



Jennißen und Partner

# **Kostenverteilung im WEG**

-

## **beliebte Irrtümer und Fehlgriffe**

**16. Münsteraner Verwalterkonferenz, 17.01.2019**

**Cathrin Fuhrländer**  
**Rechtsanwältin und Fachanwältin für**  
**Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

# 1. Kostenverteilung im WEG

Fall:

Verwalter V übernimmt die WEG Glücksstr. als neuer Verwalter. Bei der Sichtung der Unterlagen fällt ihm auf, dass die Kosten nach Wohnfläche verteilt werden, während die Gemeinschaftsordnung eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen vorsieht. Eine Öffnungsklausel gibt es nicht. V rechnet daher die kommende Jahresabrechnung nach MEA ab.

E ficht mit dem Argument an, nur die Wohnfläche sei entscheidend. Das sei schon immer so gewesen und außerdem hätten die Eigentümer auf der Versammlung am 14.07.1998 einen entsprechenden Beschluss gefasst.

Mit Erfolg?

# 1. Kostenverteilung im WEG

- Nach § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen
- § 16 Abs. 2 WEG ist dispositiv, so dass über die Gemeinschaftsordnung ein anderer Verteilerschlüssel vereinbart werden kann
- Ein im Wirtschaftsplan fehlerhaft verwendeter Verteilerschlüssel bindet die Eigentümer nicht für die Zukunft
  - Bestandskraft bezieht sich auf den konkreten WP
  - Vorläufige Festlegung, endgültige Kostenverteilung erfolgt über die Jahresabrechnung

# 1. Kostenverteilung im WEG

- Änderung der Kostenverteilung möglich über
  - Beschluss: §§ 16 III, 16 IV, 21 VII WEG
  - Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung
  - Vereinbarung
- Achtung: Beschlusskompetenz erst seit dem 01.07.2007
- Beschlüsse über die Änderung der Kostenverteilung vor dem 01.07.2007 sind nichtig (wenn keine Öffnungsklausel)
- Keine Änderung des Verteilerschlüssel über eine mehrjährige Übung (OLG Hamburg, ZMR 2006, 298)
- Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung mit fehlerhaftem Verteilerschlüssel sind für den Einzelfall nur anfechtbar (OLG Düsseldorf, ZMR 2006, 217)

## 2. Sondernutzungsrechte

Fall:

In der WEG Glücksstr. sind für die Gartenflächen Sondernutzungsrechte vereinbart worden. Eine Kostenregelung wurde nicht getroffen.

E ist nun schlauer, lässt sich beraten und fordert die WEG auf, seinen Rasen in regelmäßigen Abständen zu mähen und die Hecke zu stutzen und die Kosten auf alle zu verteilen.

Abwandlung: Dem Sondernutzungsberechtigten obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der o. g. Flächen. Der seit Beginn an auf der Fläche des E stehende Baum muss wegen Umsturzgefahr gefällt werden. E meint, dass sei Aufgabe der WEG. Zu Recht?

## 2. Sondernutzungsrechte

- Flächen, an denen einzelnen Eigentümern ein ausschließliches Nutzungsrecht zugewiesen wird
- Die Fläche bleibt gemeinschaftliches Eigentum
- Ist der Gemeinschaftsordnung keine klare und eindeutige Kostenregelung für die Sondernutzungsrechtsfläche zu entnehmen, verbleibt es bei der Kostenlast § 16 Abs. 2 WEG
- Enthält die Gemeinschaftsordnung eine Kostenregelung oder sogar Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung, so umfasst dies nicht die notwendige Baumfällung (OLG Düsseldorf, ZMR 2004, 608)

## 3. Gemeinschaftsordnung

Fall:

In der Gemeinschaftsordnung der WEG Glücksstr. ist geregelt, dass die Kosten bei Glasschäden und Fensteranstrich durch den jeweiligen Sondereigentümer zu tragen sind.

Das Fenster des E ist defekt, so dass die WEG den Austausch des Fensters vornimmt. Der Verwalter legt die Kosten des Austausches in der nächsten Jahresabrechnung nur auf E um.

E ficht an.

## 3. Gemeinschaftsordnung

- Übertragung der Instandsetzungspflicht auf den Sondereigentümer ebenso möglich, wie Kostenauflegung
  - Klare, eindeutige Regelungen
  - Konkrete Benennung der Bauteile und Pflichten
  - Enge Auslegung; im Zweifel Zuständigkeit der WEG
- Werden nur einzelne Kosten für Glasschäden, Anstrich etc. auferlegt, ist im Zweifel davon auszugehen, dass die Kosten des Austausches von allen Eigentümern zu tragen ist (BGH ZMR 2012, 641; AG Pinneberg, ZMR 2005, 157)
- Wird hingegen das gesamte Bauteil genannt, trägt der Eigentümer auch die Kosten konstruktiver Bauteile (Balkon-Entscheidung: BGH ZMR 2013, 290; BGH ZMR 2018, 833)

## 3. Gemeinschaftsordnung

- Unterscheidung Instandhaltung / Instandsetzung
  - Instandhaltung: laufende Pflege und Wartung
  - Instandsetzung: Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes
- Wird dem Sondereigentümer die Kosten der Instandhaltung der im Bereich seines Sondereigentums sich befindlichen Fenster auferlegt, in der Gemeinschaftsordnung jedoch die Begrifflichkeit Instandhaltung/Instandsetzung unterschieden, so ist der Austausch im Zweifel auf Kosten der WEG vorzunehmen

## 3. Gemeinschaftsordnung

- Unter Instandsetzung fällt begrifflich auch die erstmalige Herstellung des plangerechten Zustandes des gemeinschaftlichen Eigentums
- Sind für das betroffene Bauteil dem Sondereigentümer die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung auferlegt, ist fraglich, ob der Sondereigentümer auch für die Kosten der erstmaligen Herstellung aufzukommen hat
  - Pro: LG Koblenz ZMR 2015, 57; LG München I ZMR 2012, 44
  - Contra: LG Köln ZMR 2017, 262; AG Rosenheim ZMR 2017, 847

## 3. Gemeinschaftsordnung - UG

Fall:

Die WEG besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern. Unter beiden Häusern befindet sich die gemeinsame Tiefgarage.

In der Gemeinschaftsordnung wurden Untergemeinschaften gebildet, wobei jeweils die Häuser und die Tiefgarage die Kosten alleine tragen sollen, die ihr ausschließlich zuzuordnen sind.

Die Tiefgarage muss saniert werden, wobei auch die tragenden Stützpfeiler betroffen sind. Die Hauseigentümer sind der Auffassung, nur die Tiefgarage müsse zahlen.

Der Verwalter ist unsicher.

## 3. Gemeinschaftsordnung - UG

- Die Bildung buchhalterischer Untergemeinschaften ist zulässig, sofern die Regelung in der Gemeinschaftsordnung eindeutig ist (BGH ZMR 2015, 726)
- Problematisch, sobald die gebildeten Untergemeinschaft in einander übergreifen (keine getrennten Baukörper)
  - Sind übergreifende Bauteile betroffen, greift die Kostentrennung nicht (tragende/konstruktive Teile), da eine ausschließliche Zuordnung tatsächlich nicht möglich ist
  - Handelt es sich um Kosten, die ausschließlich einer Untergemeinschaft zuzuordnen sind, sind auch nur von dieser die Kosten zu tragen

## 3. Gemeinschaftsordnung - UG

- Untergemeinschaften existieren rechtlich selbständig im Außenverhältnis nicht
- Im Außenverhältnis tritt nur die Gesamtgemeinschaft auf, schließt Verträge ab und haftet, § 10 Abs. 8 WEG
- Die Beschlusskompetenz liegt bei der Untergemeinschaft, sofern die Gemeinschaftsordnung diese Befugnis ausdrücklich einräumt und zugleich die durch die beschlossene Maßnahme verursachten Kosten durch die Eigentümer der Untergemeinschaft zu tragen sind (BGH ZMR 2018, 234)
- Andernfalls stimmt immer die Gesamtgemeinschaft ab

## 4. Änderung des Verteilerschlüssels

Fall:

E stellt beim Verwalter für die anstehende Versammlung den Antrag, die Kosten der WEG Glückstr. zukünftig wieder nach Wohnfläche zu verteilen. In der Gemeinschaftsordnung ist vereinbart, dass die Erdgeschossesigentümer an den Aufzugskosten nicht zu beteiligen sind. Eine Öffnungsklausel gibt es nicht.

E verlangt, dass alle Eigentümer an allen Kosten zu beteiligen sind.

Der Verwalter hat Bedenken.

## 4. Änderung des Verteilerschlüssels

1. Nach § 16 Abs. 3 WEG ist die Änderung des Kostenverteilerschlüssels möglich für:
  - Betriebskosten
  - Kosten der Verwaltung
  - Keine Kosten der Instandhaltung/Instandsetzung
  - Sachlicher Grund wird nicht mehr gefordert, der Beschluss darf aber nicht willkürlich sein (BGH ZMR 2011, 652)
  - Grundsätzlich jeder denkbare Verteilerschlüssel möglich
    - Wohnfläche, Einheiten, Personen
  - Keine rückwirkende Änderung
    - Kein Eingriff in bereits abgeschlossene Abrechnungszeiträume (BGH ZMR 2010, 775)

## 4. Änderung des Verteilerschlüssels

- Keine erstmalige Kostenbelastung einzelner Eigentümer
  - Der Personenkreis der Kostenträger kann durch einen Beschluss nicht erweitert werden (Belastungsverbot)
  - Auch nicht über eine Öffnungsklausel (BGH ZMR 2012, 709)
- Keine „versteckte“ Änderung des Verteilerschlüssels (BGH ZMR 2018, 1024)
  - Über Genehmigung der Jahresabrechnung
  - Über Abschluss eines Vertrages (auch nicht Verwaltervertrag)
- Aus dem Beschluss muss konkret hervorgehen, dass eine Änderung der Kosten für die Zukunft gewollt ist

## 4. Änderung des Verteilerschlüssels

- Bei der Änderung der Kostenverteilung haben die Eigentümer zwingend gesetzliche Vorgaben zu beachten
- Die Eigentümer sind an die Vorgaben der HeizKV gebunden, die eine zwingende Abrechnung nach Verbrauch vorsieht (BGH ZMR 2012, 372).
  - Ein Beschluss, der dauerhaft eine von der HeizKV abweichende Kostenverteilung der Heiz- und Warmwasserkosten vorsieht, ist nichtig
  - Ein Beschluss, mit dem die Eigentümer im Einzelfall von den Vorgaben der HeizKV abweichen, ist hingegen nur anfechtbar (BGH NZM 2018, 991)

## 4. Änderung des Verteilerschlüssels

2. Änderung der Kosten über § 16 Abs. 4 WEG
  - Instandhaltungskosten
  - Instandsetzungskosten
  - Kosten der baulichen Veränderung
- Maßstab: Gebrauch oder Möglichkeit des Gebrauchs
- Einzelfall erforderlich
  - Beschluss mit dauerhafter Änderung der o. g. Kosten ist nichtig („Jeder Eigentümer trägt die Kosten seiner Fenster selbst“)
  - Beschluss über Änderung der Kostenverteilung einer Maßnahme im Einzelfall ist nur anfechtbar („Die Kosten der Instandsetzung der Fenster des E trägt dieser“)

## 5. Einzelbelastung

Fall:

E ärgert sich, dass er keine seine Forderungen durchsetzen kann. Er zahlt sein Hausgeld nicht.

V mahnt ihn an und erhebt 10,00 € Mahngebühren, die er im Verwaltervertrag vereinbart hat. E zahlt zwar das Hausgeld, aber lässt die Mahngebühren unberücksichtigt.

V will nicht lange streiten und stellt die Mahngebühren als Sonderkosten des E in die Jahresabrechnung ein und legt sie nur auf E um.

Zu Recht?

## 5. Einzelbelastung

- Einzelbelastungen dürfen in die Jahresabrechnung nur eingestellt werden, wenn sie unstreitig sind oder durch Urteil feststehen (BGH NZM 2011, 366)
- Das gilt für:
  - Mahnkosten, Klagepauschale, Kosten der Zustimmung
  - Kosten, die sonst durch Eigentümer (vermeintlich) verursacht wurden
- Eigentümer müssen entweder
  - im Einzelfall beschließen, den Verursacher auf Kostenerstattung in Anspruch nehmen zu wollen oder
  - Generelle Beschlussfassung über § 21 Abs. 7 WEG

## 6. Verteilung Rechtskosten

Fall:

Die WEG Glückstr. beschließt den Wirtschaftsplan mit einer Gesamtfälligkeit. E ficht an. Weil er sich so maßlos ärgert, zahlt er nicht. V beauftragt sowohl einen Rechtsanwalt mit der Verteidigung gegen die Anfechtungsklage als auch mit der Betreuung des säumigen Hausgeldes.

Die dadurch entstehenden Kosten entnimmt er dem Konto der Gemeinschaft. In der Jahresabrechnung verteilt V die Kosten beider Verfahren ohne E zu belasten.

Das bemängelt Eigentümer B. Er ist der Auffassung, E müsse sich an allen Kosten ebenfalls beteiligen.

## 6. Verteilung Rechtskosten

- Verbandsklagen:
  - Klagen des Verbandes oder gegen den Verband
    - Hausgeldverfahren, Schadensersatzklagen, Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche
    - Parteien: Verband und Eigentümer
  - Eigentümer ist auch dann an den Kosten der WEG zu beteiligen, wenn er in der jeweiligen Klage obsiegt (BGH ZMR 2014, 808)
    - Kostenentscheidung des Gerichtes regelt nur Prozessverhältnis
    - Obsiegender Eigentümer ist aufgrund seiner Zugehörigkeit zum Verband an den Kosten zu beteiligen

## 6. Verteilung Rechtskosten

- Anfechtungsklage:
  - Streitigkeiten über die Gültigkeiten von Beschlüssen, § 43 Nr. 4 WEG
    - Parteien: Eigentümer gegen die übrigen Eigentümer
  - Verwalter ist aus § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG heraus berechtigt, für die verklagten Eigentümer, einen Rechtsanwalt zu beauftragen (BGH ZMR 2013, 975)
    - Berechtigung nach § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG  
Streitwertvereinbarung zu treffen, dann muss er auch Mandat erteilen können
    - Pflicht des Verwalters zur Umsetzung der Beschlüsse, § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG

## 6. Verteilung Rechtskosten

- Verwalter darf den zur Verteidigung der Anfechtungsklage beauftragten Rechtsanwalt aus den Mitteln der Gemeinschaft bezahlen (BGH ZMR 2015, 244)
- Die Kostenverteilung erfolgt dann im Innenverhältnis nach Miteigentumsanteilen, wobei der Kläger von den Kosten freizuhalten ist (BGH NZM 2007, 358)
- Wird im Wirtschaftsplan die Kostenposition Rechtsanwaltskosten aufgenommen, so sind alle Eigentümer an den Kosten zu beteiligen. Die Korrektur erfolgt über die Jahresabrechnung als endgültige Kostenverteilung

**Rückfragen und Anregungen gerne unter:**

**Cathrin Fuhrländer  
Jennißen und Partner**

**Rechtsanwälte und Steuerberater mbB**

**Aachener Straße 500**

**50933 Köln**

**Fon: 0221 – 934663 – 53**

**Fax: 0221 – 934663 - 30**

**email:**

**[fuhrlaender@wir-jennissen.de](mailto:fuhrlaender@wir-jennissen.de)**