

WEG-Recht in der Praxis

Verwalterakademie 21. Oktober 2025

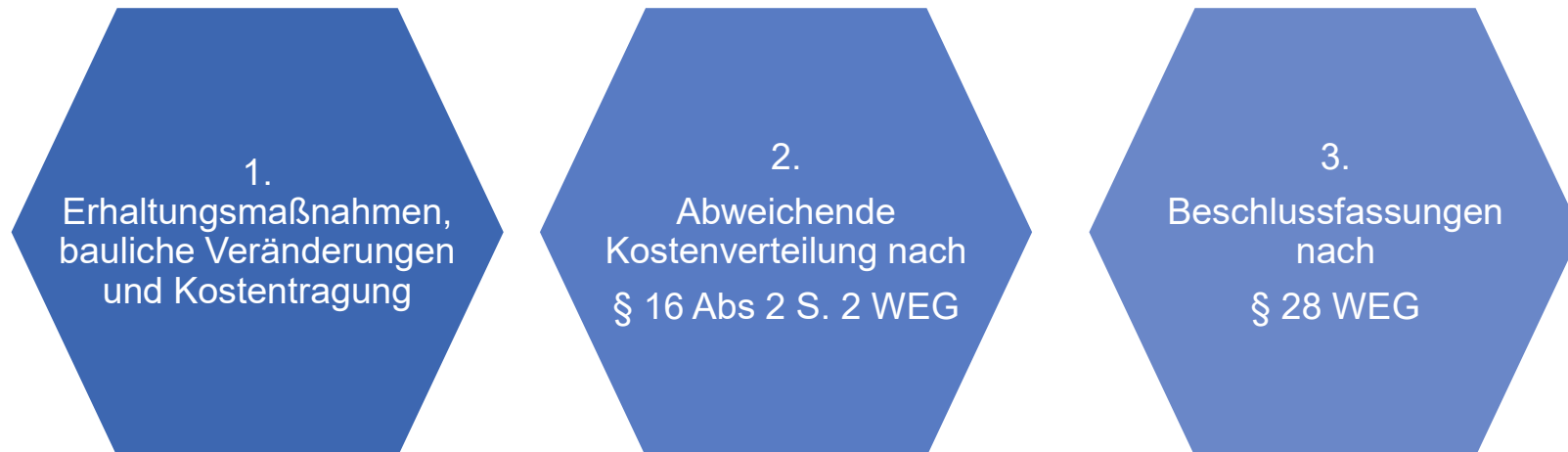
Rechtsanwalt Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Verwendete Abkürzungen

ETV	–	Eigentümersversammlung
GdWE	–	Gemeinschaft der WEer
GE	–	Gemeinschaftseigentum
GO	–	Gemeinschaftsordnung
MEA	–	Miteigentumsanteil/e
SE	–	Sondereigentum
SNR	–	Sondernutzungsrecht
TE	–	Teilungserklärung
WEer	–	Wohnungseigentümer
WEG	–	Wohnungseigentumsgesetz

Inhaltsverzeichnis



1. Erhaltungsmaßnahmen, bauliche Veränderungen (Baumaßnahmen) und Kostentragung hierfür in der GdWE

Darstellung der gesetzlichen Regelung

§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG Nutzungen und Kosten

„Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.“

Weiter zu – Darstellung der gesetzlichen Regelung

§ 20 WEG Bauliche Veränderungen

(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

(2) Jeder Wohnungseigentümer kann angemessene bauliche Veränderungen verlangen, die

1. dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen,
2. dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge,
3. dem Einbruchschutz,
4. dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität und
5. der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen.

Über die Durchführung ist im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu beschließen.

Weiter zu – Darstellung der gesetzlichen Regelung, § 20 WEG bauliche Veränderungen

(3) Unbeschadet des Absatzes 2 kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

Weiter zu – Darstellung der gesetzlichen Regelung

§ 21 WEG Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

- (1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurde, hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen. Nur ihm gebühren die Nutzungen.
- (2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,
1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder
 2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.

Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.

Weiter zu – Darstellung der gesetzlichen Regelung, § 21 WEG Nutzungen und Kosten bei
baulichen Veränderungen

(3) Die Kosten anderer als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, die sie beschlossen haben, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.

(4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.

(5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

Zusammenfassung - Baumaßnahmen und Kostentragung nach dem WEG

- Reine Erhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung) nach § 16 → Kostentragung gemäß dem Verhältnis der Anteile (§ 16 Abs. 2 S. 1) oder abweichendem Beschluss nach § 16 Abs. 2 S. 2 (*gesonderte Erörterung folgt*)
- Privilegierte bauliche Veränderungen im Sinne § 20 Abs. 2 → Kosten trägt der jeweilige Eigentümer gem. § 21 Abs. 1
- Gestattete bauliche Veränderungen im Sinne § 20 Abs. 3 → Kosten trägt der jeweilige Eigentümer gem. § 21 Abs. 1

Weiter zu – Zusammenfassung Baumaßnahmen und Kostentragung nach dem WEG

- Sonstige bauliche Veränderungen im Sinne § 20 Abs. 1 → grundsätzliche Kostentragung der Wohnungseigentümer, die diese beschlossen haben und zwar nach dem Verhältnis ihrer Anteile; allein ihnen gebühren auch die Nutzungen (sofern diese trennbar sind) gem. § 21 Abs. 3
- Sonstige bauliche Veränderungen im Sinne § 20 Abs. 1, die mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden → Kostentragung durch alle Eigentümer im Verhältnis ihrer Anteile - gilt dann nicht, wenn unverhältnismäßige Kosten aufzuwenden wären gem. § 21 Abs. 2

Weiter zu – Zusammenfassung Baumaßnahmen und Kostentragung nach dem WEG

- Sonstige bauliche Veränderungen im Sinne § 20 Abs. 1, die sich innerhalb angemessener Zeit amortisieren ➡ Kostentragung durch alle Eigentümer im Verhältnis ihrer Anteile gem. § 21 Abs. 2
- Spätere Beteiligung an bereits erfolgter baulicher Veränderung ➡ Gestattung nach billigem Ermessen gegen angemessenen (Kosten-) Ausgleich - § 21 Abs. 4
- Grenzen für sämtliche bauliche Veränderungen gesetzt durch § 20 Abs. 4 (grundlegende Umgestaltung oder unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers)

Fallbeispiele für Baumaßnahmen und Kostentragung



Ausgangspunkt für alle Beispiele

- Jeweils 10 WEer in Gemeinschaft
- MEA jeweils identische Größe
- Fristgerechte Einladung mit Ankündigung der TOP / Beschlussvorschläge
- Es erfolgte jeweils die Vorlage von drei Kostenangeboten, sofern nichts anderes dargestellt wird

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 1:

Die Einfriedung des Grundstückes, bestehend aus einem einfachen, 80 cm hohem Holzzaun, soll durch umlaufendes, schmiedeeisernes Gitter mit Höhe von 1,50 m ersetzt werden.

Variante a): 6 WEer anwesend oder vertreten, 3 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 1 enthält sich

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 1 Variante a:

Lösung:

- Beschluss betrifft bauliche Veränderung
- Enthaltung ist nicht zu berücksichtigen, einfacher Mehrheitsbeschluss kommt zustande,
- die Kostentragung liegt bei den 3 WEern, die mit „Ja“ gestimmt haben

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 1:

Die Einfriedung des Grundstückes, bestehend aus einem einfachen, 80 cm hohem Holzzaun, soll durch umlaufendes, schmiedeeisernes Gitter mit Höhe von 1,50 m ersetzt werden.

Variante b): 9 WEer anwesend, 7 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 1 Variante b:

Lösung:

- Mehrheitsbeschluss für die bauliche Veränderung,
- Kostentragung durch alle WEer, da mehr als $\frac{2}{3}$ der abgegebenen Stimmen und (mehr als) die Hälfte der MEA
- Gilt allerdings nicht, wenn unverhältnismäßige Kosten entstehen.

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 1:

Die Einfriedung des Grundstückes, bestehend aus einem einfachen, 80 cm hohem Holzzaun, soll durch umlaufendes, schmiedeeisernes Gitter mit Höhe von 1,50 m ersetzt werden.

Variante c): 9 WEer anwesend, 6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 1 Variante c:

Lösung:

- Mehrheitsbeschluss für die bauliche Veränderung kommt zustande
- aber doppelt qualifizierte Mehrheit nach § 21 Abs. 2 Ziff. 1 WEG wird nicht erreicht (zwar mehr als die Hälfte der MEA, aber nicht mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen),
- deshalb Kostentragung bei den 6 Eigentümern, die mit „Ja“ gestimmt haben

Einschub

Bei baulichen Veränderungen nach **§ 20 Abs. 1 WEG**, die (mutmaßlich) im Interesse aller Eigentümer sind, ist die Entziehung von der Kostentragung durch Stimmenthaltung denkbar – Taktieren bei Stimmrechtsausübung mit Blick auf Kostenfolgen

Diskutierter Vorschlag für Beschlussfassung für Maßnahmen nach **§ 20 Abs. 1**:

TOP1 *Die Eigentümer stimmen der Baumaßnahme laut Angebot ... unter der aufschiebenden Bedingung zu, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, nachdem die Kosten dieser Maßnahme alle Eigentümer nach MEA tragen.*

TOP2 *Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten der Maßnahmen unter TOP 1 von allen Eigentümern nach MEA zu tragen sind.*

TOP2 verstößt gegen § 21 Abs. 5 S. 2 WEG und ist damit anfechtbar, deshalb Bestandskraft des Kostenbeschlusses als aufschiebende Bedingung vorgesehen

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 2

Da die Erneuerung des Außenputzes ansteht, soll nicht nur die Erneuerung des Putzes erfolgen, sondern zugleich eine Wärmedämmung angebracht werden.

- wiederum 6 WEer anwesend, 3 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 2

Lösung:

- Es handelt sich ebenfalls um eine bauliche Veränderung
- Mehrheitsbeschluss kommt zustande, Kostentragung durch alle WEer, wenn sich Kosten innerhalb angemessenen Zeitraumes amortisieren (§ 21 Abs. 2 Ziff. 2 WEG)
- Sofern keine Amortisation in angemessener Zeit, dann gelten Lösungen für Beschlussfassung laut Fall 1 Variante a)

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 3

Ein WEer wünscht zum besseren Einbruchsschutz eine massive Vergitterung an der Fassade vor den Fenstern seiner EG-Wohnung, er legt Kostenangebote sowie Informationen zur baulichen Ausführung vor und führt den Nachweis, dass die Finanzierung gewährleistet ist

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 3

Lösung:

- Der WEer hat grundsätzlich Anspruch auf bauliche Veränderung zum Einbruchschutz nach § 20 Abs. 2 WEG, aber Vergitterung dürfte ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, evtl. auch bereits Fall der grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage im Sinne § 20 Abs. 4 WEG
- Tendenz: Ablehnung der Beschlussfassung, dann Klärung durch betreffenden WEer über evtl. Beschlussersetzungsklage

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 4

Ein Beschlussantrag zur erstmaligen Installation eines Außenaufzugs am Gebäude steht zur Abstimmung

9 WEer anwesend, 6 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 4

Lösung:

- Beschluss zu baulicher Veränderung
- Kostentragung durch die 6 WEer (da nicht mehr als 2/3 der abgegebenen Stimmen), Folgekosten liegen bei diesen Eigentümern, nur diese sind auch zur Nutzung berechtigt
- Ansonsten Fallkonstellationen **laut Fall 1**, da Amortisation der Kosten nicht in Betracht kommt

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 5

Haustüranlage ist durch Einbruch/Vandalismus stark beschädigt und nicht mehr reparabel, Beschlussvorlage zur Ersetzung der vorhandenen Haustüranlage durch baugleiche neue Türanlage

Variante a: 6 WEer anwesend, 3 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 5 Variante a)

Lösung:

- Mehrheitsbeschluss kommt zustande
- Ist keine bauliche Veränderung, da nicht über Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehend, Kosten liegen nach § 16 WEG bei allen WEern gem. MEA

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 5

Haustüranlage ist durch Einbruch/Vandalismus stark beschädigt und nicht mehr reparabel, Beschlussvorlage zur Ersetzung der vorhandenen Haustüranlage durch baugleiche neue Anlage

Variante b: 9 WEer anwesend, 6 WEer (Kapitalanleger) lehnen Maßnahme ab, 3 WEer (Eigennutzer) stimmen zu

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 5 Variante b)

Lösung:

- Beschluss kommt nicht zustande
- Gegen Negativbeschluss kommt Beschlussersetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG in Betracht (Es besteht Anspruch auf ordnungsmäßige Erhaltung des Gemeinschaftseigentums!)

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 6

WEer möchte Wallbox für seinen PKW installieren lassen, legt ein Kostenangebot vor und bringt Finanzierungsnachweis, sein Beschlussantrag wird mit Begründung abgelehnt, dass keine drei Kostenangebote vorgelegt wurden

Weiter zu – Fallbeispiele

Fall 6

Lösung / weiteres Vorgehen:

- Andere WEer haben nicht über das **Ob**, sondern nur über das **Wie** zu entscheiden,
- weitere Angebote wären nur dann relevant, wenn andere technische Möglichkeiten (ein anderes „Wie“) in Betracht kommt, Kostenhöhe ist kein Kriterium, da GdWE nicht damit belastet wird,
- nötigenfalls **Beschlussersetzungsklage** durch betreffenden Eigentümer

Einschub

Der BGH wird am 5. Dezember 2025 in einem Verfahren über die Pflicht zur Einholung von Vergleichsangeboten bei Beschlüssen der WEer über die Beauftragung von Erhaltungsmaßnahmen entscheiden (Az. V ZR 7/25).

Im zugrunde liegenden Verfahren erfolgt die Beauftragung von Erhaltungsmaßnahmen (Austausch von 2 Fenstern, Austausch einer Vordachverglasung und Malerarbeiten) ohne Vergleichsangebote. Dies geschah zum einen unter Hinweis auf die bisherige Zusammenarbeit mit dem Unternehmen („bekannt und bewährt“) und wegen der überschaubaren Kostenhöhe (zwischen 1.500 und 4.100 €).

Weitere Fallbeispiele



Sachverhalt:

Der Eigentümer zweier aneinander angrenzender Wohnungen möchte diese zusammenlegen, wozu ein Wanddurchbruch in einem Ausmaß von 2,50 x 3,00 m erfolgen soll. Er informiert die Verwaltung und teilt mit, dass er Bauingenieur sei und die Arbeiten selbstverständlich fachgerecht planen und ausführen werde.

Bedarf es einer Beschlussfassung der WEG und der Vorlage statischer Berechnungen oder anderer Unterlagen / Nachweise?

Sofern Beschlussfassung notwendig ist und Beschluss nicht gefasst wird: Kann der Eigentümer eine Beschlussersetzung verlangen?

Überlegungen zur Lösung

- Trennwände zwischen Wohnungseinheiten sind GE, Baumaßnahme betrifft demgemäß Eingriff in das GE
- Betreffender Eigentümer kann Gestattungsbeschluss im Sinne § 20 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 WEG anstreben („...können durch Beschluss gestattet werden...“)
- Voraussetzung für Beschlussfassung ist umfassende Kenntnis des Sachverhalts, der beabsichtigten Maßnahmen, Art der Umsetzung der Maßnahmen, bestehende Risiken etc.

Entscheidung LG Itzehoe, 04. März 2022 – AZ. 11 S 37/20

LG Itzehoe weist die Klages eines WEer, der eine Beschlussersetzung fordert, ab. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bzw. der Beschlussersetzung Klarheit über Art, Umfang und Auswirkungen der beabsichtigten Maßnahme bestehen muss, dass also keine Nachteile der Miteigentümer im Sinne § 14 Abs. 2 Ziffer 1 WEG vorliegen.

Es hätte bereits vor Beschlussfassung der Vorlage eines Gutachtens oder eines anderen geeigneten Nachweises bedurft, dass Maßnahme nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen verbunden ist. Die Aufnahme eines Vorbehalts in den Beschluss ersetzt nicht den Nachweis über die Unbedenklichkeit der Maßnahme.

Bewertung zu LG Itzehoe:

- Entscheidung ist zutreffend. Damit WEer Anspruch auf Gestattung einer baulichen Veränderung haben kann, muss Maßnahme insgesamt hinreichend bestimmt sein
- Für einen Gestattungsbeschluss muss der WEer die Maßnahme und den angestrebten Beschluss hinreichend konkret darstellen (Anforderungen differenziert in Abhängigkeit von Komplexität der Maßnahme)

Weiter zu - Bewertung LG Itzehoe:

- WEer, der Gestattungsbeschluss anstrebt, muss erforderlichenfalls Gutachten oder Nachweise vorlegen, wonach die bauliche Veränderung keine erhebliche Beeinträchtigung mit sich bringt. Er muss sämtliche Tatsachen belegen, die GdWE für ihre Willensbildung benötigen.
- Weder Beschlussvorbereitung noch Beschlussformulierung sind Sache des Verwalters – WEer strebt Gestattung an!
- Verwalter soll allerdings Hinweise erteilen (rechtliche Kenntnisse), insbesondere zur hinreichenden Bestimmtheit des Beschlussantrages, Verwalter ist aber nicht zur Formulierung des Antrags verpflichtet.

Sachverhalt (Wanddurchbruch abgewandelt)

Im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Wanddurchbruch erklärt der WEer gegenüber dem Verwalter, dass er die gewünschten Unterlagen beibringen und im eigenen Interesse natürlich sorgfältigst agieren wird. Er habe aber bereits Handwerker beauftragt, wenn er diesem absage, habe er einen finanziellen Schaden, zudem müsse die GdWE ihm die Durchführung der Maßnahme ja ohnehin gestatten, deshalb beginne er bereits mit der Ausführung.

Ist das rechtens und wie kann die GdWE ggf. reagieren?

Urteil BGH 17. März 2023, V ZR 140/22:


„Es ist Sache des WEers, der eine nicht in der GO gestattete bauliche Veränderung beabsichtigt, einen Gestattungsbeschluss gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird. Handelt er dem zuwider, haben die übrigen WEer einen Unterlassungsanspruch, der durch die GdWE ausgeübt wird. Diesem Unterlassungsanspruch kann der bauwillige WEer nicht unter Berufung auf Treu und Glauben entgegenhalten, dass ihm ein Gestattungsanspruch zusteht.“

Zusammenfassung




- Beschlussfassung über Erhaltungsmaßnahmen erfolgt mit einfacher Mehrheit
- Auch jede bauliche Veränderung kann jeweils mit einfacher Mehrheit beschlossen werden
- Beschlussfassung muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen
- Grenze für Beschlussfassungen: grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage und unbillige Benachteiligung eines WEer gegen seinen Willen (§ 20 Abs. 4 WEG)

Weiter zu - Zusammenfassung

- 
- Gestattungsbeschluss zugunsten eines WEer setzt voraus, dass die GdWE vor Beschlussfassung umfassend über beabsichtigte Maßnahme, Details der Umsetzung etc. informiert wird
 - Merksatz: „Es muss für jeden klar sein, was, wann, wo, von wem, mit welchen Mitteln und zu welchen Bedingungen errichtet / verändert / eingebaut wird.“ (aus Urteil LG Frankfurt/M. zu Wallbox)
 - Beibringung aller Unterlagen und Informationen ist Sache des betreffenden WEers, der Gestattung anstrebt

Weiter zu - Zusammenfassung

- 
- WEer darf erst nach Gestattungsbeschluss mit baulicher Veränderung beginnen, anderenfalls besteht ein ohne weiteres durchsetzbarer Unterlassungsanspruch der GdWE
 - Gestattungsbeschluss ist gleichermaßen bei privilegierten baulichen Veränderungen auf der Grundlage von § 20 Abs. 2 WEG erforderlich (identische Anforderungen wie vorstehend dargestellt), GdWE entscheidet hierbei zumeist nicht über das **Ob**, aber über das **Wie**
 - Wird angestrebter Beschluss nicht gefasst, muss sich betreffender WEer um gerichtliche Beschlussersetzung bemühen

Weiter zu - Zusammenfassung



- Für Beschlussersetzung bei privilegierten baulichen Veränderungen muss betreffender WEer das Vorliegen der Voraussetzungen für eine privilegierte Maßnahme i.S. § 20 Abs. 2 WEG beweisen
- Bei privilegierten baulichen Veränderungen ist i.d.R. nicht von einer grundlegenden Umgestaltung der Wohnanlage oder einer unbilligen Benachteiligung anderer WEer i.S. § 20 Abs. 4 WEG auszugehen

2. Abweichende Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG



§ 16 Abs. 4 WEG – Alte Fassung (bis 30.11.2020)

„(4) Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

§ 16 Abs. 2 WEG – Neue Fassung (ab 01.12.2020)

„(2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.“

Sachverhalt:

Die TE/GO der GdWE enthält eine Regelung, wonach die Kosten aller Erhaltungsmaßnahmen am GE nach MEA verteilt werden. In einer ETV Anfang des Jahres 2022 wird ein Beschluss gefasst, wonach jeder WEer die Kosten der Erhaltung und Erneuerung der zu seiner Sondereigentumseinheit zählenden Fenster, Balkontüren, Rollläden, Wohnungseingangstüren und Kellertüren selbst trägt.

Eine Miteigentümerin, die Eigentümerin einer Dachgeschosswohnung mit mehreren Dachflächenfenstern ist, erhebt hiergegen eine Anfechtungsklage. Mit Erfolg?



- Ist Abweichung von TE / GO überhaupt zulässig?
- Kann WEer Verpflichtung zur (alleinigen) Kostentragung von GE auferlegt werden?
- Welche Rolle spielt möglicherweise besonders starke Belastung von WEern (hier: durch Dachflächenfenster)?

LG Frankfurt a.M. Beschluss 31. Mai 2023, 2-13 S 91/22:

„Ein Beschluss, mit dem den Wohnungseigentümern die Kosten der Erhaltung und Erneuerung der zu ihrer Sondereigentumseinheit zählenden Fenster, Balkontüren, Rollläden, Wohnungseingangstüren und Kellertüren auferlegt werden, hält sich im Rahmen des weiten Ermessens der Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG.“

Sachverhalt:

In Abweichung von der Kostenverteilungsregelung gemäß TE/GO fassen die Eigentümer folgenden Beschluss: *„Die Eigentümer beschließen mit Wirkung ab dem 01.01.2023 die Änderung der Umlageschlüssel für die Kostenpositionen Hausreinigung, Feuerlöscherprüfung, Auslagen für Eigentümer, Legionellenuntersuchung, Allgemeinstrom, Abfallgebühren, Versicherung Verwaltungsbeirat, Kosten des Geldverkehrs, Rechts- und Beratungskosten und Verwaltergebühr von MEA auf Wohneinheit und der Kostenposition Wartung Rauchwarnmelder von MEA auf Anzahl der Rauchwarnmelder in der jeweiligen Wohnung.“*

Gegen diese Beschlussfassung wendet sich ein Miteigentümer – mit Erfolg?

Entscheidung, LG Frankfurt a.M., 04. Juli 2024 2-13 S 15-24

Leitsatz:

„§ 16 Abs. 2 S. 2 ermöglicht eine Kostenverteilung nach dem Objektprinzip auch dann, wenn die abzurechnenden Kosten unabhängig von der Wohnungsgröße und dem Wert der Wohnung anfallen.“

Aus den Entscheidungsgründen des LG Frankfurt a.M.

- Einheitlicher Text beinhaltet verschiedene Beschlussgegenstände, diese sind dann auch jeweils einzeln zu prüfen
- Betonung der weiten Ermächtigung aus § 16 Abs. 2 S. 2 WEG
- Beschluss ist bestimmt dahingehend, dass er sich auf die ab 01.01.2023 anfallenden Kosten erstreckt

Weiter zu – Aus den Entscheidungsgründen des LG Frankfurt a.M.

- Position „Auslagen für Eigentümer“ ist unbestimmt, es ist nicht ersichtlich welche Kosten erfasst werden, insoweit wird Beschluss für ungültig erklärt.
- Weitere Regelungen halten der gerichtlichen Nachprüfung stand, GdWE sollte durch Neuregelung des § 16 Abs. 2 WEG weitreichenden Gestaltungsspielraum erhalten.

Weiter zu – Aus den Entscheidungsgründen des LG Frankfurt a.M.

- Es bedarf keines sachlichen Grundes für die Vornahme der Änderung der Kostenverteilungsschlüssel
- Jeder Maßstab zulässig, der den Interessen der GdWE und der einzelnen WEer angemessen ist und nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt, aber höhere Kostenbelastung für Einzelne ist zwangsläufige Folge der Änderung des Verteilungsmaßstabs und damit zulässig

Weiter zu – Aus den Entscheidungsgründen des LG Frankfurt a.M.

- LG nimmt Bezug auf verschiedene gerichtliche Entscheidungen, die Objektprinzip als geeigneten Maßstab ansehen, wenn die konkreten Kosten unabhängig von der Wohnungsgröße und dem Wert der Wohnung anfallen
- Gericht hat nicht zu prüfen, ob der gewählte Maßstab im konkreten Einzelfall der gerechteste ist, Objektprinzip beinhaltet eine erhebliche Pauschalierung

Sachverhalt:

Die Balkone in der Wohnanlage verfügen über Abflussrinnen, die regelmäßig gereinigt werden. Die Kostenumlage erfolgte bislang gemäß der TE/GO nach MEA. Nunmehr wird ein Beschluss gefasst, wonach die Kosten der Reinigung der Abflussrinne der Balkone durch die jeweiligen Sondereigentümer zu tragen sind. Eine Miteigentümerin geht gegen diesen Beschluss vor, sie verweist darauf, dass sie unbillig belastet werde, da auf dem Nachbargrundstück ein Baum stehe; der höchste Blätteranfall auf dem Grundstück sei auf ihrem Balkon zu verzeichnen, sie werde daher übermäßig mit Kosten belastet. Hat ihre Anfechtung Erfolg?

Urteil LG Frankfurt a.M. 11. Juli 2024, 2-13 S19/24

Leitsatz:

„Die Änderung des Verteilungsschlüssels gemäß § 16 Abs. 2 WEG ist nicht bereits deshalb nicht ordnungsgemäß, weil sie zu finanziellen Mehrbelastungen einzelner Wohnungseigentümer im Vergleich zu anderen führt, sondern erst, wenn eine treuwidrige Ungleichbehandlung eines einzelnen Eigentümers oder einer Eigentümergruppe gegeben ist, die insoweit zu einem unbilligen Sonderopfer führt.“

Aus den Urteilsgründen des LG

- Erneut Betonung des weitreichenden Gestaltungsspielraums der GdWE bei Beschlüssen nach § 16 Abs. 2 WEG
- Beschlussfassung darf nicht zu ungerechtfertigter Benachteiligung Einzelner führen, einer Änderung der Kostenverteilung ist allerdings immanent, dass sich Kostenbelastung der WEer ändert

Weiter zu – Aus den Urteilsgründen des LG

- Reinigungskosten nicht nur vom Laubbefall abhängig, sondern auch von persönlichen Nutzungsverhalten (Anzahl der Balkonpflanzen)
- Unzulässig wäre die Wahl des Verteilerschlüssels erst dann, wenn dieser willkürlich wäre (nicht ausreichend, dass es auch einen anderen Kostenverteilungsschlüssel geben kann)

Weiter zu – Aus den Urteilsgründen des LG

- Unbillige Benachteiligung / treuwidrige Ungleichbehandlung wird hier verneint
- Zugleich Verweis auf Vorteile durch die Bäume (Kühlung, Sichtschutz, Grün als wertbildender Faktor einer Wohnung)
- Beschlussfassung schließe zudem die Selbstvornahme der Reinigung nicht aus

Urteil LG Karlsruhe 01.September 2023, 11 S 96/22 (zu ähnlichem Sachverhalt)

Leitsätze auszugsweise:

1. *„Das Objektprinzip (Kostenverteilung nach SE-Einheiten) stellte eine einfache und verständliche Kostenverteilung dar und ist gerecht, vor allem für Kosten, die unabhängig von der Wohnungsgröße und dem Wert der Wohnung anfallen.“*

(Im konkreten Fall: Außenbeleuchtung, Austausch Treppenhausfenster, Entfernung eines Baums)

Weiter zu - LG Karlsruhe 01. September 2023, 11 S 96/22

2. *„Bei der Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG sind die Grenzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung überschritten, wenn die Minderheit eine erhebliche Mehrbelastung erleidet, die keine innere Rechtfertigung trägt, insbesondere wenn die Änderung der Kostenverteilung nur den Zweck verfolgt, die Mehrheit zum Nachteil der Minderheit von Kosten zu entlasten,“*
(wurde im konkreten Fall verneint)

Aus den Urteilsgründen des LG Karlsruhe

- Kein Verteilungsschlüssel führt zu einer vollständigen Einzelfallgerechtigkeit, Verteilungsgerechtigkeit ist nur annäherungsweise möglich
- Erhebliche Mehrbelastungen eines WEer sind bei Änderung des Verteilungsschlüssels nicht ausgeschlossen
- Im konkreten Fall wurden gestiegene Kostenbelastung von 17% auf 25% als unproblematisch angesehen

Rechtsprechung BGH

Sachverhalt (abgewandelt):

Die Wohnanlage besteht aus einem Vorder- und einem Hinterhaus. Im Hinterhaus befindet sich allein das Sondereigentum eines WEer, der damit zur alleinigen Nutzung des Objekts berechtigt ist. Bei einer Beschlussfassung im Jahr 2021 über die Dachreparatur wird beschlossen, dass der betreffende WEer die Reparatur des Daches am Hinterhaus allein zu tragen hat und zwar abweichend von der Handhabung bei früheren Reparaturen in den Jahren 2015 und 2016. Zu zukünftigen Reparaturen trifft der Beschluss keine Aussage.

Hat der WEer mit seiner Anfechtungsklage Erfolg?



- Grundsatz der Maßstabkontinuität (frühere Reparaturen)?
- Kann die GdWE überhaupt entscheiden, wenn man den betreffenden WEer in alleiniger Verantwortung sieht?
- Falls Maßstabsänderung zulässig: müssten dann nicht auch Aussagen für zukünftige Reparaturen getroffen werden?

Urteil BGH 22. März 2024, V ZR 87/23

Leitsatz:

„Beschließen die Wohnungseigentümer eine Änderung der Kostenverteilung für eine einzelne Erhaltungsmaßnahme, muss nicht zugleich eine entsprechende Regelung für alle künftigen, gleichgelagerten Fälle beschlossen werden.“

Aus den Entscheidungsgründen des BGH

- Die Beschlusskompetenz für die Verteilung der Erhaltungskosten folgt aus § 16 Abs. 2 S. 2 WEG
- GdWE hat weiten Gestaltungsspielraum bei der Änderung des Umlageschlüssels aufgrund des bestehenden Selbstorganisationsrechts der Gemeinschaft
- Ungerechtfertigte Benachteiligung des Einzelnen wurde verneint, da beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt

Weiter zu – Aus den Entscheidungsgründen des BGH

- GdWE konnte trotz Kostentragung durch den WEer über die Maßnahme entscheiden und sich – sachlich begründet – auch gegen das preisgünstigste Angebot entscheiden, schließlich erfolgt Instandsetzung von GE.
- Grundsatz der Maßstabskontinuität gilt weiterhin, aber GdWE musste nicht zugleich eine entsprechende Regelung für alle künftigen gleichgelagerten Fälle beschließen.

Weiter zu – Aus den Entscheidungsgründen des BGH

Hinsichtlich Maßstabskontinuität aber gewisse Öffnung durch Formulierung:

„Die Frage, wie in künftigen Fällen zu verfahren ist... (wird)... zu gegebener Zeit anhand der dann maßgeblichen Umstände des Einzelfalls zu entscheiden sein.“

Sachverhalt:

Zur Wohnanlage der GdWE gehört eine Tiefgarage mit 20 sogenannten Doppelparkern, wovon 4 im Teileigentum des späteren Klägers stehen. Die TE / GO regelt die Verteilung aller Erhaltungskosten nach MEA durch sämtliche Wohnungs- bzw. Teileigentümer. Seit 2018 verlangt der Kläger von der GdWE die Sanierung seiner 4 Doppelparker. Dies wird hinausgezögert und im Juni 2021 wird beschlossen, den Verteilungsschlüssel dahingehend zu ändern, dass die Kosten für etwaige Sanierungs-, Reparatur-, Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten an den Doppelparkern allein deren Teileigentümer gemeinschaftlich tragen.

Hat der WEer mit seiner Anfechtungsklage hiergegen Erfolg?



- Liegt ein Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot vor, schließlich hätte Anlage bereits 2018 repariert werden müssen und dann wären die Kosten nach MEA verteilt worden?
- Welche Rolle spielt es, dass Kläger in die Erhaltungsrücklage eingezahlt hat und dass bis zur Beschlussfassung die Erwartung bestand, dass Maßnahme aus Rücklage finanziert wird?
- Geht § 16 Abs. 2 S. 2 WEG so weit, dass es nicht nur eine „Verschiebung“ bei der Höhe der Kostenverteilung geben kann, sondern auch eine Änderung des Kreises der Kostenschuldner?

Urteil BGH 22. März 2024, V ZR 81/23

Leitsätze:

- a) *„Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der GdWE eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen. Das gilt auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem WEer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.“*

Urteil BGH 22. März 2024, V ZR 81/23 – Leitsätze

b) *„Beschließen die WEer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der GdWE eine Änderung der bisherigen Verteilung, dürfen sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen WEer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die nach dem zuvor geltenden Verteilungsschlüssel von allen WEern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen WEern auferlegt, entspricht dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt.“*

Aus den Entscheidungsgründen des BGH

- Kein Verstoß gegen Rückwirkungsverbot, da dieses nur bei einer nachträglichen Neubewertung eines bereits abgeschlossenen Sachverhalts zum Tragen käme, vorliegend war der Sachverhalt jedoch nicht abgeschlossen und damit kein schutzwürdiges Vertrauen des WEers begründet
- Erhaltungsrücklage steht weiterhin zur Verfügung und kann bestimmungsgemäß verwendet werden

Weiter zu – Aus den Entscheidungsgründen des BGH

- Kontroverse Literaturauffassungen zu der Frage, inwieweit Kreis der Kostenschuldner geändert werden kann, werden vom BGH so wie aus dem Leitsatz zu ersehen beurteilt. *„Eine abweichende Verteilung wiederum ist nicht nur bei einer Veränderung des bisherigen Kostenverteilungsschlüssels gegeben, sondern auch dann, wenn – bei gleichbleibendem Verteilungsschlüssel – der Kreis der von der Kostenverteilung erfassten Wohnungseigentümer verändert wird.“*

Sachverhalt:

Laut TE/GO werden Verwaltungskosten zu gleichen Teilen nach dem Objektprinzip umgelegt. Der Kläger hat im Jahr 2021 erfolgreich einen Anfechtungsprozess gegen die GdWE geführt, die GdWE wurde somit zur Kostentragung verurteilt. Unter Hinweis darauf, dass Beschlussanfechtungen sich seit dem 01.12.2020 immer gegen die GdWE richten, wird darauf hingewiesen, dass alle Miteigentümer einschließlich des Klägers für die Kosten des Verfahrens aufkommen müssen. Demgemäß wurde eine Sonderumlage beschlossen, an der sich auch der obsiegende Kläger beteiligen sollte.

Dies führte zu einer erneuten Anfechtungsklage, die in 2. Instanz beim LG Erfolg hatte – wie entscheidet der BGH?

Urteil BGH 19. Juli 2024, V ZR 139/23

Leitsätze:

„Seit dem 1. Dezember 2020 gehören Kosten, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in einem Beschlussklageverfahren auferlegt worden sind, zu den Kosten der Verwaltung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, die, soweit keine abweichende Regelung getroffen worden ist, nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen sind; demzufolge muss bei Fehlen einer abweichenden Regelung auch der obsiegende Beschlusskläger die Prozesskosten der unterlegenen GdWE anteilig mitfinanzieren.“

Urteil BGH 19. Juli 2024 V ZR 139/23 – Leitsätze

a) *„Solange eine Beschlussfassung zur Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG nicht erfolgt oder durch eine gerichtliche Entscheidung ersetzt worden ist, entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, bei der Beschlussfassung über eine Sonderumlage den geltenden Kostenverteilungsschlüssel anzuwenden.“*

Urteil BGH 19. Juli 2024, V ZR 139/23 - Leitsätze

b) *„Ein Beschluss über die Erhebung einer Sonderumlage nach dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel widerspricht nicht deswegen ordnungsmäßiger Verwaltung, weil den WEern bei der Beschlussfassung nicht bewusst war, dass sie nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG vorab einen abweichenden Kostenverteilungsschlüssel hätten beschließen können. Will ein WEer die Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels für eine Sonderumlage erreichen, obliegt es ihm, vor der Beschlussfassung über die Sonderumlage einen entsprechenden Antrag zu stellen.“*

Sachverhalt:

Ein WEer erfährt von Bekannten, dass in deren GdWE Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung gefasst wurden, bei denen Kosten, die in keinem Zusammenhang zur Größe der SE-Einheit stehen, zukünftig nach dem Objektprinzip umgelegt werden. Er bringt in „seine“ GdWE einen Beschlussvorschlag ein, wonach zukünftig die Kostenpositionen Hausreinigung, Allgemeinstrom, Straßenreinigung und Feuerlöscherprüfung nach dem Objektprinzip abgerechnet werden sollen.


Gegen den ablehnenden Beschluss erhebt er eine Beschlussersetzungsklage - mit Erfolg?

Urteil BGH 16. September 2022, V ZR 69/21


Leitsatz:

c) „Ein auf § 16 Abs. 2 WEG gestützter Anspruch eines Wohnungseigentümers auf Anpassung der Kostenverteilung für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten ist nur dann gegeben, wenn zugleich die in § 10 Abs. 2 WEG genannten Voraussetzungen vorliegen (Fortführung von BGH 15.01.2010, V ZR 114/09).“

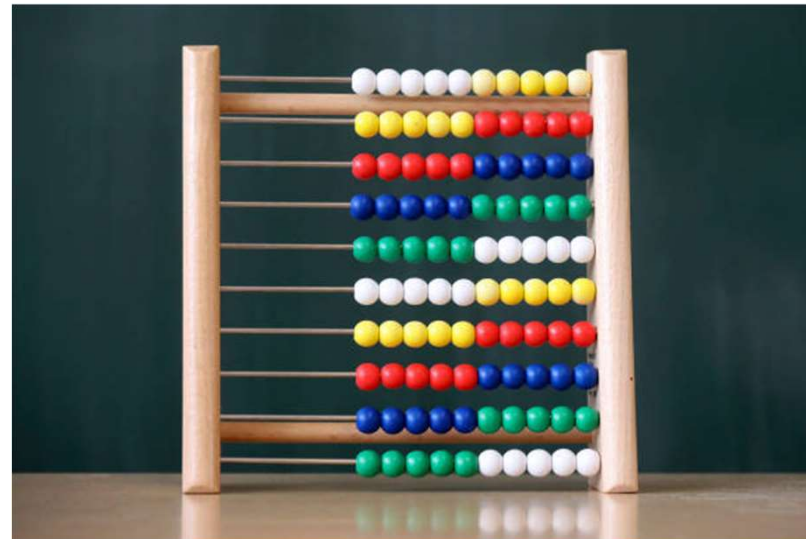
Zusammenfassung

- 
- Änderungen der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG werden vielfach umgesetzt (Anzahl der aktuellen gerichtlichen Entscheidungen)
 - Umsetzung ist jederzeit über Mehrheitsbeschluss möglich
 - Rechtsprechung betont weiten Gestaltungsspielraum der GdWE bei Änderung der Kostenverteilung
 - Auch Kreis der zur Zahlung verpflichteten WEer kann sich ändern, wenn dies dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die WEer Rechnung trägt

Weiter zu - Zusammenfassung

- 
- Grenzen bestehen, wenn Änderung der Kostenverteilung zu ungerechtfertigter Benachteiligung Einzelner führt
 - Für Verwalter besteht i.d.R. keine Veranlassung, dahingehende Beschlüsse zu initiieren
 - Wenn WEer Beschlussantrag einbringt, muss dieser zur Abstimmung gestellt werden (sofern nicht offenkundig rechtswidrig)
 - Einzelner WEer kann Änderung der Kostenverteilung gegen den Willen der Mehrheit nicht durchsetzen (es sei denn, Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 WEG liegen vor)

3. Beschlussfassungen nach § 28 WEG



Altfassung § 28 WEG - Wirtschaftsplan, Rechnungslegung (bis 30.11.2020 gültig)

(1) Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan enthält:

- 1. die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums;*
- 2. die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung;*
- 3. die Beitragsleistung der Wohnungseigentümer zu der in § 21 Abs. 5 Nr. 4 vorgesehenen Instandhaltungsrückstellung.*

Weiter zu – Altfassung § 28 WEG

- (2) Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse zu leisten.*
- (3) Der Verwalter hat nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen.*
- (4) Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss jederzeit von dem Verwalter Rechnungslegung verlangen.*
- (5) Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit.*

Neufassung § 28 WEG - Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht

(ab 01.12.2020 gültig)

(1) Die Wohnungseigentümer *beschließen über* die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. *Zu diesem Zweck* hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.

Weiter zu – § 28 WEG neu

- (2) Nach Ablauf des Kalenderjahres **beschließen** die Wohnungseigentümer **über** die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. **Zu diesem Zweck** hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.
- (3) Die Wohnungseigentümer können beschließen, wann Forderungen fällig werden und wie sie zu erfüllen sind.

Weiter zu – § 28 WEG neu

*(4) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen **Vermögensbericht** zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.*

Zusammenfassung der Rechtslage:

- Nach altem Recht hat Verwalter Zahlenwerk aufgestellt, welches in der Form des Wirtschaftsplans sowie der Abrechnung Beschlussgegenstand war
- Nach neuer Rechtslage - Beschlussfassung zu Zahlungspflichten, d.h. zu Vorschüssen (§ 28 Abs. 1 S. 1 WEG) sowie zu Nachschüssen bzw. Anpassungen der Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG)
- Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung dienen nur Vorbereitung einer ordnungsmäßigen Beschlussfassung

Rechtsfolgen bei Beschlussfassungen wie nach alter Rechtslage

- Abrechnungspraxis passt sich nur langsam an geänderte Rechtslage an, zum Teil Beschlussfassungen „wie immer“ über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung und WEer erhalten ihre „Abrechnungen“
- Rechtsprechung ist bislang vielfach kulant, wenn aus der Beschlussfassung (auch) die Vorschüsse, die Nachschüsse sowie die Anpassungen ersichtlich sind
- Anfechtbarkeit der Beschlüsse aber dann, wenn sie insoweit fehlerhaft sind, dass Fehler sich auf das Abrechnungsergebnis des einzelnen WEer auswirkt oder wenn nur Gesamtabrechnung und Wirtschaftsplan beschlossen werden

Urteile zu Beschlussfassungen nach § 28 WEG

- AG Hamburg 980 C 29/21: Den Eigentümern fehlt ab dem 01.12.2020 die Kompetenz, die Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung „*zu genehmigen und zu beschließen*“, der Beschluss ist nichtig.
- LG Frankfurt a.M. 2-13 T 5/22: Ein Beschluss, mit welchem nach der WEG-Reform 2020 weiterhin „*der Wirtschaftsplan*“ beschlossen wird, ist nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig. Er begründet vielmehr für Vorschusszahlungen eine Zahlungspflicht.

Weiter zu – Urteile nach § 28 WEG

- LG Frankfurt a.M. 2-13 S 79/22:

Ein Beschluss über die „Genehmigung der Jahresabrechnung“ ist dann nichtig, wenn sich aus der Abrechnung die angepassten Vorschüsse und Nachschüsse i.S.v. § 28 Abs. 2 WEG nicht ergeben.

Eine Beschlusskompetenz, über das Rechenwerk zu beschließen, sieht § 28 Abs. 2 WEG nicht vor, dies ist im Regelfall aber Teil des Genehmigungsbeschlusses.

Weiter zu – Urteile nach § 28 WEG

- LG Berlin 55 S 7/22:

Werden „*die vorgelegten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für 2021 zur Beschlussfassung gestellt*“, so ist dieser Beschluss dahingehend auszulegen, dass Vorschüsse gemäß den in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beiträgen festgelegt werden. Eine solche Beschlussfassung zielt nicht auf die Genehmigung des dem Wirtschaftsplan zugrundeliegenden Rechenwerks ab.

Weiter zu – Urteile nach § 28 WEG

- AG Hamburg 980a 41/21:

Dem Gesetz entspricht ein Beschluss dann, wenn die einzelnen Zahlungspflichtigen der Wohnungseigentümer zur Kostentragung und zur Rücklage nicht nur in der Summe sondern für jede Einheit gesondert ausgewiesen werden.

Urteil bestätigt einen Beschluss mit dem Inhalt:

„Die Eigentümer genehmigen die Abrechnungsspitze, die sich aus der Wohngeldabrechnung und deren Einzelabrechnungen ergeben, mit der Korrektur, dass die Kosten für die Reparatur einer Balkontür und die Erneuerung eines Wohnungsabsperrventils den jeweiligen Wohnungen als Einzelkosten zugeordnet werden (zusammen 487,31 €)“

Weiter zu – Urteile nach § 28 WEG

- LG Frankfurt a.M. 2-13 S 20/22: Da Gegenstand des Beschlusses nur noch die sogenannten Abrechnungsspitzen sind, hat die Anfechtungsklage bereits dann Erfolg, wenn eine Jahresabrechnung einen ergebnisrelevanten Fehler enthält.
- LG Berlin 55 S 60/22: Nach der Teilungserklärung sollen die Heizkosten zu 50 % nach dem erfassten Verbrauch und zu 50 % nach der beheizten Fläche umgelegt werden. Der Einzelwirtschaftsplan für den Kläger für das Jahr 2022 sieht jedoch eine Verteilung der Kosten für die Heizung und der Wassererwärmung nach der Wohnfläche vor. Dies entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Anfechtungsklage hiergegen hat Erfolg.

Weiter zu – Urteile nach § 28 WEG

- AG Wiesbaden 2-13 S 20/22: Da die Kontostände nicht mehr Bestandteil der Jahresabrechnungen sind, begründet eine falsche Angabe zu den Kontenständen keine Anfechtung des Beschlusses.

Die Tatsache, dass der Vermögensbericht den Wohnungseigentümern nicht zur Verfügung gestellt wurde, begründet ebenfalls keine Anfechtung des Beschlusses über die Jahresabrechnung.

- LG Frankfurt a.M. 2-13 S 27/23: Enthält die Abrechnung bzw. der Wirtschaftsplan einen verteilungsrelevanten Fehler, sind die gefassten Beschlüsse insgesamt für ungültig zu erklären.

Weiter zu – Urteile nach § 28 WEG

- LG Koblenz 2 S 31/22: Ein ordnungsmäßiger Beschluss über Nachschüsse setzt keine Liste voraus, aus der sich die Nachschüsse und Anpassungen der Vorschüsse ergeben. – Referent teilt diese Ansicht nicht!

Es ist nicht notwendig gewesen, dass jeder Wohnungseigentümer vorher Abrechnungsspitzen bzw. Beitragsanpassungen der anderen Wohnungseigentümer gekannt hat. Es hat auch keiner Gesamtübersicht über die Abrechnungsspitzen / Beitragsanpassungen bedurft – auch wenn dies zweifelsfrei wünschenswert gewesen wäre.

Es ist schließlich auch nicht notwendig gewesen, sämtliche Einzelabrechnungen an alle Wohnungseigentümer zu übersenden. – m. E. zutreffend



- Wie hat nach Ihrer Auffassung eine ordnungsgemäße Abrechnung zu erfolgen bzw. wie gestalten Sie die Beschlussfassungen nach § 28 WEG?
- Wie beurteilt BGH die Rechtslage?

Sachverhalt:

In der ETV der GdWE vom 28.07.2021 wird unter TOP 3 folgender Beschluss gefasst: *„Die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgelds für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 werden in der Fassung mit Druckdatum vom 11.05.2021 genehmigt. Die Abrechnungsspitzen sind zum 01.09.2021 fällig.“*

Ein Eigentümer ficht die Abrechnung an, das AG weist die Klage ab, das LG ändert das Urteil durch Berufung ab und erklärt den Beschluss insoweit für nichtig, als die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen genehmigt wurden, hierzu bestünde keine Beschlusskompetenz.

Hat die (zugelassene) Revision beim BGH Erfolg?

Urteil BGH 19. Juli 2024, V ZR 102/23

Leitsatz:

„Ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes“ genehmigt werden, ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse festlegen wollten (Verweis auf Beschluss vom 25. Oktober 2023, V ZB 9/23).“

Bewertung zu BGH 19. Juli 2024, V ZR 102/23:

- Der BGH bestätigt die Rechtslage dahingehend, was Beschlussgegenstand zu sein hat, nämlich die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse, sodass Gegenstand allein die sog. Abrechnungsspitzen sind, während das zugrunde liegende Zahlenmaterial nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung ist.
- BGH hält Ansicht des LG „*eine Auslegung ... , wonach gesetzeskonform ausschließlich über die Abrechnungsspitzen abgestimmt wurde, sei nicht möglich*“ für unzutreffend.

Weiter zu - Bewertung zu BGH 19. Juli 2024, V ZR 102/23:

- Der BGH verweist auf einen schon zur Genehmigung des Wirtschaftsplans gefassten Beschluss (BGH V ZB 9/23) und kommt zu der im Leitsatz dargelegten Auslegung, hierfür bestehe Beschlusskompetenz (trotz Wortlaut: wonach „die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes“ genehmigt werden).
- Details zu formellen Aspekten (Kenntnisse der übrigen Eigentümer von den Nachzahlungsbeträgen) wurden vom BGH nicht thematisiert.

Rechtsfolgen bei erfolgreicher Anfechtung

Sachverhalt:

Die GdWE hat (noch nach altem Recht!) einen Beschluss über die Verteilung von Kosten einer Dachsanierung als Bestandteil der Abrechnung gefasst. Der aufgrund einer abweichenden Kostenverteilung stark belastete Miteigentümer leistet die Zahlung nicht, daher geht die GdWE gerichtlich gegen ihn vor. Während dieser Zahlungsklage wird der Beschluss über die abweichende Kostenverteilung rechtskräftig für ungültig erklärt.

Wie ist die Anspruchssituation zu beurteilen? Kann gegen den zahlungsunwilligen Miteigentümer weiterhin vorgegangen werden?

Urteil BGH 16. Juni 2023, V ZR 251/21 - Leitsätze:

1. *„Wird ein der Jahresabrechnung zugrunde liegender Beschluss über eine von dem Gesetz oder einer Vereinbarung abweichende Kostenverteilung rechtskräftig für ungültig erklärt, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung verpflichtet und kann jeder Wohnungseigentümer eine solche verlangen; über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse haben die Wohnungseigentümer auf der Grundlage der korrigierten Abrechnung neu zu beschließen (Fortführung von Senat, Urteil vom 10. Juli 2020 - V ZR 178/19).“*

Urteil BGH 16. Juni 2023, V ZR 251/21 - Leitsätze:

2. *„Wird ein Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung, der einer bereits beschlossenen Jahresabrechnung zugrunde liegt, rechtskräftig für ungültig erklärt, muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben von der weiteren Durchsetzung der Nachschussforderungen aus der Jahresabrechnung absehen.“*

(Anmerkung: Dies würde analog gelten, wenn auf der Grundlage eines Wirtschaftsplanes über Vorschüsse beschlossen und dieser Beschluss für unwirksam erklärt wurde.)

Urteil BGH 16. Juni 2023, V ZR 251/21 - Leitsätze:

3. *„Weil mit der Rechtskraft des Urteils, mit dem ein in der Abrechnung berücksichtigter Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung für ungültig erklärt wird, lediglich die Durchsetzbarkeit der Nachschussforderung entfällt, müssen bis zu diesem Zeitpunkt entstandene Schäden wegen Zahlungsverzugs von einem säumigen Wohnungseigentümer ersetzt werden.
Eine bereits erhobene Zahlungsklage kann die GdWE ab diesem Zeitpunkt für erledigt erklären mit der Folge, dass die Kosten regelmäßig dem säumigen Wohnungseigentümer aufzuerlegen sind.“*

Erörterung zu BGH 16. Juni 2023, V ZR 251/21:

- Sachverhalt mit gewisser Spezifik, gesonderte Beschlüsse zu Jahresabrechnung (Abrechnungsspitzen) und zu abweichender Kostenverteilung
- Aus Leitsätzen geht hervor, dass dies ebenso (oder erst recht) bei erfolgreicher Anfechtung von Abrechnungen gilt (auch ohne abweichende Kostenverteilung).
- Anfechtung immer dann erfolgreich, wenn Fehler in der Abrechnung Auswirkung auf das Abrechnungsergebnis (die Abrechnungsspitze) hat

Musterbeschluss - Vorschüsse (nach Prof. Jacoby)

„Die Vorschüsse für das Jahr 2026 werden gemäß der im Wirtschaftsplan vom 18.09.2025 auf Seite 3 enthaltenen Aufstellung bestimmt. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2026 gelten solange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.“

(Aufstellung Seite 3:

SE 1: 2.850,00 € (Kostentragung) + 600,00 € (Erhaltungsrücklage)

SE 2: 2.400,00 € (Kostentragung) + 600,00 € (Erhaltungsrücklage)

SE 3: 2.400,00 € (Kostentragung) + 600,00 € (Erhaltungsrücklage)...

Weiter zu - Musterbeschluss - Vorschüsse

- In der Regel ist Zahlung in zwölf gleichen monatlichen Raten und Fälligkeit der monatlichen Zahlungen in TE / GO geregelt
- Sofern dort keine Regelung zu monatlichen Zahlungen und Fälligkeitsterminen, dann Ergänzung des Beschlusses nach § 28 Abs. 3 WEG

Alternativer Musterbeschluss - Vorschüsse

„Es werden die aus der Aufstellung über die Zahlungspflichten der Miteigentümer des Verwalters vom 18.09.2025 ersichtlichen, monatlich jeweils im Voraus zum 5. eines jeden Monats fälligen Vorschüsse beschlossen. Die Aufstellung ist dem Beschlussprotokoll als Anlage beizufügen. Der Beschluss gilt ab Januar 2026. Er gilt solange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse gefasst wird.“

Musterbeschluss - Nachschüsse, Anpassungen (nach Prof. Jacoby)

„Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2024 werden entsprechend der in der Jahresabrechnung vom 18.09.2025 auf Seite 4 enthaltenen Aufstellung bestimmt. Der Einzug der Forderungen erfolgt zwei Wochen nach Beschlussfassung. Etwaige Guthaben hat der Verwalter zu diesem Termin auszukehren.“

(Aufstellung Seite 4:

SE 1: +123,70 € (Nachschuss) – Kosten 2.523,70 € abzgl. Vorausz. 2.400,00 €

SE 2: +390,00 € (Nachschuss) – Kosten 2.940,00 € abzgl. Vorausz. 2.550,00 €

SE 3: -98,02 € (Anpassung) – Kosten 2.251,98 € abzgl. Vorausz. 2.350,00 €)


Alternativer Musterbeschluss - Nachschüsse, Anpassungen

„Es werden die aus der Aufstellung des Verwalters vom 18.09.2025 über die Ergebnisse der Einzelabrechnungen der Miteigentümer ersichtlichen Nachschüsse sowie Anpassungen für das Jahr 2024 beschlossen. Die Aufstellung ist dem Beschlussprotokoll als Anlage beizufügen. Die Nachschüsse sind zwei Wochen nach Beschlussfassung zur Zahlung fällig. Die Anpassungen sind vom Verwalter binnen gleicher Frist an die Miteigentümer auszuführen.“


Musterabrechnung nach VDIV NRW

	Kostentragung gem. Einzelabrechnung	abzgl. beschlossener Vorschuss gem. Einzelwirtschaftsplan Kostentragung	Beschlussgegenstand Kostentragung Nachschuss (bei Unterdeckung)/ Anpassung der Vorschüsse (bei Überdeckung)	
Einheit 1	2.674,00 €	2.652,00 €		22,00 €
Einheit 2	3.355,00 €	3.240,00 €		115,00 €
Einheit 3	2.724,00 €	2.652,00 €		72,00 €
Einheit 4	2.755,00 €	3.240,00 €	-	485,00 €
Einheit 5	2.674,00 €	2.652,00 €		22,00 €
Einheit 5	3.055,00 €	3.240,00 €	-	185,00 €
Einheit 6	2.029,50 €	1.966,00 €		63,50 €
Einheit 8	2.533,50 €	2.358,00 €		175,50 €
Summe	21.800,00 €	22.000,00 €	-	200,00 €


Zusammenfassung:

- 
- Beschlussfassungen gemäß gesetzlicher Vorgabe nur noch über „Abrechnungsspitzen“ und Vorschüsse, nicht mehr über Rechenwerk
 - Auslegung der Beschlussfassung (wie durch BGH oder LG Berlin) sollte nicht notwendig werden - spricht nicht für Qualität der Verwaltungstätigkeit
 - Akribische Prüfung des zugrunde liegenden Rechenwerks, jeder Fehler, der sich auf Abrechnungsspitze auswirkt, kann zur Anfechtung führen - Beträge können nicht mehr eingezogen werden, Abrechnung muss neu erstellt werden

Weiter zu - Zusammenfassung

- 
- M. E. sollten Aufstellungen über Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse zum Beschlussinhalt gemacht werden
 - D.h. Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Abrechnungsspitze wird Beschlussinhalt (auch wenn Fehlen von der Rechtsprechung bislang nicht sanktioniert wird)

Weiter zu - Zusammenfassung

- 
- BGH hat sich zu diesem Aspekt nicht geäußert, LG Koblenz hat dies als nicht notwendig, aber als *zweifelsfrei wünschenswert* bezeichnet
 - M. E. kann Beschlussinhalt bezogen auf einzelnen Eigentümer nur bei Bezug auf Aufstellung mit Sicherheit nachgewiesen werden
 - Datenschutz steht dem nicht entgegen, da jeder WEer jederzeit in sämtliche Verwaltungsunterlagen Einsicht nehmen kann

Vermögensbericht nach § 28 Abs. 4 WEG

(nochmals) § 28 WEG neu:

*(4) Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen **Vermögensbericht** zu erstellen, der den Stand der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält. Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.*

Weiter zu – Vermögensbericht

Der Vermögensbericht hat somit – stichtagsbezogen – zu enthalten:

- Stand der Rücklagen (insbes. Erhaltungsrücklage, Sonderrücklagen, Rücklagen von Untergemeinschaften)
- Darstellung von Gemeinschaftsvermögen (z.B. Maschinen und Geräte zur Bewirtschaftung der Anlage, Grundstücke)
- Rechte, Forderungen und Verbindlichkeiten der Gemeinschaft

Weiter zu – Vermögensbericht

- Forderungen der GdWE – z.B. gegenüber Versicherungen, Zahlungspflichten von WEern (u. A. Hausgeldrückstände), Forderungen gegenüber Banken etc.
- Verbindlichkeiten der GdWE z.B. gegenüber WEer (Auszahlung von Guthaben), offene Handwerkerrechnungen, Kostenerstattungsansprüche aus gerichtlichen Verfahren etc.
- Empfehlung: Freiwillige Ergänzung des Vermögensberichts um bestehenden Investitions- bzw. Sanierungsbedarf

Bislang kaum gerichtliche Entscheidungen zum Vermögensbericht

AG Wiesbaden 2–13 S 20/22 – siehe Folie 23

- Fehlender Vermögensbericht begründet keinen Anfechtungsgrund für den Abrechnungsbeschluss

AG Wiesbaden Az. 92 C 3463/21

- Nach Ablauf des Kalenderjahres muss der Verwalter einen Vermögensbericht erstellen. Der Vermögensbericht muss unter anderem die Kontostände aller Bankkonten und den Stand der Erhaltungsrücklage beinhalten.


Weiter AG Wiesbaden Az. 92 C 3463/21

- Gemäß § 28 Abs. 4 S. 2 WEG ist der Vermögensbericht jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen. ... Übersendung per Post oder per Mail, aber auch die Einstellung auf einer zugangsbeschränkten Internetseite werden als zulässig erachtet. Die Gelegenheit zur Einsichtnahme in der Versammlung stellt jedoch auch bei großzügiger Auslegung keine Zurverfügungstellung dar.

LG Frankfurt 2–13 S 3/23:

- Hat der Verwalter keinen Vermögensbericht vorgelegt, entspricht der Entlastungsbeschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Pflicht zur Vorlage des Vermögensberichts kommt der Verwalter nicht bereits mit der Vorlage der Jahresabrechnung und der Einnahmen-Ausgaben-Rechnung nach.

Zusammenfassung:

- 
- Vermögensbericht sicher nicht DAS Thema, aber korrekte Erstellung gehört zu ordnungsgemäßer Verwaltungstätigkeit und ist Voraussetzung für angestrebte Entlastung
 - WEer sollen Überblick über die wirtschaftliche Situation ihrer GdWE insgesamt erhalten
 - Die (freiwillige) Ergänzung des Berichts um Investitions- bzw. Sanierungsbedarf ermöglicht GdWE Beurteilung, inwieweit zukünftig Anpassung von Vorschüssen geboten sein kann

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Egelstraße 4, 04103 Leipzig

Tel.: 0341 / 96 49 80 · Fax: 0341 / 96 49 84 0

E-Mail: info@hoefler-rechtsanwaelte.de

www.hoefler-rechtsanwaelte.de