

BGH zur Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass die Eigentümerversammlung für Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum grds. eine Kostentragung zulasten einzelner Wohnungseigentümer beschließen kann (Urteile vom 22.03.2024, Az. V ZR 81/23 u. V ZR 87/23).

Auch wenn die Maßnahmen das Gemeinschaftseigentum betreffen, kann es sein, dass ein einzelner Eigentümer bzw. einzelne Eigentümer die gesamten Kosten tragen müssen.

Gegenstand der Verfahren vor dem BGH waren zwei Fälle, in denen sich Wohnungseigentümer jeweils gegen einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft wehrten.

Im ersten Fall ging es darum, die Hebeanlage eines sogenannten Doppelparkers reparieren zu lassen. Dabei handelt es sich um eine Konstruktion, die das Parken mehrerer Fahrzeuge übereinander ermöglicht.

Im zweiten Fall mussten die Fenster einer Dachgeschosswohnung ausgetauscht werden.

In beiden Fällen hatte die Eigentümerversammlung die Kosten für die entsprechenden Erhaltungsmaßnahmen durch Beschluss (§ 23 Wohnungseigentumsgesetz, WEG) den klagenden Wohnungseigentümern auferlegt. Die Kostenlast für die Reparatur der Hebeanlage und den Austausch der Fenster sollten damit allein einzelne Mitglieder tragen – im ersten Fall die Teileigentümer der Doppelparker, im zweiten Fall der Eigentümer der Dachgeschosswohnung, da nur sie von den Maßnahmen profitierten.

Die betroffenen Eigentümer blieben in beiden Vorinstanzen mit ihren Anfechtungsklagen erfolglos. Die Kläger hatten sich darauf berufen, dass die defekte Hebeanlage bzw. die einzubauenden Fenster im Gemeinschaftseigentum stehen und deshalb die Reparatur- bzw. Einbaukosten von der Gemeinschaft zu tragen seien. Denn bei Gemeinschaftseigentum werden die für Instandsetzungen anfallenden Kosten grundsätzlich auf die Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen verteilt (§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG).

BGH räumt Eigentümergemeinschaft Gestaltungsspielraum bei Kostenverteilung ein

Entscheidend für den Rechtsstreit ist aber die seit 2020 geltende Regelung in § 16 Abs. 2 S. 2 WEG. Diese sieht die Möglichkeit vor, dass die Wohnungseigentümer auch abweichende Kostenverteilungen beschließen können. Nicht abschließend geklärt war bislang aber die Frage, ob einzelne Miteigentümer auch für Kosten, die Gemeinschaftseigentum betreffen, alleine herangezogen werden können – wie dies in den beiden Verfahren der Fall war.

Der BGH entschied nun: Die entsprechenden Beschlüsse der Eigentümerversammlungen waren zulässig.

Im Fall des Doppelparkers war der BGH der Ansicht, der Beschluss über die Verteilung der Kosten sei weder nichtig noch anfechtbar. Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründe die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen. Das gelte auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden. Dieses im Vergleich zur vorherigen Rechtslage weite Verständnis ergebe sich aus dem Gesetzeswortlaut.

Der Beschluss entspreche auch ordnungsmäßiger Verwaltung (vgl. § 19 WEG).

Gesetzgebung und Rechtsprechung

vbw-info 03/2024

Der BGH führte aus, dass den Wohnungseigentümern bei Änderungen des Umlageschlüssels aufgrund des Selbstorganisationsrechts der Gemeinschaft ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt ist. Bei einer Änderung der bisherigen Kostenverteilung dürften sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe. Bei der Kostenverteilung dürfe die Gemeinschaft berücksichtigen, wer überhaupt die Möglichkeit hat, die instandgesetzten Flächen oder Teile zu nutzen.

Daran gemessen sei der Beschluss nicht zu beanstanden. Durch die getroffene Regelung würden „nur die Teileigentümer der Doppelparker mit Kosten belastet, die – im Gegensatz zu den übrigen Wohnungseigentümern – auch einen Nutzen aus der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums an den Doppelparkern ziehen und denen die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums wirtschaftlich zugutekommt“.

Auch der Beschluss bezüglich der Dachfenster sei rechtmäßig und entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Dachflächenfenster selbst stünden zwar im Gemeinschaftseigentum, befänden sich aber allein im Bereich der Wohnung des Klägers, die in dessen Sondereigentum steht (§ 5 WEG). Der Kläger habe daher die alleinige Gebrauchsmöglichkeit an den Fenstern.

Es schade auch nicht, so der BGH, dass die Wohnungseigentümer allein über die Kostentragung für den konkreten Fall des Austauschs der Dachflächenfenster entschieden haben, ohne zugleich eine Regelung für künftige gleich gelagerte Fälle zu treffen. „Ob und in welcher Art und Weise in Folgebeschlüssen, die zuvor für eine einzelne Instandsetzungsmaßnahme beschlossene Änderung der Kostenverteilung zu berücksichtigen ist, kann nämlich nicht hypothetisch für künftige Fälle beurteilt werden, sondern nur für eine konkrete Maßnahme oder einen bereits gefassten, konkreten Beschluss“, so der BGH.

Bei Fragen steht Ihnen das Team der Rechtsabteilung (Telefon Sekretariat: 0711 16345 – 117 bzw. – 104) gerne zur Verfügung.