

## Bundesgerichtshof

Sieht die Gemeinschaftsordnung keinen anderen Maßstab vor, entspricht die Verteilung von Kabelanschlusskosten nach Miteigentumsanteilen auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Kabelnetzbetreiber diese Kosten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft nach einem anderen Schlüssel bemisst.

BGH, Beschluss vom 27. 9. 2007 - V ZB 83/ 07; OLG München  
(Lexetius.com/2007,3021)

1 Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 27. September 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth beschlossen:

2 Die weitere Beschwerde des Antragstellers gegen den Beschluss der 1. Zivilkammer des Landgerichts München I vom 1. Februar 2007 wird zurückgewiesen.

3 Der Antragsteller trägt die Gerichtskosten und die außergerichtlich den Beteiligten zu 2 und 3 in dem Verfahren der weiteren Beschwerde entstandenen Kosten.

4 Der Gegenstandswert des Verfahrens beträgt 14. 500 €.

5 Gründe: I. Der Antragsteller und die Antragsgegner sind Wohnungs- und Teileigentümer einer Wohnanlage, die von der Beteiligten zu 3 verwaltet wird.

6 In der Eigentümerversammlung vom 27. Juni 2005 beschlossen die Eigentümer mehrheitlich die Verwaltungsabrechnung für das Jahr 2004.

7 Hiernach stehen Einnahmen von 50. 552, 63 € Ausgaben von insgesamt 48. 060, 45 € gegenüber. Nach der Einzelabrechnung entfallen auf die Wohnung des Antragstellers Ausgaben von 3. 018, 80 €, davon 130, 67 € auf die nach Miteigentumsanteilen verteilten Kabelanschlusskosten.

8 Der Antragsteller meint, die Kabelanschlusskosten seien nach der Anzahl der Wohnungen im Hause, und nicht nach Miteigentumsanteilen unter den Wohnungseigentümern zu verteilen, und hat deshalb die Einzel- und die Gesamtabrechnung angefochten.

9 Das Amtsgericht hat den Antrag, die Abrechnung für ungültig zu erklären, zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde des Antragstellers hiergegen ist ohne Erfolg geblieben. Das Oberlandesgericht möchte die weitere Beschwerde zurückweisen. Hieran sieht es sich durch den Beschluss des Oberlandesgerichts Hamm vom 4. Mai 2004, ZMR 2004, 774 f., gehindert und hat die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

10 II. Die Vorlage ist statthaft (§§ 43 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3, 45 Abs. 1 WEG a. F. i. V. m. § 28 Abs. 2 FGG, § 62 Abs. 1 WEG).

11 1. Auf das vor dem 1. Juli 2007 anhängig gewordene Verfahren sind nach § 62 Abs. 1

### Themen im Überblick

»Mietrecht«  
»Wohnungseigentumsrecht«  
»Immobilienrecht«  
»Privates Baurecht«  
»Steuer-, Erb-, und Familienrecht«

### Aktuelle Urteile

»Mietrecht«  
»Steuerrecht«  
»Baurecht«  
»WEG-Recht«

**Harald Spöth  
Rechtsanwalt  
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13  
80331 München  
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03  
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

www.rechtsanwalt-spoeth.de  
info@rechtsanwalt-spoeth.de

WEG die §§ 43 ff. WEG a. F. weiterhin anzuwenden. Eine Änderung ist nur insoweit eingetreten, als die Beteiligten zu 2 seit dem 1. Juli 2007 gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG von der Beteiligten zu 3 vertreten werden. Bei § 27 Abs. 2 WEG handelt es sich nicht um eine Vorschrift des für anhängige Verfahren weiterhin in alter Fassung anzuwendenden dritten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes, sondern um die im ersten Teil des Wohnungseigentumsgesetzes geregelte, von dem anzuwendenden Verfahrensrecht unabhängige, dem materiellen Recht zugeordnete Regelung der Vertretung der Wohnungseigentümer. Diese ist innerhalb der nach früherem Verfahrensrecht zu entscheidenden Sache zu beachten.

12 2. Das vorliegende Gericht ist der Auffassung, mangels einer anders lautenden Regelung in der Gemeinschaftsordnung seien die Kabelanschlusskosten nach Miteigentumsanteilen von den Wohnungseigentümern zu tragen.

13 Demgegenüber hat das Oberlandesgericht Hamm entschieden, diese Kosten dürfen nicht nach Miteigentumsanteilen verteilt werden, weil die von dem Netzbetreiber angebotenen Signale nur in den jeweiligen Wohnungen, und damit im Bereich des Sondereigentums der Wohnungseigentümer genutzt werden könnten (OLG Hamm ZMR 2004, 774 f.). Die Differenz rechtfertigt die Vorlage.

14 III. Die weitere Beschwerde ist zulässig. Die Beschwer des Antragstellers durch die angefochtene Entscheidung übersteigt 750 €, § 45 Abs. 1 Satz 2 WEG a. F. Soweit die Genehmigung einer Jahresabrechnung von einem Wohnungseigentümer angefochten wird, kann die Anfechtung auf die Positionen beschränkt werden, die der Anfechtende für fehlerhaft hält (BayObLG NJW-RR 1990, 1108; WuM 2002, 333; siehe auch Senat, Beschl. vom 15. März 2007, V ZB 1/ 06, NJW 2007, 1869, 1870, zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen).

15 Weil die Anfechtung keiner Begründung bedarf, folgt eine solche Beschränkung jedoch nicht schon daraus, dass der Anfechtende allein zu einem Punkt der Jahresabrechnung Ausführungen macht (BayObLG ZMR 2003, 692; OLG München ZMR 2006, 949). Das verhält sich bei der Beschwerde und der weiteren Beschwerde nicht anders. Der Antragsteller hat dementsprechend auf Hinweis des vorlegenden Gerichts klar gestellt, der zur Genehmigung der Jahresabrechnung gefasste Beschluss sei insgesamt angefochten. Damit ist der in § 45 Abs. 1 Satz 2 WEG a. F. genannte Betrag überschritten.

16 IV. In der Sache folgt der Senat der Ansicht des vorlegenden Gerichts.

17 1. Soweit die Eigentümergemeinschaft Kosten für die Versorgung oder den Gebrauch des Sondereigentums gegenüber einem Dritten zu tragen hat, sind derartige Kosten im Rahmen der Verteilung unter den Wohnungseigentümern früher ohne weiteres als nach § 16 Abs. 2 WEG zu verteilende Kosten des Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums angesehen worden (vgl. 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/ Röhl, 3. Aufl., § 16 WEG Rdn. 7; Soergel/ Stürner, BGB, 12. Aufl., § 16 WEG Rdn. 6; Staudinger/ Bub, BGB, 12. Aufl., § 16 WEG Rdn. 161). Dem ist der Senat im Beschluss vom 25. September 2003, BGHZ 156, 193 ff., entgegengetreten, weil es nicht von dem Verhalten außerhalb der Wohnungseigentümer stehender Dritter abhängig sein kann, ob in einer Wohnungseigentumsanlage anfallende Kosten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums oder der Nutzung des Sondereigentums zuzurechnen sind.

18 Damit ist jedoch nichts darüber gesagt, nach welchem Schlüssel Kosten unter den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft zu verteilen sind, die von der Eigentümergemeinschaft einem Dritten zu bezahlen sind, obwohl die Leistung des Dritten von den Wohnungseigentümern allein im Bereich des Sondereigentums genutzt werden kann. Soweit derartige Kosten nicht aufgrund von Messeinrichtungen, wie

**Harald Spöth  
Rechtsanwalt  
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13  
80331 München  
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03  
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

[www.rechtsanwalt-spoeth.de](http://www.rechtsanwalt-spoeth.de)  
[info@rechtsanwalt-spoeth.de](mailto:info@rechtsanwalt-spoeth.de)

Wasser- oder Wärmeverbrauchsähler, individuell erfasst werden, kommen als Kriterien der Umlage die Anzahl der Wohnungen, die Anzahl der Nutzungsstellen, die Anzahl der Bewohner oder die Miteigentumsanteile an dem Grundstück in Betracht. Jeder dieser Schlüssel hat Vor- und Nachteile und kann zu einer Verteilung führen, die den tatsächlichen Vorteilen der Nutzung oder der Kostenverursachung innerhalb der Gemeinschaft nicht entspricht (vgl. BGHZ 92, 18 ff.). Im Hinblick hierauf ist eine Regelung der Verteilung in der Gemeinschaftsordnung sachgerecht.

19 Fehlt der Gemeinschaftsordnung wie im vorliegenden Fall eine solche Regelung, verbleibt es bei dem von § 16 Abs. 2 WEG allgemein vorgesehenen Schlüssel. Das Beteiligungsverhältnis an dem Grundstück bildet den natürlichen Maßstab für den Ausgleich unter den Miteigentümern, der für das Innenverhältnis der Wohnungseigentümer grundsätzlich maßgebend ist (vgl. Senat, Beschl. v. 15. März 2007, V ZB 1/ 06, aaO, 1872; KK-WEG/ Happ, § 16 Rdn. 5; Staudinger/ Bub, BGB [2005], § 16 WEG Rdn. 193 f.; Weitnauer/ Gottschalg, WEG, 9. Aufl., § 16 Rdn. 20 ff.). Das gilt auch für Kosten, die der Gemeinschaft für die Bereitstellung oder den Bezug von Leistungen im Bereich des Sondereigentums der Wohnungseigentümer von einem Dritten in Rechnung gestellt werden (BayObLG ZWE 2005, 318, 321 f.). Hiervon geht jetzt § 16 Abs. 3 WEG aus.

20 Soweit ersichtlich, ist dies, abgesehen von dem Oberlandesgericht Hamm, in der Rechtsprechung sonst auch nicht anders beurteilt worden (vgl. KG NZM 2005, 425; BayObLG ZWE 2005, 318, 321 f.; ZMR 2006, 139, 140; ferner Senat, Beschl. vom 7. Oktober 2004, V ZB 22/ 04, NJW 2004, 3413, 3418, insoweit in BGHZ 160, 354 ff. nicht wiedergegeben).

21 Der angefochtene Beschluss folgt dem Grundsatz von § 16 Abs. 2 WEG und entspricht damit ordnungsgemäßer Verwaltung. Dass die Kabelanschlusskosten unter den beteiligten Wohnungseigentümern in früherer Zeit nach einem anderen Maßstab umgelegt worden sind, ist insoweit ohne Bedeutung. Anders verhält es sich selbst dann nicht, wenn die Höhe des von dem Netzbetreiber der Gemeinschaft berechneten Entgelts auf einem anderen Berechnungsansatz beruht.

22 2. Ein weiterer Grund, aus dem der angefochtene Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung nicht entsprechen könnte, wird von dem Antragsteller weder vorgebracht, noch ist er ersichtlich.

23 V. Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 47 WEG a. F. Der Antragsteller hat die gerichtlichen Kosten und die den Beteiligten zu 2 und 3 außergerichtlich in dem Verfahren der weiteren Beschwerde entstandenen Kosten zu tragen. Die weitere Beschwerde hatte im Hinblick auf den Beschluss des Senats vom 7. Oktober 2004, V ZB 22/ 04, aaO, weder insoweit, als sie sich gegen die Verteilung der Kabelanschlusskosten in dem angefochtenen Beschluss wendet, noch sonst Aussicht auf Erfolg. Sie ist von dem Antragsteller offensichtlich nur deshalb in vollem Umfang eingelegt worden, um den in § 45 Abs. 1 WEG a. F. bestimmten Wert zu überschreiten. Damit aber widerspräche es der Billigkeit, die Beteiligten zu 2 und 3 mit Kosten ihrer Rechtsverteidigung zu belasten.

24 Der Geschäftswert des Verfahrens der weiteren Beschwerde entspricht rund 30 % der Höhe der angegriffenen Abrechnung (OLG Zweibrücken ZMR 1999, 663; KK-WEG/ Abramenko, § 48 WEG Rdn. 16).

**Harald Spöth  
Rechtsanwalt  
Kanzlei für Immobilienrecht**

Sonnenstrasse 13  
80331 München  
Tel.: +49 (0) 89 - 51 51 88 03  
Fax: +49 (0) 89 - 51 51 88 05

[www.rechtsanwalt-spoeth.de](http://www.rechtsanwalt-spoeth.de)  
[info@rechtsanwalt-spoeth.de](mailto:info@rechtsanwalt-spoeth.de)