

»» 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