

**Einführung zu den einschlägigen
Vorschriften über die Kostenverteilung –
§§ 16 III, 16 IV, 21 VII WEG**

Referent:

**Prof. Dr. Martin Häublein
Universität Innsbruck**

Ergebnis der WEG-Reform:

Punktuelle Erweiterung der Willensbildung

- Die „Erleichterung der Willensbildung der Wohnungseigentümer“ gehört zu den Hauptzielen der Reform des WEG.
 - Hintergrund ist die Entscheidung des BGH v. 20.9.2000 zur Unwirksamkeit von „Zitterbeschlüssen“.
- Entgegen Vorschlägen aus dem Schrifttum hat sich der Gesetzgeber gegen eine allgemeine „Öffnungsklausel“ entschieden (zu ihr etwa *Commichau WE 2002, 269*).
- Statt dessen ist eine punktuelle Erweiterung der Beschlusstatbestände erfolgt.

Überblick über die neuen Beschlusstatbestände

- § 12 IV – Abschaffung der Veräußerungszustimmung
- § 16 III – Verteilung von Betriebskosten
- § 16 IV – Verteilung der Kosten für bauliche Maßnahmen
- § 21 VII – Regelung bestimmter Verwaltungsangelegenheiten mit Geldbezug
- § 22 II – Modernisierungsmaßnahmen

- Hier geht es nur um die blau unterlegten Normen.

Erste allgemeine Neuerung der Reform: Der qualifizierte Mehrheitsbeschluss

Die erweiterte Kompetenz geht teilweise mit dem ebenfalls neuen Erfordernis einer **doppelt qualifizierten Mehrheit** einher.

Erforderlich sind u.a. gem. § 16 IV 2 WEG:

- die Zustimmung von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer i. S. d. § 25 II WEG
- sowie mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe.

Zweite allgemeine Neuerung der Reform: Die zwingende Beschlusskompetenz

Während früher der Grundsatz galt, dass durch Beschluss nicht von einer Vereinbarung abgewichen werden kann (Ausnahme: es existierte eine Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung), hat der Gesetzgeber nunmehr in § 16 V WEG angeordnet:

„Die Befugnis im Sinne der Absätze 3 und 4 können durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.“

Beachte: Für § 21 VII gibt es ein solche Regelung nicht!

Änderung der Kostenverteilung gem. § 16 III (Betriebs- und Verwaltungskosten)

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.

Verteilung von Verwaltungskosten gem. § 21 VII

Die Wohnungseigentümer können darüber hinaus mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen über:

- 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.**

Beachte: Es gibt hier Überschneidungen mit § 16 III WEG.

Kostenverteilung gem. § 16 IV WEG (Baumaßnahmen)

Nur (!) im **Einzelfall** können die Eigentümer mit **qualifizierter Mehrheit** eine abweichende Kostenverteilung beschließen, wenn es um die Kosten einer

Instandhaltung/Instandsetzung oder

baulichen Veränderung/Aufwendung i.S.v. § 22 I und II geht

und wenn **der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt.**

Ziele der Neuregelung in § 16 IV WEG

- Den Eigentümern soll die Möglichkeit gegeben werden, die Kosten angemessen, aber gleichwohl rechtmäßig zu verteilen.**
- Es soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die Eigentümer Baumaßnahme und Kosten als Einheit ansehen.**
- Das Gesetz will ferner die Diskussion um die Nichtigkeit von Beschlüssen, die von § 16 II (oder VI) abweichen, beenden.**
- Dennoch hat der Gesetzgeber mit dem Einzelfallkriterium einen Nichtigkeitsgrund vorgesehen, weil er Beschlüsse gem. § 16 IV für belastender erachtete als solche gem. § 16 III.**

Die Schranke ordnungsmäßiger Verwaltung

- ❑ **Obwohl nur § 16 III WEG dies ausdrücklich ausspricht, sind auch Beschlüsse nach § 21 VII WEG - und auch solche nach § 16 IV WEG - am Maßstab der ordnungsmäßigen Verwaltung zu messen.**
- ❑ **Hierbei handelt es sich um eine Frage der Anfechtbarkeit, nicht um eine der Beschlusskompetenz (Nichtigkeit).**
- ❑ **Ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht etwa ein Beschluss, der bei einem Eigentümer zu einer ungerechtfertigten bzw. unbilligen Benachteiligungen führt.**

Anspruch auf Anpassung der Gemeinschaftsordnung gem. § 10 II 3 WEG

- **Jeder Eigentümer hat einen Anspruch auf Abschluss einer Vereinbarung, soweit ein Festhalten an der geltenden Kostenverteilungsregelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung insbes. der Rechte und Interessen der anderen Eigentümer unbillig ist.**
- **Hintergrund:** Zuvor wurde ein Änderungsanspruch nur bei „grober Unbilligkeit“ der Regelungen und Vorliegen außergewöhnlicher Umstände anerkannt. Diese hohen Hürden für die Anpassung wollte der Gesetzgeber senken.

Die praktische Bedeutung der Vorschrift ...

- ... 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 oder § 21 VII WEG angepasst werden.
- Relevant ist die Vorschrift aber dann, wenn Kosten gemäß § 16 IV WEG nicht nur im Einzelfall neu verteilt werden sollen.
- Ferner dann, wenn ein Einzelner oder eine Minderheit eine Änderung des Verteilungsschlüssels erzwingen will.
 - Hier kommt aber auch ein Anspruch auf Beschlussfassung nach §§ 16 III, IV, 21 VII i.V.m. § 21 IV WEG in Betracht.