

Die Grenzen von Beschlüssen zur Änderung der Kostenverteilung

Referent:

Prof. Dr. Martin Häublein
Freie Universität Berlin

Ausgangspunkt: § 16 Abs. 3

Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass *die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums i.S.d. § 556 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden*, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Gegenstand der Kompetenz

Die Eigentümer können vom bestehenden Kostenverteilungsschlüssel abweichen, wenn es um folgende Kosten geht:

- die **Betriebskosten** iSv. § 556 BGB des **gemeinschaftlichen Eigentums** oder
- die Betriebskosten des **Sondereigentums**, sofern sie nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden sowie
- Kosten der Verwaltung.**

Betriebskostenbegriff

- Zum Zwecke der Vereinfachung der Rechtsanwendung und Rechtsvereinheitlichung bezieht sich der Gesetzgeber auf den mietrechtlichen Begriff.
- Seit dem 1.1.2007 legt § 556 I 2 BGB fest, dass zu den Betriebskosten alle Kosten gehören, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück und den bestimmungsgemäßen Gebrauch desselben oder der Gebäude laufend entstehen.

Besonderheiten des Mietrechts

- Der Betriebskostenkanon in § 2 BetrKV, der auf § 556 I 4 BGB beruht, dient der angemessenen Verteilung der Kosten zwischen Mieter und Vermieter.
- Darum geht es im WEG nicht, so dass etwa der Streit um die Reichweite „sonstiger Betriebskosten“ kaum in der gleichen Weise am Platz sein dürfte.
- Auch die Abgrenzung dieser Kosten von den Instandhaltungskosten beruht auf anderen gesetzlichen Vorgaben.

Bedeutung der Abgrenzung von Betriebs-/Instandhaltungskosten

- § 16 IV lässt einen Mehrheitsbeschluss nur im „Einzelfall“ zu.
- § 16 III erlaubt demgegenüber die Festlegung eines neuen Schlüssels auf Dauer.
 - ▶ In der Regel entscheidet die Abgrenzung also über die Nichtigkeit des Beschlusses.
- Im Mietrecht geht es demgegenüber darum, den Mieter nicht mit Kosten zu belasten, die nach § 535 Abs. 1 S. 2 eigentlich den Vermieter treffen.

Begriff der Verwaltungskosten

- Neben den Betriebskosten können die Eigentümer auch mehrheitlich über die Verwaltungskosten entscheiden.
- Der Begriff ist weit zu verstehen und keineswegs beschränkt auf die Kosten des Verwalters (Verwalterentgelt).
- Hierzu zählen: Kosten für die Aufwandsentschädigung der Mitglieder des VBR, Rechtsanwaltskosten, Kontoführungsentgelte, Versammlungs(raum)kosten.

Grenzfälle

- Die Gemeinschaft will die Kosten eines Aufzugswartungsvertrages neu verteilen. Legt man mietrechtliche Maßstäbe zu Grunde, müsste man die Kosten wohl aufteilen – ein Albtraum!
- Die Gemeinschaft will über die Kosten der Tilgung eines Baudarlehens beschließen. Dieses wurde aufgenommen, um eine Instandhaltungsmaßnahme durchführen zu können.

Verwaltungskosten regelt teilweise auch § 21 Abs. 7

Die Wohnungseigentümer können mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen:

- die **Art und Weise** von Zahlungen,
- die **Fälligkeit** und
- die **Folgen des Verzugs**
- sowie der Kosten für eine **besondere Nutzung** des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen **besonderen Verwaltungsaufwand**

Hintergrund:

Vor der Entscheidung des BGH v. 20.9.2000 haben die Eigentümer derartige Verwaltungsregelungen oft durch sog. Zitterbeschlüsse getroffen (z.B. Einführung eines angemessenen Verzugszinsatzes). Nach dieser Entscheidung waren diese Beschlüsse nicht mehr möglich. Die Eigentümer erhalten nunmehr also ihre Beschlusskompetenz „zurück“.

Systematische Stellung

- Der Gesetzgeber hat bewusst davon abgesehen, die Regelungen in den Kanon des § 21 V WEG aufzunehmen.
- Damit sollte der Vereinbarungsvorbehalt in Abs. 3 ausgeschlossen, d.h. den Eigentümern ein Beschluss auch dann ermöglicht werden, wenn bereits eine entgegengesetzte Vereinbarung existiert.

Beispiele

- Die Eigentümer können nicht nur die Einführung des Lastschriftverfahrens beschließen, sondern auch den nicht teilnehmenden Eigentümern die erhöhten Kosten auferlegen, soweit angemessen.
- Hinsichtlich der Fälligkeit können nunmehr auch generelle Regelungen beschlossen werden (z.B. Zahlung des Hausgeldes stets spätestens bis zum 3. Werktag, aber auch sog. Vorfälligkeits- oder Verfallklauseln).

Kosten einer besonderen Nutzung des Gemeinschaftseigentums

- Unproblematisch ist § 21 VII anwendbar, wenn die Nutzung über den **gewöhnlichen Mitgebrauch hinausgeht**.
- Im Übrigen regeln § 13 II und § 16 II WEG die Nutzungsbefugnis und die Kosten.
- Gleichwohl kann auch eine Nutzungsgebühr für gemeinschaftl. Einrichtungen erhoben werden (z.B. Sauna, Waschmaschine). Ob dies aber unter § 21 VII fällt, ist offen (zur alten Rechtslage *Merle* ZWE 2006, 128 gegen OLG Düsseldorf ZMR 2004, 528)

Kosten eines besonderen Verwaltungsaufwandes

- Der Begriff kann unterschiedlich interpretiert werden: Entweder man stellt auf den Aufwand ab, der gewöhnlich in einer WEGem anfällt oder man hebt auf die gleichmäßige Verursachung durch alle Eigentümer ab.
- Unterschiede zeigen sich etwa bei der Verteilung von Verwalterentgelten gem. § 12 WEG, die gewiss zu den „gewöhnlichen“ Kosten gehören, aber wohl dennoch dem Verursacher auferlegt werden können.

Überschneidungen von § 16 Abs. 3 und § 21 Abs. 7

- Die Beispiele zeigen, dass bestimmte Regelungen sowohl dem einen also auch dem anderen Tatbestand zugeordnet werden können (zB. Vergütung gem. § 12).
- Eine Abgrenzung ist idR. nicht erforderlich, weil beide Neuregelungen einen Mehrheitsbeschluss als ausreichend ansehen.
- Die von § 21 VII erfassten Regelungen dienen meist einer Kostenzuweisung an den Verursacher (Maßstab nach § 16 III).

Die Schranke ordnungsmäßiger Verwaltung (o.V.)

- ❑ Obwohl nur § 16 Abs. 3 dies ausdrücklich ausspricht, sind auch Beschlüsse nach § 21 Abs. 7 am Maßstab der o.V. zu messen.
- ❑ Hierbei handelt es sich um eine **Frage der Anfechtbarkeit**, nicht der Kompetenz.
- ❑ Entspricht der Beschluss über die Erfassung des Verbrauchs und die entsprechende Umlage nicht der o.V., weil die dadurch ausgelösten Kosten sehr hoch sind, wird der Beschluss nach einem Monat bestandskräftig.

Weitere Kriterien

- ❑ Nicht nur der durch die Änderung verursachte Mehraufwand ist zu berücksichtigen, sondern auch, inwieweit die Regelung im Vergleich zur bisherigen streitanfälliger ist.
- ❑ Auch der Mehraufwand auf Seiten des Verwalters kann ein Argument sein. Freilich nur mittelbar über die (spätere) Kostenbelastung der Gemeinschaft.
- ❑ Im Übrigen aber kommt jeder Verteilungsschlüssel in Betracht.

Zusätzliche Vorgaben für Beschlüsse gem. § 16 Abs. 3

- ❑ Erforderlich ist – wie bei der gewillkürten Öffnungsklausel – nach Ansicht des Gesetzgebers ein sachlicher Grund.
- ❑ Kein Eigentümer darf eine ungerechtfertigte bzw. unbillige Benachteiligungen erfahren.
- ❑ M.E. ist der erste Punkt überflüssig. Wenn nämlich kein Eigentümer einen unbilligen Nachteil erleidet, ist nicht einzusehen, wie so nicht beschlossen werden können soll.

Im Einzelnen:

- ❑ Die Eigentümer sind nach Ansicht des Gesetzgebers gehalten, von mehreren in Betracht kommenden Verteilungsschlüsseln denjenigen zu wählen, „der den Interessen der Gemeinschaft und des einzelnen Wohnungseigentümers angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.“
- ❑ Eine solche ist m.E. nicht darin zu sehen, dass ein Eigentümer mit seinem Mieter eine abw. Umlagevereinbarung getroffen hat.

Weitere allg. Maßstäbe

- ❑ Bei der Konkretisierung der Begriffe „unbillig“ bzw. „unberechtigt“ ist zu beachten, dass jede Veränderung des Schlüssels notwendig zu einer Entlastung auf der einen und einer Belastung auf der anderen Seite führt, da die Kosten nun einmal von den Eigentümern aufzubringen sind.
- ❑ Daraus folgt, dass nicht jede Mehrbelastung „unbillig“ sein kann.

Vertrauensschutz?

- ❑ Auch mit der Behauptung, man habe auf die Beibehaltung einer günstigen Regelung vertraut, weil sich diese aus der GO ergeben habe, kann man keine Unbilligkeit begründen.
- ❑ Denn damit würde letztlich die Möglichkeit der Mehrheit, sich über entsprechende Vereinbarungen hinwegzusetzen, auf die Fälle nicht angefochtener Beschlüsse beschränkt. Das widerspricht der Begründung zu § 16 Abs. 5.
- ❑ Man wird also i.d.R. eine erhebliche Mehrbelastung zu fordern haben. Auch Willkür kann ein Argument für Unbilligkeit sein.

Was gilt bei Verstoß?

- ❑ Die Kriterien des sachlichen Grundes und der unbilligen Benachteiligung sind keine Voraussetzungen für die von § 16 III verliehene Beschlusskompetenz.
- ❑ Beschlüsse müssen daher innerhalb der Monatsfrist angefochten werden.
- ❑ Ist das nicht der Fall, tritt Bestandskraft ein, und der Schlüssel ist anzuwenden.

Offene Fragen die Beschlussfassung gem. § 16 III betreffend

- ❑ Nach welchem Maßstab ist die Mehrheit iSv. § 16 Abs. 3 zu ermitteln, wenn die GO das Wert- oder Objektprinzip vorsieht? Ich meine, es gilt zwingend das Kopfprinzip!
- ❑ Da nach § 16 Abs. 3 die einfache Mehrheit genügt, kann ein Beschluss wohl auch auf einer Zweitversammlung gefasst werden.
- ❑ Wie können Mieter an die geänderten Verteilungsschlüssel gebunden werden?

Exkurs: Anspruch auf Anpassung der Gemeinschaftsordnung

- In § 10 II 3 WEG-neu ist nunmehr ein Anspruch auf Vereinbarung vorgesehen, soweit ein Festhalten an der geltenden (gesetzlichen oder vereinbarten) Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung insbes. der Rechte und Interessen der anderen Eigentümer unbillig ist.
- Der Anspruch richtet sich gegen die übrigen Miteigentümer, deren Zustimmung für eine entspr. Vereinbarung erforderlich ist.

Hintergrund:

Die Rechtsprechung hat bislang einen Änderungsanspruch nur bei „**grober Unbilligkeit**“ der Regelungen und Vorliegen **außergewöhnlicher Umstände** anerkannt. Besonders oft herrscht Streit über die Angemessenheit des Kostenverteilungsschlüssels (z.B. KG v. 1.9.03 ZMR 2004, 620). Die hohen Hürden für eine Anpassung sollen gesenkt werden.

Die praktische Bedeutung ...

- dürfte wegen der erweiterten Beschlusskompetenz der Eigentümer eher gering sein. Inadäquate Kostenregeln, um die es in der Vergangenheit oft ging, können leichter gem. § 16 III WEG-neu angepasst werden. Auf eine derartige Beschlussfassung kann wohl ebenfalls ein Anspruch bestehen (§ 21 IV WEG).
- besteht etwa für Regelungen iSv. § 16 IV WEG-neu, die aber nicht den Einzelfall betreffen (vgl. BT-Drs. 16/887 S. 24).

Vielen Dank

für Ihre Aufmerksamkeit!