

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [484]

Änderung einer objektbezogenen Kostentrennung möglich?

Sieht die Gemeinschaftsordnung eine objektbezogene Kostentrennung vor, so dass nur diejenigen Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum (bzw. Sondernutzungsrecht) sich in dem jeweiligen Gebäudeteil (bzw. in dem jeweiligen separaten Gebäude) befindet, die darauf entfallenden Kosten zu tragen haben (hier: Kosten der Tiefgarage), widerspricht es in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, durch Beschluss auch die übrigen Wohnungseigentümer an den auf diesen Gebäudeteil (bzw. auf das separate Gebäude) entfallenden Erhaltungskosten zu beteiligen; anders kann es nur dann liegen, wenn ein sachlicher Grund für die Einbeziehung der übrigen Wohnungseigentümer besteht

BGH, Urteil vom 14. Februar 2025
- V ZR 236/23

Der Fall:

Die Klägerin ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), zu der eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen gehört. Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass nur die Eigentümer mit Sondernutzungsrechten an Stellplätzen die Kosten für Instandhaltung und Rücklagen der Tiefgarage tragen.

Die Klägerin besitzt keinen Stellplatz. In einer Eigentümerversammlung wurde beschlossen, die Sanierung des Tiefgaragendachs zu beauftragen und die Kosten nach Miteigentumsanteilen auf alle Eigentümer zu verteilen, einschließlich jener ohne Stellplatz. Gegen diese Beschlüsse erhob die Klägerin eine Anfechtungsklage, die in den Vorinstanzen erfolgreich war.

Das Problem:

Das zentrale Problem war, ob eine durch

Vereinbarung geregelte objektbezogene Kostentrennung durch einen Mehrheitsbeschluss geändert werden darf.

Die bisherige Regelung sah vor, dass nur Eigentümer mit einem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz für die Tiefgarage aufgenommen müssen.

Der Beschluss führte erstmals dazu, dass auch nicht nutzungsberechtigte Eigentümer an den Kosten beteiligt werden. Die Frage war, ob § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eine solche Änderung zulässt und ob dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH hob das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung zurück.

- Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG besteht grundsätzlich eine Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung, auch wenn dies erstmals Eigentümer mit Kosten belastet.
- Eine solche Änderung muss jedoch den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.
- Eine objektbezogene Kostentrennung, wie hier in der Teilungserklärung vorgesehen, darf durch Beschluss nicht ohne sachlichen Grund aufgehoben werden.
- Es widerspricht in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, Eigentümer ohne Stellplatz an den Erhaltungskosten der Tiefgarage zu beteiligen, es sei denn, es gibt eine sachliche Rechtfertigung (z. B. wenn Schäden durch das übrige Gemeinschaftseigentum verursacht wurden).

Da das Berufungsgericht hierzu keine ausreichenden Feststellungen getroffen hatte, wurde der Fall zur weiteren Klärung zurückverwiesen.

Praxis-Tipp:

Verwalter und Wohnungseigentümer sollten sich bewusst sein, dass eine durch die Teilungserklärung festgelegte Kostentrennung nicht ohne weiteres durch Mehrheitsbeschluss geändert werden kann.

Falls eine Änderung der Kosten beabsichtigt ist, sollte geprüft werden, ob ein sachlicher Grund vorliegt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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