Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

# BGH-Urteil: Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum/Kostenverteilung

18.04.2024 Fachinformation

**Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 22. März 2024 – V ZR 81/23 – entschieden, dass die Eigentümerversammlung für Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum grundsätzlich eine Kostentragung zu Lasten einzelner Wohnungseigentümer beschließen kann.**

**Sachverhalt**

Im zu entscheidenden Fall ging es um die Hebeanlage eines sog. Doppelparkers, die repariert werden musste. Dabei handelt es sich um eine Konstruktion, die das Parken mehrerer Fahrzeuge übereinander ermöglicht. Die Eigentümerversammlung hatte die Kosten für entsprechende Erhaltungsmaßnahmen durch Beschluss (§ 23 WEG) den klagenden Wohnungseigentümern auferlegt. Die Kostenlast sollten die Teileigentümer der Doppelparker übernehmen.

Die betroffenen Eigentümer blieben in den Vorinstanzen mit ihren Anfechtungsklagen erfolglos. Sie hatten sich darauf berufen, dass die defekte Hebeanlage im Gemeinschaftseigentum stehe und daher die Reparatur von der Gemeinschaft zu tragen sei. Bei Gemeinschaftseigentum werden die für Gemeinschaftseigentum anfallenden Kosten grundsätzlich auf die Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen verteilt (§ 16 Abs. 2 S. 1 WEG).

**Entscheidung des BGH**

Der BGH räumt der Eigentümergemeinschaft Gestaltungsspielraum bei der Kostenverteilung ein. Entscheidend ist nach Auffassung des BGH die seit 2020 geltende Regelung in § 16 Abs. 2 S. 2 WEG. Diese Regelung sieht die Möglichkeit vor, dass die Wohnungseigentümer auch eine abweichende Kostenverteilung beschließen können. Bisher offengeblieben bzw. nicht abschließend geklärt war die Frage, ob einzelne Miteigentümer auch für Kosten, die das Gemeinschaftseigentum betreffen, allein herangezogen werden können.

Der BGH hat nunmehr entschieden, dass ein entsprechender Beschluss der Eigentümerversammlung zulässig war. Der BGH war der Ansicht, dass der Beschluss über die Verteilung der Kosten weder nichtig noch anfechtbar ist. Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten der Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine von den gesetzlichen Verteilungsschlüsseln oder Vereinbarungen abweichende Verteilung zu beschließen. Dies gilt auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.

Der Beschluss über die Reparatur der Hebeanlage mit Kostentragung nur der Doppelparker entsprach nach Auffassung des Gerichts auch ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Beschluss sei nicht zu beanstanden, da durch die getroffene Regelung nur die Teileigentümer der Doppelparker mit Kosten belastet werden, die im Gegensatz zu den übrigen Wohnungseigentümern auch einen Nutzen aus der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums an den Doppelparkern ziehen und denen die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums wirtschaftlich zugutekommt.

**Download**: BGH, Urteil vom 22. März 2024 – VZR 81/23

# Downloads

| | |
|---|---|
| BGH-Urteil V ZR 81-23 | 174.44 KB<br>PDF |

https://bbu.de/beitraege/bgh-urteil-instandsetzung-von-gemeinschaftseigentumkostenverteilung