

Abweichende Kostenverteilung bei Sanierungsmaßnahmen

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de

Die Fragen nach einer abweichenden Kostenverteilung bei Sanierungsmaßnahmen nach der WEG-Reform beschäftigen aktuell Eigentümer, Verwalter und Rechtsanwender. In einem jüngst dem BGH zur Entscheidung vorliegenden Fall war die Frage zu klären, ob und inwieweit der einzelne Wohnungseigentümer einen Abänderungsanspruch von der in § 16 Abs. 2 WEG festgelegten Kostenverteilung durchsetzen kann. Der nachfolgende Beitrag zeigt die Voraussetzungen auf für einen Anspruch des Wohnungseigentümers auf Abänderung der gesetzlichen Kostenverteilung bei Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen von Gemeinschaftseigentum und der damit verbunden „Hoffnung“ auf mehr „Gerechtigkeit“ im Rahmen der Kostenverteilung.

In dem dem BGH zur Entscheidung vorliegenden Fall, wurde in der Eigentümerversammlung über die Kostenverteilung, einer bereits vorab durch Beschluss beschlossene Sanierung der Balkone, diskutiert. Die Wohnungseigentümergeinschaft bestand aus 14 Einheiten, wovon nur sechs Wohnungen über einen Balkon verfügten. Die Klägerin vertrat die Ansicht, dass die Sanierungskosten nur von denjenigen Wohnungseigentümern getragen werden müssten, zu deren Wohnung ein Balkon gehört. Sie beantragte deshalb, die Kostenverteilung nach Wohneinheiten anstatt nach Miteigentumsanteilen vorzunehmen. Der Antrag erhielt nicht die nach § 16 Abs. 4 S. 2 WEG erforderliche Mehrheit und wurde abgelehnt.

Die Kostenverteilung bei Instandsetzung oder Instandhaltung regelt sich grundsätzlich nach § 16 Abs. 2 WEG. Hiernach müssen die Wohnungseigentümer unter anderem die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Abs. 1 S. 2 WEG) tragen. Wird nun eine abweichende Kostenverteilung von einem Eigentümer gewünscht und betrifft diese abweichende Kostenverteilung eine einzelne Maßnahme (im vorliegenden Fall die abweichende Kostenverteilung für die bereits in der Eigentümerversammlung beschlossene Balkon-sanierung), so wird eine **Einzelfallregelung** angestrebt. Anspruchsgrundlage hierfür sind, nach der aktuellen Entscheidung des BGH vom 15.01.2010, die §§ 16 Abs. 4, 21 Abs. 4, Abs. 8 WEG. Diese gälten zumindest immer dann, wenn es - wie im vorliegenden Fall - um die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums gehe.

Zu beachten ist jedoch, dass Maßstab für die Beurteilung dessen, was ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht nicht nur die Regelung in § 16 Abs. 4 S. 1 WEG ist, sondern auch die Regelung des § 21 Abs. 3 WEG. Zusammengefasst lässt sich nach dem BGH feststellen, dass auf der Grundlage der vgl. Normen, es einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht, wenn der abgeänderte Kostenverteilungsschlüssel dem in der Vorschrift genannten Gebrauchsmaßstab gerecht wird. Die Frage danach, ob das der Fall ist bestimmt sich jedoch nicht nur nach dem tatsächlichen Gebrauch der von der Instandhaltung oder Instandsetzung betroffenen Teile, Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Wohnungseigentümer, sondern auch **nach der reinen Möglichkeit des Gebrauchs**.

Darüber hinaus müssen aber die in § 10 Abs. 2 S. 3 WEG für die generelle Änderung des Verteilungsschlüssels genannten Voraussetzungen ebenfalls vorliegen. Begründet wird dies damit, dass für den

Einzelfall keine anderen Voraussetzungen gelten können als für eine generelle Regelung. Diese Regelung ist mit der Änderung der WEG-Reform am 01.07.2007 eingeführt worden und eröffnet einen gesetzlichen Anspruch auf Abschluss einer Änderungsvereinbarung. Mit der Änderung ist eine Erleichterung hinsichtlich der Anspruchsvoraussetzungen eingetreten. Nunmehr ist ein **Änderungsanspruch** eines Wohnungseigentümers dann gegeben, **wenn ein Festhalten** an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden, unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der andern Wohnungseigentümer, **unbillig erscheint**.

Im vorliegenden Fall sah der BGH bei der gebotenen Abwägung jedoch keine Unbilligkeit. In die – vom Berufungsgericht – vorgenommenen Abwägung floss vor allem die Erkennbarkeit der – vermeintlich oder tatsächlich- nicht sachgerechten Kostenverteilung für die Klägerin bereits bei Erwerb der Eigentumswohnung und das Vertrauen der übrigen Wohnungseigentümer auf den Bestand des geltenden Kostenverteilungsschlüssels. Der BGH hielt es darüber hinaus **nicht für unbillig**, wenn ein Wohnungseigentümer für die Kosten der Instandhaltung von Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils aufkommen muss, **obwohl er sie nicht benutzt und auch nicht benutzen kann**.

Praxishinweis:

Die Neuerungen des Wohnungseigentumsgesetzes haben hinsichtlich des Anspruchs auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zwar zu einer Lockerung der Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 S. 3 WEG geführt. In die Abwägung einzubeziehen sind aber insbesondere die Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer. Dies hat indes zur Folge, dass die Anforderungen an einen Änderungsanspruch und damit einer Abweichung von der gesetzlichen Regelung, nach wie vor sehr hoch sind. Zur Durchsetzung eines solchen Anspruchs empfiehlt sich daher vorab eine sorgfältige fachliche Vorabprüfung durch einen auf Miet- und Wohnungseigentumsrecht spezialisierten Fachanwalt.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 15.01.2010, Az. V ZR 114/09

RA Dr. Stark, 30.10.2010

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.