

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [408]

## Änderung der Kostenverteilung bei Doppelparkern

Nach dem neuen § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG besteht die umfassende Beschlusskompetenz, den gesetzlichen oder einen vereinbarten Umlageschlüssel zwar nicht generell, aber für die meisten Kosten und Kostenarten zu ändern. Dies gilt auch für Erhaltungskosten, allein mit Ausnahme der Kosten baulicher Veränderungen nach § 20 WEG. Die Gemeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss (nur) den (Teil-)Eigentümern der Doppelparker unter Befreiung der übrigen (Wohnungs-)Eigentümer die gesamten Erhaltungskosten aufbürden.

AG Hannover, Urteil vom 20.09.2022  
Az. 482 C 5657/21; IMR 2023, 2237

### Der Fall:

Eine Doppelparkeranlage war länger defekt und der Verwaltung bekannt. Nach einem Verwalterwechsel fasste die WEG den Beschluss, dass - anders als in der Teilungserklärung geregelt - nur die Eigentümer der Doppelparkeranlage die anfallenden Kosten für etwaige Erhaltungsmaßnahmen an den Doppelparkeranlagen zu tragen haben.

Der betroffene Teileigentümer, der auch den Schaden damals gemeldet hatte, war mit diesem Beschluss nicht einverstanden und der Beschluss wurde angefochten. Er begründete seine Klage u. a. damit, dass auch nach neuem Recht eine Kostenbefreiung von Wohnungseigentümern nicht zulässig sei. Außerdem verstoße der Beschluss, da der Defekt schon vor der WEG-Reform 2020 vorlag, gegen das Rückwirkungsverbot und sei rechtsmissbräuchlich und schikanös.

### Das Problem:

Konnte die WEG durch einfachen Mehrheitsbeschluss die Kostenverteilung ändern

und zwar so, dass bestimmte Wohnungseigentümer von der Kostentragung ausgenommen werden?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der Kläger bekam nicht Recht. Nach dem neuen § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG besteht die umfassende Beschlusskompetenz, den gesetzlichen oder einen vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel für einzelne und bestimmte Arten von Kosten zu ändern.

Auch Erhaltungskosten (Instandhaltung und Instandsetzung) fallen unter die neue Beschlusskompetenz. § 16 Abs. 3 WEG nimmt dabei ausdrücklich die Kosten einer Baulichen Veränderung aus.

Anders als nach altem Recht können nunmehr auch bislang aufgrund einer Vereinbarung zur Kostentragung verpflichtete Wohnungseigentümer von Kosten befreit werden; die gegenteilige Auffassung ist mit dem Ziel der Schaffung einer umfassenden gesetzlichen Öffnungsklausel nicht zu vereinbaren.

Mit gleicher Begründung liegt auch kein Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot vor; auch wenn der Defekt an der Anlage seit 2018 bekannt sei, handelt es sich um keinen abgeschlossenen Sachverhalt, der einen Vertrauenstatbestand zu Gunsten des Klägers bilden konnte.

Schließlich ist der Beschluss weder zu unbestimmt noch zu einseitig. Auch liegt kein Verstoß gegen das Willkür- bzw. Schikaneverbot vor. Zwar bedarf es auch nach der neuen Regelung für eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels eines gewissen sachlichen Grunds.

Die Kostenverteilung an die Nutzung bzw.

Nutzungsmöglichkeit der Anlage zu koppeln, ist aber nicht zu beanstanden (vgl. IMR 2023, 2237).

### Praxis-Tipp:

Aktuell häufen sich die Entscheidungen zu den Fragen, wann eine Änderung der Kostenverteilung möglich ist und wann nicht.

Grundsätzlich besteht eine Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung, so dass bei einer Beschlussanfechtung zunächst die ordnungsmäßige Verwaltung überprüft wird.

Es ist aber unzulässig, die gesamte Kostenverteilung generell zu verändern, denn ein solcher Beschluss wäre nichtig. Beispiel: Die WEG beschließt, dass sämtliche Kostenarten ab sofort nach der Anzahl der Einheiten verteilt werden. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» 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 entsprach.

### 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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [406]

## Fehlender Wärmemengenzähler beim Warmwasser

1. Ist in einer Wohnungseigentumsanlage mit einer verbundenen Anlage die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge entgegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV nicht mit einem separaten Wärmemengenzähler (Abkürzung WMZ) erfasst worden, entspricht die Abrechnung der Heizkosten in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge anhand der Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV ermittelt wird.

2. In Ausnahmefällen kann eine derartige Abrechnung gleichwohl ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, und zwar dann, wenn die Anwendung der Formel dazu führt, dass das tatsächliche Nutzerverhalten im Einzelfall nicht wenigstens annähernd abgebildet wird.

BGH, Urteil vom 10. Februar 2023 - V ZR 246/21

### Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG. Die Anlage besteht aus mehreren Wohnblöcken. Zur Versorgung mit Warmwasser und Heizenergie gibt es in der Anlage zwei Heizzentralen (Heizkreise), wobei die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme jeweils mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden ist.

In den Jahren 2016 bis 2018 war kein WMZ für die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge installiert; die Installation erfolgte erst im Januar 2019.

Die Eigentümer streiten darüber, ob die auf die zentrale Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge nach der Gleichung des § 9 Abs. 2 Satz 2 und 3 HeizkostenV bestimmt werden kann, wenn kein

vorgeschriebene WMZ eingebaut wurde.

### Das Problem:

Entsprechen die Heizkostenabrechnungen ordnungsmäßiger Verwaltung?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Rechtsfehlerfrei geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Ermittlung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge durch die Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV hier gegen die Heizkostenverordnung verstößt.

Die HeizkostenV schreibt vor, dass ein WMZ eingebaut werden muss. Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV kann diese Wärmemenge dann, wenn eine Messung nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand möglich ist, mit der Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV bestimmt werden.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts liegen die Voraussetzungen dieser Ausnahme nicht vor. Da die separate Erfassung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge mangels eines separaten Wärmehählers auch nicht nachgeholt werden kann, ist der Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV nicht heilbar.

Zutreffend ist auch, dass im Wohnungseigentumsrecht bei einem unheilbaren Verstoß gegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV eine Bestimmung der auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallenden Wärmemenge durch die Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen kann.

Ist in einer Wohnungseigentumsanlage mit einer verbundenen Anlage die auf die

zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge entgegen § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV nicht mit einem separaten Wärmemengenzähler erfasst worden, entspricht die Abrechnung der Heizkosten in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge anhand der Formel des § 9 Abs. 2 Sätze 2 und 3 HeizkostenV ermittelt wird.

### Praxis-Tipp:

Zur Sicherheit sollten Sie prüfen, ob noch ein WMZ eingebaut werden muss, denn der BGH weist auch darauf hin, dass die Anwendung der Formel nur ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn das tatsächliche Nutzerverhalten im Einzelfall wenigstens annähernd abgebildet werden kann. Dies wird stets eine Frage des Einzelfalls sein. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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

»» Mietrecht«« von Massimo Füllbeck [407]

## Wann muss der Mieter den Zutritt zur Wohnung gewährleisten?

Es besteht eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Wohnraummieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund (hier: beabsichtigte Veräußerung der Wohnung) gibt.

Eine solche Pflicht kann sich zudem aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag ergeben (im Anschluss an Senatsurteil vom 4. Juni 2014 - VIII ZR 289/13, NJW 2014, 2566 Rn. 16 f., 20).

BGH, Urteil vom 26. April 2023 - VIII ZR 420/21

### Der Fall und das Problem:

Im Mietvertrag gibt es eine Regelung, wonach der Vermieter (oder ein von ihm Beauftragter) die Besichtigung der Mieträume zu verkehrüblicher Tageszeit nach vorheriger rechtzeitiger Ankündigung an Werktagen (auch samstags) durchführen kann. Erstmals im Jahr 2019 forderten die Kläger im Hinblick auf den von ihnen beabsichtigten Verkauf der Wohnung die Beklagte auf, ihnen den Zutritt zu der Wohnung in Begleitung von Immobilienmaklern und Kaufinteressenten zu gestatten. Die Beklagte lehnte dies unter Verweis auf ihre schwerwiegende psychische Erkrankung ab.

Mit der vorliegenden Klage haben die Kläger die Beklagte im Wesentlichen auf die Gewährung von Zutritt zur Wohnung gemeinsam mit den vorgenannten Personen an einem Werktag zwischen 10.00 und 18.00 Uhr nach einer mindestens drei Werktagen vorhergehenden Ankündigung in Anspruch genommen.

Das AG hat der Klage weitgehend stattgegeben und die Beklagte verurteilt, den Klägern oder einer von ihnen mit schriftlicher Bevollmächtigung ausgestatteten Person (Makler oder Kaufinteressent) nach schriftlicher, zeitlich mindestens eine Woche vor dem Termin liegender Ankündigung in dem vorgenannten Zeitraum Zutritt zu der Mietwohnung, beschränkt auf die Anwesenheit von maximal zwei Personen für die Dauer von maximal 45 Minuten, zu gewähren.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht nach Einholung eines psychiatrischen Sachverständigengutachtens das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH hebt das Urteil des Landgerichts auf und verweist den Rechtsstreit dorthin zurück.

Während der Dauer des Mietverhältnisses ist das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung zwar dem Mieter zugewiesen.

Zudem steht die Wohnung des Mieters als die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfaltet, unter dem Schutz des Art. 13 Abs. 1 GG, der das Recht gewährleistet, in diesen Räumen „in Ruhe gelassen zu werden“.

Jedoch besteht, wie der Senat bereits entschieden hat, eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt. Eine solche Pflicht kann sich zudem - wie hier - aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag.

Die Interessen beider Parteien sind in Ausgleich zu bringen und zu berücksichtigen. Wenn der Mieter durch die Besichtigung der Wohnung der Gefahr schwerwiegender Gesundheitsbeeinträchtigungen oder gar einer Lebensgefahr ausgesetzt ist, muss dies bei der Abwägung sicherlich berücksichtigt werden. Allerdings wurde nicht geprüft, ob die Mieterin persönlich anwesend sein muss oder sich vertreten lassen könnte. Dies muss jetzt geklärt werden.

### Praxis-Tipp:

Der BGH bestätigt zwar im Grundsatz einen Anspruch auf Zutritt, trotzdem sind die persönlichen Lebensumstände der Mieter zu berücksichtigen. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

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