

Verteilung von Instandhaltungskosten im Einzelfall Was bleibt von der Regelung des § 16 Abs. 4 WEG noch übrig???

Rechtlicher Hintergrund:

Die Wohnungseigentümer können nach § 16 Abs. 4 WEG die Kostenverteilung für Instandhaltungsmaßnahmen (oder Instandsetzung oder Modernisierung) im Einzelfall nach einem abweichenden Maßstab verteilen, wenn dieser Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Solche Regelungen müssen immer ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, sonst sind diese anfechtbar (nicht nichtig!).

Die Frage war bisher, welche Regelungen als **Einzelfall** zu bewerten sind. Der BGH hat nunmehr durch seine Entscheidung vom 18. Juni 2010 (V ZR 164/09) diese Frage weitgehend geklärt und die Anwendbarkeit dieser Regel stark eingeschränkt.

Der Fall:

Zugrundeliegend war ein Fall einer WEG, bestehend aus 3 Gebäuden. Ein „Altbau“ auf einem Grundstück, auf welchem dann 2 weitere Gebäude errichtet wurden (= „Neubau“). Die Eigentümer der Neubauten stellten zahlenmäßig mehr als 75% der Eigentümer sowie mehr als 75% der Einheiten dar. Diese vertraten zusätzlich mehr als 50% der Miteigentumsanteile.

Das Dach des Altbaus musste (unter Beachtung der EnEV) saniert werden. Sämtliche Eigentümer der Neubauten stimmten dafür, dass dies Kosten dieser erforderlichen Maßnahme nach MEA auf die Eigentümer des „Altbaus“ verteilt werden. Dies entspräche § 16 Abs. 4 WEG und sei mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit zu beschließen. Hiergegen richtete sich die Anfechtungsklage eines Eigentümers des Altbaus – mit Erfolg.

Die Beurteilung durch den BGH:

Im Ergebnis widerspricht diese Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung, da nicht sichergestellt ist, dass die Eigentümer des Altbaus nicht erneut mit Kosten belastet werden, wenn die Eigentümer der Neubauten später einmal die Dachsanierungen der Neubauten beschließen und die Kosten auf alle Eigentümer verteilen. Hier sei ein Gleichbehandlungsgrundsatz verletzt oder es ist zumindest wahrscheinlich, dass solch eine Verletzung stattfinden wird.

Nun könnte man auf die Idee kommen, dass künftig bei solchen Fällen die Beschlussfassung erweitert werden muss, um entsprechende Ungerechtigkeiten auszuschließen. Auch dies hat der BGH gesehen:

Der BGH führt weiter aus, dass eine Beschlussfassung in der Art nicht zulässig wäre, dass die Eigentümer des Altbaus von den künftigen Kosten der Dachsanierung des Neubaus befreit werden, da dies dann nicht mehr den privilegierten Einzelfall darstellt. Dies würde vom § 16 Abs. 4 WEG nicht gedeckt.

Es stellt sich nun die Frage:

Was bleibt denn dann noch von der Regelung des § 16 Abs. 4 WEG übrig???

Nach diesseitiger Auffassung nur ein geringfügiger Rest in ganz speziell gelagerten Fällen. Insbesondere die Fälle, in denen sämtliche Bauteile einer bestimmten Art des Gebäudes gemeinsam instandgesetzt werden sollen dürften unter diese Regelung fallen.

Beispiel: Es werden die Außenfensteranstriche aller Fenster der Gemeinschaft erneuert und die Kosten werden den jeweiligen Einheiten belastet.

Nicht möglich dürfte hingegen sein zu beschließen, dass nur die fälligen Anstriche der Außenfenster erneuert werden und diese Kosten den jeweiligen Einheiten zugeordnet werden. Diese Kostenverteilung stellt die kostentragenden Eigentümer nicht davon frei, dass bei einer Erneuerung der Außenanstriche der übrigen Fenster diese nicht erneut mit Kosten belastet werden.

Der vorsichtige Verwalter sollte zunächst von der Regelung des § 16 Abs. 4 WEG nur dann Gebrauch machen, wenn die Bedenken des BGH hier nicht relevant erscheinen – also quasi nie. Dann bleibt es bei der allgemeinen Kostenverteilungsregelung des WEG oder meist der TE.

Berlin, 24.11.2010