

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [425]

Änderung der Kostenverteilung bei Fenstern & Co.

Ein Beschluss, mit dem den Wohnungseigentümern die Kosten der Erhaltung und Erneuerung der „zu seiner Sondereigentumseinheit zählenden Fenster, Balkontüren, Rollläden, Wohnungseingangstüren und Kellertüren“ auferlegt werden, hält sich im Rahmen des weiten Ermessens der Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG.

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

Der Fall:

Die WEG beschließt die Erhaltung (Instandhaltung und Instandsetzung) der zu einer Sondereigentumseinheit gehörenden Fenster, Balkontüren, Rollläden, Wohnungseingangstüren und Kellertüren und die Finanzierung bzw. Kostentragung dieser Maßnahmen durch den jeweiligen Sondereigentümer.

Dieser wendet sich mit seiner Anfechtungsklage gegen die beschlossene Finanzierung. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen.

Das Problem:

Hat die WEG eine Beschlusskompetenz, dass eine derart umfangreiche Änderung der Kostenverteilung beschlossen werden darf?

Die Entscheidung des Gerichts:

Inhaltlich sei der Beschluss nicht zu beanstanden und halte sich im Rahmen des weiten Ermessens, welches die Wohnungseigentümer im Rahmen des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG haben.

Seit dem 1.12.2020 hat die WEG ohnehin die Beschlusskompetenz, für einzelne

Kosten oder bestimmte Arten von Kosten oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen.

Dabei müssen die Grundsätze der ordnungsmäßigen Verwaltung gemäß § 19 Abs. 1 WEG eingehalten werden.

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

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 auswirke.

Dies bedeute daher, dass sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ der Änderung nicht willkürlich sein dürfen.

Diesen Maßstäben halte der angefochtene Beschluss stand.

Praxis-Tipp:

Im Januar 2024 wird sich auch der BGH mit dieser Thematik befassen und entscheiden. U. a. geht es um die Kostenverteilung bei Duplexparkern und Änderung der Kostenverteilung bei Fenstern. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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