

Gruva informiert - Erweiterung der Beschlusskompetenz einer Wohnungseigentümergeinschaft

Einer der Schwerpunkte der WEG-Reform war die Erweiterung der Beschlusskompetenz der Eigentümergeinschaften, um deren Willensbildung zu vereinfachen.

Es gibt keine „gesetzliche Öffnungsklausel“, sondern eine punktuelle Erweiterung, die insbesondere Veränderungen bei der Kostenverteilung betreffen. Diese Veränderungen gelten allerdings nur für einzelne Kostenarten.

Nach wie vor kommt die dauerhafte Änderung des Kostenverteilerschlüssels mit Wirkung für die Zukunft nur durch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer zustande. Daran hat die WEG-Novelle nichts geändert, so dass Beschlüsse, die den Kostenverteilerschlüssel generell und dauerhaft ändern, nach wie vor nichtig sind (vgl. BGH-Beschluss vom 20.09.2000; u.a. abgedruckt in: NJW 2000, 3500).

Nach § 16 Abs. 3 WEG n.F. können Wohnungseigentümer seit 01.07.2007 mit Mehrheit, die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB sowie die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung zu erfassen und abzurechnen, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Ausdrücklich ausgenommen von diesen erleichterten Änderungsmöglichkeiten sind die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, die Kosten von baulichen Veränderungen oder von Modernisierungen im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG. Insoweit können Wohnungseigentümer lt. § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG nur im konkreten Einzelfall eine vom Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung abweichenden Kostenverteilerschlüssel beschließen. Ein solcher Beschluss bedarf gem. § 16 Abs. 4 Satz 2 WEG n.F. einer doppelt qualifizierten Mehrheit: $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Eigentümer und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile.

Viele Regelungsbereiche wurden früher durch sog. „Zitterbeschlüsse“, die der BGH mit o.g. Entscheidung für nichtig erklärt hat, in die Praxis umgesetzt; seit 01.07.2007 sind sie nun wieder einer mehrheitlichen Beschlussfassung zugänglich.

§ 21 Abs. 7 WEG eröffnet als Spezialnorm z.B. die Beschlusskompetenz der Eigentümer, den Zahlungsverkehr innerhalb der Gemeinschaft zu konkretisieren. Sämtliche Fragen rund um Zahlungsmodalitäten, Fälligkeit von Hausgeldzahlungen sowie Zahlungsverzug werden davon umfasst, ohne dass sie unter einem Vereinbarungsvorbehalt stehen. Eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer besteht folglich auch dann, wenn der Beschlussgegenstand bereits (abweichend) Gegenstand einer Vereinbarung, z. B. in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung ist.

Die „Betriebskosten“ und die „Kosten der Verwaltung“ können nach § 16 Abs. 3 WEG n.F. in Abweichung vom gesetzlichen bzw. vereinbarten Kostenverteilerschlüssel durch einfachen Mehrheitsbeschluss mit dauerhafter Wirkung geändert werden.

Der Begriff der „Betriebskosten“ orientiert sich dabei an der mietrechtlichen Bestimmung des § 556 Abs. 1 BGB; entsprechende Kostenarten finden sich daher in § 2 BetrKV (ausgenommen sind nur jene Kosten, die z.B. von Versorgungsunternehmen direkt mit dem einzelnen Sondereigentümer abgerechnet werden).

Die übrigen Kostenarten, die nicht unmittelbar vom § 2 BetrKV mit dem entsprechenden Kürzel erfasst werden, sind typische Kosten des Wohnungseigentums, z.B. Verwalterhonorar, Auslagen des Verwaltungsbeirates, Kosten eines Rechtsstreits nach § 18 WEG. Diese stellen „Kosten der Verwaltung“ dar und sind auch von der erweiterten Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 3 WEG n.F. erfasst.