

WEG darf Kostenverteilung ändern



Wirtschaft Finanzen Versicherung

© Pixabay

Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann mehrheitlich eine neue Verteilung der Kosten beschließen und dabei von der bislang vereinbarten Gemeinschaftsordnung abweichen. Allerdings darf die neue Regelung nicht einzelne Mitglieder der Gemeinschaft unangemessen benachteiligen. Die Wüstenrot Bausparkasse, ein Unternehmen der W&W-Gruppe, weist auf ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH V ZR 236/23) hin.

Im entschiedenen Fall gehörte zur Wohnanlage eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen. In der Gemeinschaftsordnung war geregelt, dass die auf die Tiefgarage entfallenden Kosten nur diejenigen Mitglieder der Gemeinschaft tragen, die über einen Stellplatz verfügen. Als eine Sanierung des Flachdachs oberhalb der Tiefgarage anstand, beschloss jedoch die Gemeinschaft mehrheitlich, dass die Sanierungskosten auf sämtliche Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt werden. Dagegen wehrte sich gerichtlich eine Wohnungseigentümerin, die über keinen Stellplatz verfügte.

Laut dem BGH konnte zwar die Eigentümergeinschaft die seither vereinbarte Kostenregelung durch einen Mehrheitsbeschluss ändern. Der Beschluss müsse jedoch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen und dürfe nicht einzelne Mitglieder der Gemeinschaft unangemessen benachteiligen. Eine unangemessene Benachteiligung liege grundsätzlich vor, wenn einzelne Mitglieder der Gemeinschaft erstmalig mit Kosten belastet werden und die seitherige Regelung angemessen war. Hier müsse ein sachlicher Grund vorliegen, warum die Kosten anders verteilt

werden als seither. Ein solcher Grund läge zum Beispiel vor, wenn der zu sanierende Schaden vom übrigen Gemeinschaftseigentum außerhalb der Tiefgarage herrührt. Da insoweit der Sachverhalt noch nicht ausreichend ermittelt war, verwies der BGH den Fall an die Vorinstanz zurück.