WEGNEWS
SEPTEMBER 2017

HEMRICH

››› Wohnungseigentumsrecht ‹‹‹ von Martin Metzger

Ein Dauerbrenner: „Was ich nicht in Anspruch nehme, zahle ich nicht“. Diesmal geht es um die Müllentsorgung

Besteht in einer Wohnungseigentumsanlage eine gemeinsame Müllentsorgung, hat ein einzelner Wohnungseigentümer keinen Anspruch darauf, dass er von der Pflicht zur anteiligen Tragung der gemeinsamen Müllkosten befreit und ihm das Aufstellen eigener Sammelgefäße ermöglicht wird.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 27.04.2017 – 2-13 S 168/16

Das Problem:

Die in Wohnungseigentum aufgeteilte Liegenschaft, die aus einem Mehrfamilienhaus mit 27 Wohnungen und 10 Reihenhäusern besteht, verfügt über gemeinsame Müllcontainer. Die Umlage der Kosten für Müllentsorgung erfolgt nach Miteigentumsanteilen. Die klagende Wohnungseigentümerin, deren Kostenbeteiligung über ihren Anteil am Müllaufkommen hinausgeht, begehrt die Erlaubnis zur Aufstellung einer eigenen Mülltonne unter Ausscheiden aus der Kostenbeteiligung für die gemeinsame Müllentsorgung. Den diesbezüglichen Antrag lehnt die Eigentümerversammlung ab. Ihre Anfechtung in Verbindung mit einer Klage auf Beschlussersetzung hat vor dem Amtsgericht Erfolg. Hiergegen richtet sich die Berufung.

Die Entscheidung des LG Frankfurt:

Ein Anspruch auf Entlassung aus der gemeinsamen Müllentsorgung ergibt sich weder aus der Gemeinschaftsordnung noch aus dem Gesetz. Selbst wenn man in der Klage das Begehren auf Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels sehen wolle, ergibt sich ein solcher Anspruch nicht aus § 16 Abs. 2, 3 WEG. Hierum geht es hier auch gar nicht. Die Klägerin möchte insgesamt aus der gemeinsamen Müllentsorgung entlassen werden. Hierbei handelt es sich um Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums. An diesen Kosten muss sich die Klägerin unabhängig ihres Müllaufkommens beteiligen. Dass sie nicht ihrem Kostenanteil entsprechend Müll verursacht, entspricht dem typischen Risiko eines jeden Schlüssels für die Verteilung von Betriebskosten. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH müsse sich der einzelne Wohnungseigentümer sogar dann an den Betriebskosten beteiligen, wenn er bestimmte Einrichtungen wie Aufzüge, Kinderspielplätze, Fahrradkeller oder den Breitbandkabelanschluss (siehe hierzu auch LG München I vom 03.04.2014 36 S 5269/13, ZMR 2014, 826-828) gar nicht nutzt. Ob ein Anspruch auf Abänderung des Kostenverteilerschlüssels bestehe, musste im vorliegenden Fall nicht geprüft werden. Mit einem solchen habe sich die Eigentümerversammlung noch nicht befasst.

Praxis-Tipp:

Hieran anschließend: Der Phantasie des einzelnen Eigentümers ist keine Grenze gesetzt, wenn es um die persönliche Einsparung laufender Kosten der Wohnungseigentümergemeinschaft geht. So dass – in Exkurs zum vorliegenden Fall – in der Praxis unbedingt davon abzuraten ist, eine Änderung des Kostenverteilerschlüssel beschlussweise festlegen zu wollen. Welche Alternativen hat man? Müllgebühren nach Personen umzulegen ist ein beliebter Ansatz. In der Praxis ist dieser Umlageschlüssel von einigen Gerichten bereits als unbestimmt (und damit rechtswidrig) eingestuft, weil er viel zu großen Auslegungsspielraum lässt (Gäste, längere Abwesenheit, Haustiere etc.). Es gibt auch keine sachlichen Gründe für einen Anspruch auf Kostenbefreiung. Die Kaufentscheidung für eine Immobilie innerhalb einer Eigentümergemeinschaft trifft der zukünftige Besitzer auf Basis der vorliegenden Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung. Sämtliche abrechnungsrelevanten Faktoren sind im Vorfeld bekannt. Bei gebrauchten Immobilien sind die zu Grunde liegenden Zahlen für die Zusammensetzung des monatlichen Hausgeldes sogar völlig transparent. Wissend und sehenden Auges erfolgt der Immobilienkauf auf Basis bekannter Fakten. Mit welchem Rechtsanspruch sollten dann die übrigen Eigentümer – eine zwangsläufige Folge – mit Mehrkosten belastet werden? Im Übrigen, auch im Mietrecht ist das einseitige Ausscheiden aus der Müllentsorgung nicht möglich. Könnte ein Anspruch des einzelnen Eigentümers auf Änderung der Kostenverteilung bestehen? Dem hat der BGH bereits 2010 eine Abfuhr erteilt (BGH, Urteil vom 11.06.2010 - V ZR 174/09) – die Voraussetzungen für einen solchen Anspruch sind erst gegeben, wenn der einzelne Eigentümer mit mehr als 25%, bezogen auf alle Kosten, stärker belastet wird, als bei einer gerechten Verteilung. Die Müllkosten alleine erreichen nicht 25% der Gesamtkosten, weshalb dieser Fall kaum jemals eintreten wird. ■

Fachautor:

Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent