



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 21/03

vom

25. September 2003

in der Wohnungseigentumssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja

BGHR: _____ ja

WEG § 16 Abs. 2

Die Kosten der Wasserversorgung der Sondereigentumseinheiten einschließlich der hieran gekoppelten Kosten der Abwasserentsorgung zählen nicht zu den in § 16 Abs. 2 WEG geregelten Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums.

WEG §§ 21 Abs. 3, 22 Abs. 1

Erfolgt der Einbau von Kaltwasserzählern zur Umsetzung einer beschlossenen oder vereinbarten verbrauchsabhängigen Verteilung der Wasserkosten, so handelt es sich um eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung und nicht um eine bauliche Veränderung.

WEG § 21 Abs. 3

Die Wohnungseigentümer können über die Verteilung der Kosten der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Sondereigentumseinheiten durch Mehrheitsbeschluß entscheiden, wenn hierüber nicht durch Vereinbarung eine Regelung getroffen ist.

WEG § 21 Abs. 4

- a) Ist durch Vereinbarung oder Eigentümerbeschuß ein Verteilungsschlüssel geregelt, so kann ein Wohnungseigentümer von den anderen dessen Abänderung in eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten für die Wasserversorgung der Sondereigentumseinheiten nur dann verlangen, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an der bisherigen Regelung als grob unbillig und damit als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen.

- b) Die Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung entspricht im allgemeinen ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Wohnungseigentümer haben bei ihrer Entscheidung aber einen Ermessensspielraum, der es ihnen ermöglicht, alle für und gegen eine verbrauchsabhängige Abrechnung sprechenden Umstände abzuwägen.

BGH, Beschluß v. 25. September 2003 - V ZB 21/03 - KG

LG Berlin

AG Tempelhof-Kreuzberg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 25. September 2003 durch den Vizepräsidenten des Bundesgerichtshofes Dr. Wenzel, die Richter Prof. Dr. Krüger, Dr. Klein, Dr. Gaier und die Richterin Dr. Stresemann

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde gegen den Beschluß der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 5. November 2002 wird auf Kosten der Antragsteller zurückgewiesen.

Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Der Geschäftswert wird für alle Instanzen auf 6.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Die Beteiligten sind die Wohnungseigentümer einer aus 17 Reihenhäusern und neun Eigentumswohnungen bestehenden Wohnungseigentumsanlage in B. . In dem Teilungsvertrag vom 30. April 1980 ist unter § 13 Abs. 1 Satz 1 unter der Überschrift "Lasten und Kosten" geregelt, daß die Wohnungseigentümer "alle Betriebskosten der Wohnanlage gemeinsam tragen, und zwar im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile, soweit nichts anderes bestimmt ist." Abweichendes gilt nach § 13 Abs. 1 Satz 2 nur für die Kosten der Beheizung und Warmwasserversorgung, die beim Vorhandensein von Heizuhren nach dem tatsächlichen Verbrauch umzulegen sind, und nach § 13 Abs. 2 für die nach Einheiten abzurechnenden Verwalterkosten. Gleichwohl wurden die Ko-

sten der Versorgung mit Kaltwasser und der Abwasserentsorgung bis 1997 nach der Größe der jeweiligen Wohnfläche auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt; erst seither erfolgt die Abrechnung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile.

In der Eigentümerversammlung am 11. November 1999 wurde mit der Mehrheit der Stimmen der Einbau von Kaltwasserzählern beschlossen. Dieser Beschluß wurde vom Amtsgericht rechtskräftig für ungültig erklärt.

Im vorliegenden Verfahren verlangen die Antragsteller, die als Eigentümer von Reiheneckhäusern über verhältnismäßig große Miteigentumsanteile am Grundstück verfügen, unter Hinweis auf den erheblichen Anstieg der Wasserkosten von den übrigen Wohnungseigentümern die Zustimmung zu einer Änderung des Teilungsvertrags dahin, daß die Kosten der Versorgung mit Kaltwasser und der Abwasserentsorgung nach Maßgabe des jeweiligen Verbrauchs umgelegt und zu diesem Zweck Kaltwasseruhren installiert werden sollen.

Das Amtsgericht hat den hierauf gerichteten Antrag zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde der Antragsteller ist erfolglos geblieben. Auf die sofortige weitere Beschwerde möchte das Kammergericht den angefochtenen Beschluß aufheben und die Sache an das Landgericht zur weiteren Sachaufklärung zurückverweisen. Es sieht sich hieran jedoch durch die Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 13. Juni 2001 (NJW-RR 2002, 731) gehindert und hat die Sache deshalb mit Beschluß vom 10. März 2003 (NZM 2003, 319 = ZfIR 2003, 422 m. Anm. Derleder, ZfIR 2003, 407 = FGPrax 2003, 117 = WuM

2003, 401 = ZMR 2003, 600 = ZWE 2003, 281 m. Anm. Kümmel) dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist statthaft (§§ 43 Abs. 1, 45 Abs. 1 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG).

Das vorliegende Gericht meint, die Kosten des individuellen Wasserverbrauchs der einzelnen Wohnungseigentümer seien durch den Gebrauch ihres jeweiligen Sondereigentums und nicht durch den gemeinschaftlichen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums veranlaßt. Die Kosten seien daher weder von der gesetzlichen Regelung des § 16 Abs. 2 WEG noch von einer diesen Verteilungsschlüssel abändernden Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung erfaßt, so daß die Wohnungseigentümer über die Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluß gemäß § 21 Abs. 3 WEG entscheiden könnten. Unter der - im vorliegenden Fall noch zu prüfenden - Voraussetzung der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme komme ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Wasserkosten gemäß § 21 Abs. 4 WEG in Betracht. Daneben bedürfe es gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2, § 14 WEG keiner Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zum Einbau von Kaltwasserzählern. Die Beschlußkompetenz zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Kostenabrechnung erstreckte sich auch auf die hierfür erforderliche Installation von Verbrauchserfassungsgeräten.

Demgegenüber geht das Oberlandesgericht Düsseldorf in seiner auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung vom 13. Juni 2001 davon aus,

daß die Kosten des privaten Wasserverbrauchs in den Regelungsbereich des § 16 Abs. 2 WEG fielen. Deshalb bestehe ein Anspruch auf Abänderung nur dann, wenn der hierdurch oder abweichend vereinbarte Kostenverteilungsschlüssel grob unbillig und mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren sei.

Die beiden Gerichte sind danach unterschiedlicher Auffassung über die Voraussetzungen, unter denen ein Wohnungseigentümer von den anderen eine verbrauchsabhängige Abrechnung der durch die Versorgung mit Kaltwasser und die Abwasserentsorgung anfallenden Kosten verlangen kann. Dies rechtfertigt die Vorlage. Bei Prüfung der Zulässigkeit der Vorlage ist nämlich die Ansicht des vorlegenden Gerichts, es könne ohne Beantwortung der streitigen Rechtsfrage über die sofortige weitere Beschwerde nicht entscheiden, für den Senat bindend (Senat, BGHZ 99, 90, 92).

III.

Die sofortige weitere Beschwerde ist gemäß §§ 43 Abs. 1 Nr. 1, 45 Abs. 1 WEG, §§ 27, 29, 22 Abs. 1 FGG zulässig, bleibt in der Sache selbst jedoch ohne Erfolg.

1. Entgegen der von dem vorlegenden Gericht geäußerten Zweifel leidet das Verfahren der Vorinstanzen im Hinblick auf die förmliche Beteiligung der Antragsgegner nicht an einem Mangel. Materiell Beteiligte an dem vorliegenden Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG sind sämtliche Wohnungseigentümer (§ 43 Abs. 4 Nr. 1 WEG). Die Ordnungsmäßigkeit der damit gebotenen förmlichen Beteiligung derjenigen Wohnungseigentümer, gegen die sich der Antrag richtet, begegnet keinen Bedenken. In allen Instanzen sind sämtliche

Schriftsätze mit Sachanträgen, ferner die Terminsbestimmungen sowie die gerichtlichen Verfügungen und Entscheidungen dem Verwalter der Wohnanlage unter ausdrücklichem Hinweis auf § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG und damit zweifelsfrei als Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer übermittelt worden. Dies war ausreichend. Zwar setzt § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG dem Wortlaut nach eine Zustellung an "alle" Wohnungseigentümer voraus, so daß eine Regelungslücke für die Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 1 (oder auch Nr. 4) WEG besteht, in denen einzelne Wohnungseigentümer als Antragsteller auftreten und deswegen die Zustellung nur an die "übrigen" Wohnungseigentümer erfolgen muß. In diesen Fällen rechtfertigt jedoch der mit der Vorschrift verfolgte Zweck, die Abwicklung des Rechtsverkehrs mit Wohnungseigentümergeinschaften zu vereinfachen (BGHZ 78, 166, 172), eine entsprechende Anwendung des § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG (BayObLGZ 1989, 342, 344; BayObLG, ZMR 1997, 613, 614; OLG Hamm Rpfleger 1985, 257; OLG Frankfurt a.M., OLGZ 1989, 433, 434; Bärman/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl., § 27 Rdn. 126 ff; Niedenführ/Schulze, WEG, 6. Aufl., vor §§ 43 ff WEG, Rdn. 118; Staudinger/Wenzel, BGB, 12. Aufl., Vorbem. zu §§ 43 ff WEG Rdn. 35; a.A. Weitnauer/Hauger, WEG, 8. Aufl., § 27 Rdn. 17; wohl auch Derleder, ZfIR 2003, 407, 408).

2. Die Vorinstanzen haben den Antrag, den Antragsgegnern die Einführung eines neuen Kostenverteilungsschlüssels durch Zustimmung zur Änderung der "Teilungserklärung" vom 30. April 1980 aufzugeben, im Ergebnis zu Recht abgewiesen. Ein Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung, den allein die Antragsteller im vorliegenden Verfahren geltend machen (dazu näher unten III. 2 e), ist nicht gegeben.

a) Das von den Antragstellern verfolgte Ziel, die Zustimmung der Antragsgegner zur Änderung des Teilungsvertrags vom 30. April 1980 zu erlangen, beruht auf der Annahme, die in diesem Vertrag als Teil II enthaltene Gemeinschaftsordnung regelt in § 13 Abs. 1 Satz 1 auch die Verteilung sämtlicher in der Wohnungseigentumsanlage anfallender Kaltwasserkosten, also auch die Kosten der (Kalt-)Wasserversorgung des jeweiligen Sondereigentums nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile. Nach den Vorstellungen der Antragsteller soll diese Regelung künftig durch eine Erfassung des individuellen Wasserverbrauchs der einzelnen Wohnungseigentümer und eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten ersetzt werden. Wäre dieses Verständnis der Gemeinschaftsordnung zutreffend, so käme die Einführung einer verbrauchsabhängigen Wasserkostenabrechnung auf der Grundlage eines Mehrheitsbeschlusses, wie er in der Eigentümerversammlung am 11. November 1999 gefaßt worden war, nicht in Betracht. Die Änderung eines in der Gemeinschaftsordnung geregelten Kostenverteilungsschlüssels kann - wie bei einer gesetzlichen Regelung - nach § 10 Abs. 1 und Abs. 2 WEG nur durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer erfolgen (Senat, BGHZ 130, 304, 313; 145, 158, 169; OLG Düsseldorf, NZM 2001, 760; Wenzel, ZWE 2000, 2, 6 = NZM 2000, 257, 261 = PiG 59, 55, 66); ein vereinbarungs- oder gesetzesändernder Mehrheitsbeschuß wäre mangels Beschlußkompetenz der Eigentümerversammlung nichtig (Senat, BGHZ 145, 158, 168; Wenzel, ZWE 2001, 226, 234). Läßt sich - wie hier - ein solches Einvernehmen nicht erzielen, so bleibt nur die fehlende Zustimmung durch gerichtliche Entscheidung herbeizuführen (vgl. Senat, BGHZ 130, 304, 313). Ein dahingehender Anspruch kommt allerdings nur dann in Betracht, wenn der bestehende Kostenverteilungsschlüssel bei Anlegung eines strengen Maßstabs nicht sachgerecht erscheint und zu grob unbilligen, mit Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht zu vereinbarenden Ergeb-

nissen führt (Senat, BGHZ 130, 304, 312; BayObLG, ZWE 2001, 320; OLG Köln, WuM 1998, 621, 622; OLG Düsseldorf, NJW-RR 2002, 731; Bärman/Pick/Merle, aaO, § 16 Rdn. 119).

b) Jedoch regelt die Gemeinschaftsordnung unter § 13 Abs. 1 Satz 1 - entgegen der Annahme der Antragsteller - nicht die Verteilung der Kosten des privaten Wasserverbrauchs der einzelnen Wohnungseigentümer. Für die von den Antragstellern erstrebte Vereinbarungsänderung fehlt es mithin an einem Regelungsgegenstand in der Gemeinschaftsordnung.

aa) Der Senat, der vorliegend als Rechtsbeschwerdegericht zu entscheiden hat (§ 28 Abs. 3 FGG), kann die als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragene Gemeinschaftsordnung (§ 10 Abs. 2 WEG) selbständig auslegen. Maßgebend ist hierbei - wie stets bei Auslegung einer Grundbucheintragung - der Wortlaut der Eintragung und ihr Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt (Senat, BGHZ 121, 236, 239; 139, 288, 292). Die Regelung unter § 13 der Gemeinschaftsordnung erfaßt ausdrücklich nur die "Betriebskosten der Wohnanlage". Damit ist keine gegenständliche Erweiterung der Kostenarten gegenüber den in § 16 Abs. 2 WEG geregelten Lasten und Kosten verbunden, vielmehr ist in der Gemeinschaftsordnung nur hinsichtlich einzelner der gesetzlich geregelten Kosten ein abweichender Verteilungsschlüssel vereinbart. Hierauf weist bereits die Überschrift des § 13 der Gemeinschaftsordnung ("Lasten und Kosten") hin. Überdies ist unter § 4 der Gemeinschaftsordnung die grundsätzliche Anwendbarkeit der gesetzlichen Vorschriften vereinbart, so daß es für ein Abweichen von diesen einer eindeutigen, zweifelsfreien Regelung bedurft hätte (vgl. KG, WuM 1996, 171, 172; Bub, ZWE 2001, 457, 459; Armbrüster, ZWE

2002, 145, 147 = PiG 63, 117; Kümmel, ZWE 2003, 285, 286). Dem in der Gemeinschaftsordnung verwendeten Begriff der "Betriebskosten der Wohnanlage" läßt sich jedoch nicht entnehmen, daß die Vereinbarung über die von § 16 Abs. 2 WEG erfaßten Lasten und Kosten hinausgehen sollte (vgl. Niederführ/Schulze, aaO, § 16 Rdn. 9).

bb) Die Kosten der Wasserversorgung des Sondereigentums und die hieran gekoppelten Kosten der Abwasserentsorgung zählen nicht zu den in § 16 Abs. 2 WEG geregelten Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums. Dementsprechend enthält für diese Kosten auch die Gemeinschaftsordnung, namentlich § 13 Abs. 1 Satz 1, keine Vereinbarung; sie beschränkt sich vielmehr auf die Kosten der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Gemeinschaftseigentums.

(1) Allerdings hat eine früher verbreitete Auffassung die Kosten des gesamten Wasserverbrauchs einer Wohnungseigentumsanlage als Kosten der Verwaltung oder des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG angesehen. Dies sollte unabhängig davon gelten, ob das Wasser im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums oder des Sondereigentums verbraucht worden ist (BayObLGZ 1972, 150, 155; BayObLG, WuM 1994, 160, 161; ZMR 1997, 152, 153; OLG Düsseldorf, NJW-RR 2002, 731, 732; BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl., § 16 WEG Rdn. 21; MünchKomm-BGB/Röll, 3. Aufl., § 16 WEG Rdn. 7; Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 16 WEG Rdn. 6; Staudinger/Bub, aaO, § 16 WEG Rdn. 161; anders aber BayObLG, ZMR 1997, 152 für die Kosten von Wasser, das ein Teileigentümer in seinem Ladengeschäft "veredelt" oder "verarbeitet" und in Flaschen abgefüllt veräußert). Zur Begründung wurde angeführt, die Wasser-

versorgungsunternehmen seien zum Abschluß von Einzellieferungsverträgen mit den Wohnungseigentümern regelmäßig nicht bereit, so daß durch die notwendige gemeinschaftliche Abnahme des Wassers eine gemeinschaftliche Schuld der Wohnungseigentümer entstehe. Darüber hinaus erfolge die Verteilung des von der Eigentümergemeinschaft abgenommenen Wassers an die einzelnen Wohnungseigentümer - ebenso wie die Abwasserentsorgung - über die im Gemeinschaftseigentum stehende Rohrleitungsanlage.

(2) Dieser Auffassung tritt der Senat - in Übereinstimmung mit dem vorliegenden Gericht - nicht bei. Ob in einer Wohnungseigentumsanlage anfallende Kosten dem Gemeinschaftseigentum oder dem Sondereigentum zuzuordnen sind, hängt allein von dem jeweiligen Gegenstand der Verwaltung oder des Gebrauchs ab. Das Verhalten eines außerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft stehenden Dritten ist insoweit ohne Belang. Insbesondere kann die Kostenverteilung innerhalb der Gemeinschaft nicht von dem in rechtlicher Hinsicht zufälligen Umstand abhängen, ob sich ein Versorgungsunternehmen - wie etwa für die Belieferung mit Strom - zum Vertragsschluß mit jedem einzelnen Wohnungseigentümer oder - wie regelmäßig für die Versorgung mit Wasser und die Abwasserentsorgung - nur zu einem Vertragsschluß mit der Gemeinschaft bereit findet. Daß im letztgenannten Fall auf Grund der vertraglichen Konstruktion eine gemeinschaftliche Schuld der Wohnungseigentümer entsteht, sagt nichts darüber aus, ob diese Verbindlichkeit auf den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums oder des Sondereigentums zurückzuführen ist. Der Vergleich mit den regelmäßig individuell abzurechnenden Stromkosten zeigt zudem, daß dem Gesichtspunkt der Verteilung einer Leistung über das gemeinschaftliche Leitungsnetz keine ausschlaggebende Bedeutung zukommen kann. Die Kosten, um deren Verteilung es geht, entstehen in keinem Fall durch

den Gebrauch des Leitungsnetzes, sondern sind das Entgelt für die Leistung des Versorgungsunternehmens. Da der individuelle Wasserverbrauch ausschließlich dem Gebrauch der jeweiligen Sondereigentumseinheit dient, sind auch die hierdurch verursachten Kosten - mit der in der Literatur im Vordringen begriffenen Auffassung - als solche des Sondereigentums anzusehen und mit hin von § 16 Abs. 2 WEG nicht erfaßt (Niederführ/Schulze, aaO, § 16 Rdn. 10; Slomian, ZWE 2000, 566, 567 in Fußn. 3; Bub, ZWE 2001, 457, 458; Schuschke, NZM 2001, 497, 501; Hogenschurz, NZM 2001, 1122, 1123; Wenzel, ZWE 2001, 226, 236; Jennißen, ZWE 2001, 461, 462; Armbrüster, ZWE 2002, 145, 146; Bielefeld, Grundeigentum 2002, 306, 307; Derleder, ZfIR 2003, 407, 409; Kümmel, ZWE 2003, 285; im Ergebnis auch Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 16 Rdn. 46).

c) Ergibt sich danach weder aus der Gemeinschaftsordnung noch aus dem Gesetz eine Regelung über die Verteilung der Kosten für Kaltwasser, das im räumlichen Bereich des Sondereigentums verbraucht wird, so bedarf es zur Einführung einer verbrauchsabhängigen Wasserkostenabrechnung keiner Vereinbarung der Wohnungseigentümer. Vielmehr kann diese Angelegenheit, wovon das vorliegende Gericht zutreffend ausgeht, gemäß § 21 Abs. 3 WEG durch Mehrheitsbeschluß geregelt werden.

aa) Dagegen läßt sich nicht einwenden, daß der Wasserverbrauch in den einzelnen Sondereigentumseinheiten keine gemeinschaftliche Angelegenheit sei und deshalb auch nicht der Beschlußkompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft unterliege (so jedoch Drasdo, NZM 2001, 886, 887, der deshalb davon ausgeht, die Wohnungseigentümer handelten gegenüber dem Versorgungsunternehmen - mit der Folge des Einstimmigkeitsprinzips aus

§ 709 Abs. 1 BGB - als Gesellschaft bürgerlichen Rechts). Gegenstand der Beschlußfassung ist nämlich nicht der individuelle Wasserverbrauch, sondern die Verteilung der durch den Verbrauch an den einzelnen Entnahmestellen verursachten Kosten. Das ist aber eine Angelegenheit der Gemeinschaft, wenn die Wohnungseigentümer gegenüber dem Versorgungsunternehmen mit dem Abschluß eines Vertrages über die Belieferung mit Wasser und die Abwasserentsorgung eine gemeinschaftliche Verpflichtung eingegangen sind (Armbrüster, ZWE 2002, 145, 147 f). Soweit daher die Gemeinschaftsordnung - wie im vorliegenden Fall - keine Regelung zur Verteilung der Kosten der Wasserversorgung der Sondereigentumseinheiten und der damit verbundenen Kosten der Abwasserentsorgung enthält, können Wohnungseigentümer über diese Frage gemäß § 21 Abs. 3 WEG durch Mehrheitsbeschluß entscheiden (Niedenführ/Schulze, aaO, § 16 Rdn. 10; Bub, ZWE 2001, 457, 459; Hogenschurz, NZM 2001, 1122, 1123; Jennißen, ZWE 2001, 461, 462; Armbrüster, ZWE 2002, 145, 148; Bielefeld, Grundeigentum 2002, 306, 307; Derleder, ZfIR 2003, 407, 409; Kümmel, ZWE 2003, 285, 286).

bb) Der hiernach gegebenen Beschlußkompetenz der Wohnungseigentümer steht ferner nicht entgegen, daß es zur Durchführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Installation von Kaltwasserzählern für die einzelnen Sondereigentumseinheiten bedarf.

(1) Zwar ist für bauliche Veränderungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, nach § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG ein Mehrheitsbeschluß grundsätzlich nicht ausreichend, sondern die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich. Aber selbst wenn man eine solche bauliche Veränderung in dem

nachträglichen Einbau von Kaltwasserzählern sehen wollte (so etwa Staudinger/Bub, aaO, § 22 WEG Rdn. 153), wäre die Zustimmung aller Wohnungseigentümer gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG entbehrlich, weil deren Rechte nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden (Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 22 Rdn. 237; Bub, ZWE 2001, 457, 460; Derleder, ZfIR 2003, 407, 410; vgl. auch BayObLG, NJW-RR 1988, 273 zum Einbau von Wärmemengenzählern).

(2) Tatsächlich stellt der Einbau von Kaltwasserzählern, wenn er zur Umsetzung der beschlossenen oder vereinbarten verbrauchsabhängigen Verteilung der Wasserkosten erfolgt, jedoch keine § 22 Abs. 1 WEG unterfallende bauliche Veränderung dar, sondern eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG (Wenzel, ZWE 2001, 226, 236; Armbrüster, ZWE 2002, 145, 148). Insoweit gilt im Ergebnis nichts anderes als bei der durch §§ 3, 4 HeizkostenV vorgeschriebenen Ausstattung einer Wohnungseigentumsanlage mit Geräten zur Erfassung des Warmwasserverbrauchs. Sie kann als Maßnahme ordnungsmäßiger Instandsetzung (Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 21 Rdn. 135; Staudinger/Bub, aaO, § 21 WEG Rdn. 176, 178a) bzw. ordnungsmäßiger Verwaltung (Niefänger/Schulze, aaO, HeizkostenV Rdn. 22; Bielefeld, Festschrift für Bärmann und Weitnauer, 1990, S. 1, 17) nach § 21 Abs. 3 WEG beschlossen werden. Zwar besteht hier keine gesetzliche Verpflichtung zur Nachrüstung bestehender Gebäude mit Kaltwasserzählern, die Wohnungseigentümer sind jedoch in vergleichbarer Weise durch einen von ihnen gefaßten Beschluß über eine verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Wasserversorgung verpflichtet. Ohne Installation der erforderlichen Meßgeräte ließe sich der von ihnen neu eingeführte Verteilungsschlüssel nämlich nicht vollziehen. Da es sich um eine notwendige Fol-

maßnahme handelt, unterfällt sie nicht anders als die ihr zugrundeliegende Entscheidung über den Verteilungsschlüssel dem Anwendungsbereich des § 21 Abs. 3 WEG.

d) Nicht zu folgen ist dagegen der Ansicht des vorlegenden Gerichts, ein Anspruch des Wohnungseigentümers auf verbrauchsabhängige Abrechnung der Wasserkosten aus § 21 Abs. 4 WEG sei immer schon dann zu bejahen, wenn nach Abzug der Aufwendungen innerhalb von zehn Jahren eine deutliche Kostenersparnis zu erwarten ist. Diese Auffassung ist ersichtlich von der Rechtslage beeinflusst, die für die Verteilung der Kosten der Wärme- und Warmwasserversorgung gilt. Hierbei läßt das vorlegende Gericht jedoch außer Betracht, daß - anders als bei den Heizkosten nach § 3 HeizkostenV - die Wohnungseigentümer im vorliegenden Fall nicht gesetzlich zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten der Kaltwasserversorgung verpflichtet sind. Zwar sieht § 39 Abs. 2 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) seit dem Achten Änderungsgesetz vom 4. Juli 1997 (GVBl. S. 376) vor, daß jede Wohnung mit einem eigenen Wasserzähler auszustatten ist, eine Verpflichtung zur Nachrüstung für eine - wie hier bereits - rechtmäßig bestehende bauliche Anlage fehlt jedoch im Hinblick auf den Bestandsschutz nach § 77 BauO Bln (vgl. Hahn/Radeisen, Bauordnung für Berlin, § 39 Rdn. 6; anders dagegen § 40 Abs. 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern). Im Unterschied zu den genannten Energiekosten (vgl. dazu KG, Grundeigentum 1989, 779, 781; Niefänger/Schulze, aaO, HeizkostenV Rdn. 13, 22) ist es hier mithin nicht möglich, eine gesetzliche Regelung zur Begründung eines Anspruchs aus § 21 Abs. 4 WEG (vgl. Staudinger/Bub, aaO, § 21 WEG Rdn. 111) heranzuziehen. Vielmehr ist zu unterscheiden:

aa) Ist die Kostenverteilung in der Gemeinschaftsordnung geregelt, so besteht ein Anspruch auf deren Änderung - wie ausgeführt (oben III. 2 a) - nur dann, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an der Regelung als grob unbillig und damit als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen. Nichts anderes gilt, wenn die Kostenverteilung - in Fällen entsprechender Beschlußkompetenz - wirksam durch Eigentümerbeschuß geregelt worden ist. Auch die Abänderung eines Mehrheitsbeschlusses kann von einem Wohnungseigentümer nämlich nur in besonderen Ausnahmefällen unter den Voraussetzungen des § 242 BGB verlangt werden (BayObLG, NJW-RR 1989, 1165; 1994, 658, 659). Zwar sind die Wohnungseigentümer grundsätzlich berechtigt, über eine schon geregelte gemeinschaftliche Angelegenheit erneut zu beschließen, hierbei kann aber jeder Wohnungseigentümer verlangen, daß der neue Beschluß schutzwürdige Belange aus Inhalt und Wirkungen des Erstbeschlusses berücksichtigt (Senat, BGHZ 113, 197, 200). Die Erwartung einer deutlichen Kostenersparnis durch verbrauchsabhängige Abrechnung in einem Zeitraum von zehn Jahren, wie sie das vorliegende Gericht als maßgebend ansehen will, reicht für die zu danach zu beachtenden strengen Voraussetzungen nicht aus. Der Senat verkennt nicht, daß bei einer Kostenverteilung, die sich an der tatsächlichen Inanspruchnahme von Leistungen orientiert, regelmäßig deutliche Einsparungen erwirtschaften lassen. Ob mit einem Festhalten an nicht verbrauchsabhängigen Abrechnungsmaßstäben eine grobe Unbilligkeit verbunden ist, läßt sich indes nicht generell, sondern nur im Einzelfall beantworten (a.A. Derleder, ZfIR 2003, 407, 410). Unterhalb der Grenze zur groben Unbilligkeit bleibt es dem Gesetzgeber vorbehalten, nach dem Vorbild der Regelung für die Wärme- und Warmwasserversorgung privatautonome Entscheidungen - auch im allgemeinen Interesse der Schonung natürlicher Ressourcen - zu beschränken.

bb) Ist die Verteilung der Kosten des Sondereigentums - wie hier - nicht durch Gesetz, Vereinbarung oder Beschluß geregelt, wird die Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung im allgemeinen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, weil sie dem Verursacherprinzip Rechnung trägt und als Anreiz zur Sparsamkeit zu deutlichen Einsparungen führt. Die Wohnungseigentümer haben allerdings auf Grund ihres Selbstorganisationsrechts (Senat, BGHZ 139, 288, 293) einen Ermessensspielraum, der es ihnen ermöglicht, alle für und gegen eine verbrauchsabhängige Abrechnung sprechenden Umstände abzuwägen (vgl. Bub, ZWE 2001, 457, 459; Armbrüster ZWE 2002, 145, 149). Hierbei können die Umstände des Einzelfalls im Wege der Ermessensreduktion dazu führen, daß nur die verbrauchsabhängige Kostenverteilung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Das ist namentlich dann der Fall, wenn der Einbau von Wasserzählern gesetzlich vorgeschrieben ist, oder wenn jede andere Abrechnungsmethode grob unbillig erscheint. Gleiches gilt auf Grund der § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB zugrundeliegenden Wertung des Gesetzgebers, wenn in der Wohnungseigentumsanlage Verbrauchserfassungseinrichtungen bereits vorhanden sind. Umgekehrt kann die Einführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, wenn die wirtschaftlichen Aufwendungen für die Nachrüstung mit Kaltwasserzählern, deren Wartung und Ablesung sowie etwa zusätzliche Abrechnungskosten unverhältnismäßig hoch sind. Ob das der Fall ist, kann wegen der vergleichbaren Interessenlage nach den Grundsätzen beurteilt werden, welche die Rechtsprechung im Hinblick auf § 11 Abs. 1 Nr. 1 lit. a, Abs. 2 HeizkostenV zur Verbrauchserfassung für die Wärme- und Warmwasserversorgung entwickelt hat (vgl. hierzu BayObLG, NJW-RR 1994, 145, 146; KG, NJW-RR 1993, 468; ZMR 1996, 282, 283; OLG Köln, WuM 1998, 621; Bärman/Pick/Merle, aaO, § 16 Rdn. 128;

Niederführ/Schulze, aaO, HeizkostenV Rdn. 11; auch BGH, Urt. v. 30. Januar 1991, VIII ZR 361/89, NJW-RR 1991, 647, 649). Danach steht die Einführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung der Wasser- und Abwasserkosten nicht mehr in Einklang mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Aufwendungen die Einsparungen übersteigen, die sich über zehn Jahre hinweg voraussichtlich erzielen lassen.

e) Obwohl es hiernach möglich ist, daß die Antragsteller eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Wasserversorgungskosten der Sondereigentumseinheiten über den Individualanspruch nach § 21 Abs. 4 WEG durchsetzen können, bleibt ihre Rechtsbeschwerde ohne Erfolg. Die Antragsteller erstreben nämlich in dem vorliegenden Verfahren nicht die Zustimmung der Antragsgegner zu einem Beschlußantrag über die verbrauchsabhängige Abrechnung bzw. die gerichtliche Ersetzung eines entsprechenden Eigentümerbeschlusses (vgl. dazu BGH, Urt. v. 6. März 1997, III ZR 248/95, NJW 1997, 2106, 2107). Sie verlangen vielmehr die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer zu einer Änderung der Gemeinschaftsordnung, obwohl diese keine einschlägige Regelung enthält.

aa) Entgegen der Auffassung sowohl des Beschwerdegerichts als auch des vorlegenden Gerichts kann der Antrag auf Zustimmung zur Änderung der "Teilungserklärung" nicht in einen Antrag "umgedeutet" werden, der die gerichtliche Ersetzung der Beschlußfassung zum Ziel hat. Auch wenn in Wohnungseigentumssachen an die Bestimmtheit eines Antrags grundsätzlich weniger strenge Anforderungen zu stellen sind als nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO im Zivilprozeß, muß der Antrag doch das verfolgte Rechtsschutzziel zweifelsfrei erkennen lassen (vgl. Staudinger/Wenzel, aaO, Vorbem. zu §§ 43 ff WEG Rdn.

25). Da das Gericht an das mit dem Antrag verfolgte Rechtsschutzziel gebunden ist (Staudinger/Wenzel, aaO, § 43 WEG Rdn. 46), kann nur innerhalb des damit gezogenen Rahmens eine interessengerechte Auslegung des Antrags (vgl. dazu Senat, BGHZ 151, 164, 168) möglich und geboten sein. Auch in Wohnungseigentumssachen gilt, daß der Antragsteller durch seinen Antrag den Verfahrensgegenstand mit der Folge bestimmt, daß das Gericht ihm nicht mehr oder etwas anderes zusprechen darf, als begehrt (Senat, Urt. v. 20. November 1992, V ZR 279/91, NJW 1993, 593; BayObLG, WuM 1990, 178, 179; Niefenführ/Schulze, aaO, vor §§ 43 ff Rdn. 43).

bb) Die Antragsteller haben ausdrücklich erklärt, daß sie gerichtliche Hilfe allein deshalb in Anspruch nehmen, weil sich eine - von ihnen für notwendig gehaltene - Vereinbarung der Wohnungseigentümer über die Verteilung der Wasserkosten nicht erreichen läßt. Hingegen ist es ohne jeden Zweifel nicht ihr Ziel, einen Beschluß der Wohnungseigentümergeinschaft über diesen Gegenstand durch eine gerichtliche Entscheidung herbeizuführen oder zu ersetzen. Ein solcher Eigentümerbeschluß kann nach dem Vorbringen der Antragsteller ohne weiteres gefaßt werden, weil die Mehrheit der Wohnungseigentümer eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Kaltwasserkosten wünscht und demgemäß auch bereits am 11. November 1999 den Einbau von Kaltwasserzählern beschlossen hat.

cc) Der Senat sieht davon ab, die Sache an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen, damit dort die der Sache nach gebotene Antragstellung nachgeholt werden kann. Im vorliegenden Fall müßte nämlich auch der auf das Zustandekommen eines Eigentümerbeschlusses gerichtete Antrag ohne Erfolg bleiben, weil es im Hinblick auf den aller Voraussicht nach erreichbaren Mehr-

heitsbeschuß für eine gerichtliche Ersetzung am erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis fehlen würde (vgl. BayObLG, NJW-RR 1986, 445, 446; OLG Hamburg, NJW-RR 1994, 783; KG, WuM 1994, 38, 40; OLG Hamm, WE 1996, 33, 39; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 21 Rdn. 85; Staudinger/Bub, aaO, § 21 Rdn. 117). Die Rechtskraft der Entscheidung des Amtsgerichts, mit der der Eigentümerbeschuß vom 11. November 1999 über den Einbau von Kaltwasserzählern für ungültig erklärt worden ist, hindert die Wohnungseigentümer nicht an einer (erneuten) Beschlußfassung über die Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung. Die materielle Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung (§ 45 Abs. 2 WEG) erstreckt sich nämlich nur auf den konkreten, für ungültig erklärten Beschluß (vgl. BayObLG, WuM 1989, 342; Bärmann/Pick/Merle, aaO, § 45 Rdn. 118; Staudinger/Wenzel, aaO, § 45 WEG Rdn. 58).

IV.

Die Kostenentscheidung findet ihre Grundlage in § 47 WEG. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 48 Abs. 3 WEG, wobei das maßgebende Interesse aller Beteiligter nach den voraussichtlichen Kosten für die Nachrüstung mit Kaltwasserzählern nebst den Kosten für deren Wartung und Ablesung zu bestimmen ist (vgl. BayObLG, WuM 1994, 160, 161). Diese Kosten schätzt der Senat - unter Berücksichtigung des vorgelegten Angebots für den Einbau der benötigten Zähler - auf insgesamt 6.000 €. Dementsprechend macht der Senat von der Möglichkeit Gebrauch, die in den Vorinstanzen erfolgten Wertfestsetzungen abzuändern (§ 31 Abs. 1 Satz 2 KostO).

Wenzel

Krüger

Klein

Gaier

Stresemann