswidrig angesehen, weil kein sachlicher Grund für die Veränderung des Verteilungsschlüssels gegeben sei. Die Kammer ist der Auffassung, dass auch für die Neuregelung des § 16 sowohl in den Absätzen 3 und 4 oder bei gleicher Abänderungsintention auf Basis einer rechtsgeschäftlichen Öffnungsklausel stets ein sachlicher Grund gegeben sein muss. Ein sachlicher Grund wäre vorliegend nicht erkennbar. Es wäre keine besondere Veranlassung gegeben, vom Verteilungsschlüssel der Miteigentumsanteile auf den Verteilungsschlüssel „Kosten je Wohnung“ zu wechseln. Daher sei der Beschluss rechtswidrig.

Hinweise:

Allgemein wird in der Literatur angenommen, dass für die Veränderung des Verteilungsschlüssels ein sachlicher Grund bestehen müsse. Allerdings wird der sachliche Grund schon dann als gegeben angesehen, wenn der neue Verteilungsschlüssel nicht willkürlich sei. Somit wird der sachliche Grund nur negativ abgegrenzt und nicht eine besondere Rechtfertigung gesucht (vgl. hierzu Jennißen, WEG, § 16 Rz. 39 ff.). Dies sieht das LG vorliegend anders.

Anmerkung: Das Landgericht hat die Revision zugelassen und es bleibt abzuwarten, ob sich mit dieser Frage der BGH beschäftigt.

RA Dr. Georg Jennißen, JH, Köln
