

Anwendungsbereiche des
§ 16 Abs. 4 WEG unter besonderer
Berücksichtigung des Kriteriums
„Einzelfall“

Horst Müller

Kanzlei Müller & Hillmayer

www.mueller-hillmayer.de

§ 16 Abs. 4 WEG

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.

I. Der Gebrauchsmaßstab

1. Leitsatz im Urteil des BGH vom 18.06.2010 – V ZR 164/09 –

„1. *Die Wohnungseigentümer haben bei der Bestimmung eines abweichenden Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 4 WEG ein nur eingeschränkt überprüfbares Gestaltungsermessen; das ist überschritten, wenn der Kostenverteilungsschlüssel nicht durch den in der Vorschrift genannten Gebrauchsmaßstab, sondern von anderen Gesichtspunkten bestimmt wird.“*

1. Die Folgen hieraus:
 - a) Der abweichende Kostenverteilungsschlüssel muss durch den Gebrauchsmaßstab **bestimmt** sein.
 - b) Andere Gesichtspunkte dürfen einfließen
(Verursachungsprinzip, Gebrauchshäufigkeit, Praxis der Vergangenheit, parallele Beschlussfassung gem. § 16 Abs. 3 WEG in Mehrhausanlage)

2. Dem Gebrauchsmaßstab ist Rechnung getragen z. B. bei
 - a) Kostenbelastung der Eigentümer des betroffenen Gebäudes einer Mehrhausanlage (stark zweifelnd BGH)
 - b) Kostenbelastung nur der Eigentümer von Wohnungen mit Balkonen bei Balkonsanierung (so Becker in Bärmann, § 16 RdNr. 126; ablehnend Hügel / Elzer NZM 2009, 457, 464: Maßnahme schützt das Gebäude; unreflektiert BGH, Urteil vom 15.01.2010 – V ZR 114/09 –

- c) Objektbezogene, von § 16 Abs. 2 WEG abweichende Kostenverteilung (alle Fenster werden gestrichen)
 - d) Sanierung des Lifts eines Gebäudes in einer Mehrhausanlage
3. Nichtberücksichtigung des Gebrauchsmaßstabes:
Anfechtungsgrund!

II. Der Einzelfall

1. Kompetenzbegründende Wirkung der Einzelfallregelung – Nichtigkeitsfolge bei Einzelfallüberschreitung!
(Becker in Bärmann, § 16 RdNr. 16; Riecke / Schmid / Elzer, § 16 RdNr. 97; Häublein ZMR 2007, 409, 422; J.-H. Schmidt, ZMR 2007, 913; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 5. Auflage, 7. Teil, RdNr. 60)
2. Die grundlegenden Kriterien
 - a) Regelung muss sich in ihrem Vollzug erschöpfen
 - b) Regelung darf nicht Legitimationsgrundlage für künftige Entscheidungen sein (wollen)
 - c) Konkret benannte Maßnahmen

3. Abgrenzungsproblematik
 - a) Konkretes Sanierungsprogramm für mehrere Jahre unschädlich – stufenweiser Fensteraustausch –
 - b) Kostenabrechnung über mehrere Jahre unschädlich
 - c) Beschluss muss sich z. B. auf alle oder exakt bestimmte Fenster oder Balkone (z. B. Nord- oder Westfassade) beziehen

- d) Probleme bei objektbezogener abweichender Kostenverteilung
- aa) Unproblematisch: Mehrjahresprogramm, wenn alle Balkone sanierungsbedürftig sind
- bb) Problematisch: Mehrjahresprogramm, wenn bei Beschlussfassung nur einzelne Balkone sanierungsbedürftig sind, aber entsprechende objektbezogene, abweichende Kostenverteilung auch für andere, alle anderen Balkone gelten soll.
- cc) Folge:
- Keine Beschlusskompetenz bzgl. nichtbenannter Balkone
 - § 139 BGB: Gesamtbeschluss ist nichtig

4. Konsequenz unterschiedlicher Mehrheitserfordernisse
 - a) Für den Beschluss über die Maßnahme genügt Stimmenmehrheit (Instandhaltung, Instandsetzung)
 - b) Für die abweichende Kostenverteilung: Doppelte qualifizierte Mehrheit
 - c) Darstellung notwendig, ob der Maßnahmebeschluss unabhängig oder abhängig von der Wirksamkeit der abweichenden Kostenverteilung sein soll.

- 5. Der **nichtige** Beschluss und die Folgen des Vertrauensschutzes
 - a) Nichtigkeit, da keine Einzelfallregelung
 - b) 1. rechtliche Folge: alle Wohnungseigentümer haben nach dem vereinbarten Schlüssel zu den Kosten beizutragen
 - c) 2. rechtliche Folge:
 - aa) Maßnahmebeschluss und abweichende Kostenverteilung werden – hier unterstellt – in der Annahme der Wohnungseigentümer durchgeführt, Beschluss sei wirksam, Jahresabrechnung ist bestandskräftig.

- bb) Vertrauenstatbestand in der Person der – negativ– betroffenen Wohnungseigentümer („*heute meine Fenster, morgen deine Fenster*“)
- cc) Anspruch gem. § 21 Abs. 4 WEG, dass gleichgelagerte Fälle in der Zukunft nicht willkürlich ungleich behandelt werden? (so OLG Hamm, ZMR 2007, 296; Jennißen / Jennißen, § 16 RdNr. 55 und 77; Becker in Bärmann, § 16 RdNr. 118; Hügel / Elzer, § 5 RdNr. 68)

6. Die Folgekosten baulicher Veränderungen
gem. § 22 Abs. 1 und 2 WEG

§ 16 Abs. 6 WEG

Ein Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Abs. 1 nicht zugestimmt hat, ist nicht berechtigt, einen Anteil an Nutzungen, die auf einer solchen Maßnahme beruhen, zu beanspruchen; er ist nicht verpflichtet, Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind, zu tragen. Satz 1 ist bei einer Kostenverteilung gemäß Absatz 4 nicht anzuwenden.

a) **Die Fälle**

aa) **1. Fall:** Ein Wohnungseigentümer will als bauliche Veränderung gem. § 22 Abs. 1 WEG eine Markise auf eigene Kosten installieren. Die Wohnungseigentümer stimmen zu und beschließen in Abweichung von § 16 Abs. 4 WEG, dass er alleine trägt.

Abs.
die Kosten

bb) **2. Fall:** In einer ungeregelten Mehrhausanlage beschließen die Wohnungseigentümer als Modernisierungsmaßnahme den Anbau Lifts gem. § 22 Abs. 2 WEG und gem. § 16 Abs. 4 WEG, dass nur die Eigentümer des betroffenen Gebäudes die Maßnahmekosten zu tragen haben.

eines

b) **Das Problem:**

aa) Es entstehen in beiden Fällen in der Zukunft Folgekosten, insbesondere Kosten der Instandhaltung oder Instandsetzung, bei Lift: auch Wartung

bb) Ist entsprechende Folgekostenregelung noch ein Einzelfall?

cc) Einzelfallregelung bejahend:

Becker in Bärmann, § 16 RdNr. 120, 221;

Häublein NZM 2007, 752, 761;

Armbrüster ZWE 2008, 61, 67;

Bub ZWE 2008, 205, 215;

Hügel / Elzer NZM 2009, 457, 466;

Jennißen / Jennißen, § 16 RdNr. 55;

Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 7. Teil, RdNr. 65

dd) Einzelfall verneinend:

Riecke / Schmid / Elzer, § 16 RdNr. 98 a;

Elzer ZWE 2008, 153, 162;

J. H. Schmidt, ZMR 2007, 913, 915

III. Die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses

2. Leitsatz des BGH-Urteils vom 18.06.2010 – V ZR 164/09 –:

„2. *Ein Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG muss den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügen. Daran fehlt es, wenn die für den Einzelfall beschlossene Änderung des Kostenverteilungsschlüssels einen Anspruch der betroffenen Wohnungseigentümer auf Gleichbehandlung in künftigen Fällen auslöst und so den allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel unterläuft. Ein solcher Verstoß führt zur Anfechtbarkeit, nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses.“*

1. Die Folge dieser Rechtsprechung: starke Einschränkung des Anwendungsbereichs
2. Denkbare Anwendungsfälle
 - a) Im Bereich von **Instandsetzungsmaßnahmen**
 - aa) abweichende Kostenverteilung bei Austausch aller Fenster oder Sanierung aller Balkone – Mehrjahresprogramm zulässig –
 - bb) abweichende Kostenverteilung bei Heizungserneuerung oder Fernwärmeanschluss (Flächenschlüssel statt Miteigentumsanteilen)
 - cc) von § 14 Nr. 4 WEG abweichende Kostenverteilung für Folgenbeseitigung in den Wohnungen (z. B. nach Fensteraustausch oder Fassadensanierung) oder nach Sanierung verfliester Balkone (§§ 16 Abs. 7, 14 Nr. 4, 16 Abs. 2 WEG)

dd) Ein nichtiger Eigentümerbeschluss über die Instandsetzung und den Austausch von Fenstern in Eigenregie wird jahrelang praktiziert. Die restlichen 30 % nicht ausgetauschter Fenster stehen nun zum Austausch an. Nunmehr sollen in Anwendung von § 16 Abs. 4 WEG nur die Eigentümer der jetzt betroffenen Wohnungen zu den Kosten beitragen (vgl. zu dieser Thematik auch: OLG Düsseldorf, WuM 2008, 368; Beschluss vom 05.12.2008 – 3 Wx 158/08 – : Beschluss über pauschale Abgeltung, keine Verjährung)

- b) Im Bereich **baulicher Veränderungen**
 - aa) Abweichende Kostenverteilung bei Liftanbau in einer Mehrhausanlage (andere Gebäude kommen für einen Lift nicht in Betracht)
 - bb) Abweichende Kostenverteilung bei Installierung von z. B. Kaltwasserzählern
 - cc) Bei der eigennützigen baulichen Veränderung eines Wohnungseigentümers, der die übrigen Wohnungseigentümer zustimmen und zu der die Wohnungseigentümer in Abweichung von § 16 Abs. 6 S. 1 WEG zumindest die Kostentragung zu Lasten des „*Bauherrn*“, wenn nicht auch zugleich entsprechende Kostenbelastung bei zukünftigen Instandsetzungsmaßnahmen beschließen

- dd) Bei der Beschlussfassung über eine gemeinschaftlich gewollte bauliche Veränderung ebenfalls durch Abbedingung des § 16 Abs. 6 S. 1 WEG (alle Wohnungseigentümer werden an den Kosten beteiligt)
- ee) Bei einer beschlossenen Modernisierungsmaßnahme gem. § 22 Abs. 2 WEG, die z. B. die Errichtung von Balkonen für nur einzelne Eigentümer vorsieht, sodass nur diese mit Kosten belastet werden sollen
- ff) Bei nachträglichem Lifteinbau, der z. B. nur das Dachgeschoss erschließt, sodass nur diese Eigentümer mit Kosten belastet werden sollen