



Sonderinformation | Kosten für Erhaltungsmaßnahmen: WEG kann auch nur Nutznießer zahlen lassen

Stand: 17.04.2024

Nach dem Wohnungseigentumsgesetz muss grundsätzlich jeder Eigentümer für notwendige Aufwendungen am Gemeinschaftseigentum anteilig zahlen. Das im Jahr 2020 reformierte Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erlaubt es der Wohnungseigentumsgemeinschaft aber, für einzelne Maßnahmen eine andere Kostenverteilung vorzusehen.

Über zwei solcher Fälle hatte nun der Bundesgerichtshof (BGH) zu entscheiden (Urteile vom 22.03.2024 – Az. V ZR 81/23 und V ZR 87/23). Im ersten Fall ging es um Doppelparkplätze mit einer defekten Hebeanlage in einer Tiefgarage. Die Wohnungseigentümer haben beschlossen, dass anders als bislang für diese Sanierungsmaßnahme lediglich diejenigen Eigentümer zahlen sollen, die die Doppelparkplätze auch nutzen. Dies sollte auch für etwaige im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Teile gelten. Der zweite Fall betraf den Austausch von Fenstern in einer Dachgeschosswohnung durch eine Fachfirma, deren Kosten nach einem Beschluss der Wohnungseigentümer nur von dem Eigentümer der betroffenen Dachgeschosswohnung getragen werden sollten.

Der BGH hat nun geurteilt, dass die beiden Beschlüsse der Wohnungseigentümer weder nichtig noch anfechtbar sind. Das Gericht betont in seiner Entscheidung den weiten Gestaltungsspielraum, den der Gesetzgeber mit der Reformierung des Wohnungseigentumsgesetz eröffnet hat. § 16 Abs. 2 WEG begründe die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine vom gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen. Nutzen die Wohnungseigentümer diese Beschlusskompetenz, müsse der Beschluss lediglich einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen. Werden Kosten für Erhaltungsmaßnahmen, die nach dem bislang geltenden Umlageschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, einzelnen auferlegt, entspreche dies nach Auffassung des Bundesgerichtshofs jedenfalls dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der neue Umlageschlüssel den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtige. Eines sachlichen Grundes für eine Änderung des Umlageschlüssels bedürfe es hingegen nicht. Fassten die Wohnungseigentümer einen Umlagebeschluss, dürften sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Eigentümer angemessen sei und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe. An die Auswahl dürften keine zu hohen Anforderungen gestellt werden. Etwas anderes ergebe sich zur Überzeugung des BGH auch dann nicht, wenn der belastete Wohnungseigentümer in der Vergangenheit auf die Erhaltungsrücklage Zahlungen geleistet habe. Es bestehe nämlich kein Anspruch des einzelnen Eigentümers, die Erhaltungsrücklage für eine bestimmte Erhaltungsmaßnahme zu verwenden.

Der BGH stellt in den dargestellten Entscheidungen nur geringe Hürden für eine Änderung der Kostenverteilung durch die Wohnungseigentümer auf, betont aber auch, dass es zu keiner



Benachteiligung Einzelner kommen darf. Beschlüsse der Wohnungseigentümer müssen sich hieran messen lassen.

Bitte beachten Sie, dass die obigen Ausführungen nur eine verkürzte unverbindliche Zusammenstellung nach heutigem Stand darstellen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Gerne beraten und unterstützen wir Sie umfassend.

Ihre Ansprechpartner.



Dr. Benjamin Riedel

Partner,
Rechtsanwalt

benjamin.riedel@sonntag-partner.de
+49 821 570 58-306



Ingmar Niederkleine

Partner,
Rechtsanwalt

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de
+49 911 815 11-446



Peter Senski

Senior Manager,
Rechtsanwalt

peter.senski@sonntag-partner-de
+49 821 570 58-414

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>