

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [409]

Änderung der Kostenverteilung bei Fenstern, Balkontüren, Rollläden, Wohnungseingangstüren?

1. Den Wohnungseigentümern kommt bei Änderungen des Kostenverteilerschlüssels ein weiter Gestaltungsspielraum zu. Der Beschluss über eine Kostenverteilung muss, wie dies in § 19 Abs. 1 WEG zum Ausdruck gebracht wird und für alle Beschlüsse der GdWE gilt, lediglich ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

2. Die Wohnungseigentümer dürfen danach jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.

3. Ohne Relevanz ist, dass die Teilungserklärung, wie im alten Recht ohnehin üblich, eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen für derartige Maßnahmen vorsah, denn insoweit enthält § 16 Abs. 2 S. 2 WEG gerade eine gesetzliche Öffnungsklausel.

4. Dass einzelne Maßnahmen an diesen Bauteilen in nicht amortisierter Zeit in der Vergangenheit auf Gemeinschaftskosten durchgeführt worden sind, führt nicht dazu, dass damit in Zukunft abweichende Beschlüsse nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ausgeschlossen wären.

LG Frankfurt, Beschluss vom 31.05.2023 - 2-13 S 91/22

Der Fall:

Eine WEG hatte mit einfacher Mehrheit beschlossen, dass die Kosten der Erhaltung und Erneuerung der „zu seiner Sondereigentumseinheit zählenden Fenster, Balkontüren, Rollläden, Wohnungseingangstüren und Kellertüren“ dem jeweiligen Wohnungseigentümer auferlegt werden. Dieser Beschluss wurde angefochten. Das

Amtsgericht hatte den Beschluss für wirksam erachtet. Mit der Berufung versucht der Kläger den Beschluss durch das LG für unwirksam erklären zu lassen.

Das Problem:

Gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG können die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen. Hierzu reicht ein einfacher Mehrheitsbeschluss. Grundsätzlich bestand also die Beschlusskompetenz und das Gericht muss klären, ob dieser Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Berufung hat keine Erfolgsaussichten.

Inhaltlich ist der Beschluss nicht zu beanstanden und hält sich, wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, im Rahmen des weiten Ermessens, welches die Wohnungseigentümer im Rahmen des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG haben.

Die Wohnungseigentümer dürfen danach jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.

Dabei dürfen an die Auswahl eines angemessenen Kostenverteilungsschlüssels nicht zu strenge Anforderungen gestellt werden, weil sich jede Änderung des Verteilungsmaßstabes zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder des anderen Wohnungseigentümers auswirkt.

Dies bedeutet daher, dass sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ der Änderung nicht

willkürlich sein dürfen (BGH NJW-RR 2021, 141 Rn. 13).

Diesen Maßstäben hält der angefochtene Beschluss stand. Er sieht vor, dass bestimmte Bauteile, die üblicherweise im Bereich des Sondereigentums der Eigentümer befindlich sind (Fenster, Balkontüren, Rollläden, Dachflächenfenster und Wohnungseingangstüren), allerdings Gemeinschaftseigentum sind, auf Kosten der Wohnungseigentümer, zu dessen Sondereigentumseinheit diese Einrichtung „zählt“, zu erhalten und zu erneuern sind. Dies ist keineswegs willkürlich, sondern entspricht dem naheliegenden Ansatz, dass diese Bauteile der Einwirkung durch die Wohnungseigentümer in höherem Maße als das sonstige Gemeinschaftseigentum ausgesetzt ist und daher auf deren Kosten zu erhalten und auszutauschen ist.

Praxis-Tipp:

Das neue WEG-Gesetz erlaubt sogar mit einfachem Mehrheitsbeschluss die Veränderung vereinbarter Kostenverteilungsregelungen in der Gemeinschaftsordnung (sog. gesetzliche Öffnungsklausel).■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ