

IMMOBILIEN-KOLUMNE 11/2014



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Der Kostenänderungsbeschluss für die Betriebskosten einer Eigentümergemeinschaft ist mit einfacher Mehrheit möglich.

Oft führt die gerechte Verteilung der Betriebskosten zu Streit in Eigentümergemeinschaften. Dies besonders, wenn sich der Bauherr keine Gedanken bei der Erstellung der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung gemacht hat, so der IVD-Regionalbeirat und Immobilienexperte Armin Nowak, Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Sollte in der Teilungserklärung nichts geregelt sein, so gilt das Wohnungseigentumsgesetz. Dort heißt es in § 16, Absatz 2, WEG: „Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.“ In § 16, Absatz 1, Satz 2 WEG steht: „Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.“

Sollte es doch einmal zu ungerechter Verteilung der Kosten kommen, können die betroffenen Wohnungseigentümer einen Antrag auf Änderung der Kostenverteilungsschlüssel stellen.

Daher wäre es ratsam schon in der Teilungserklärung klare Bestimmungen über die Kostenverteilung zu treffen, damit es später keinen Ärger gibt. Üblich sind zum Beispiel die Kostenverteilung der Verwaltergebühren oder des Kabelanschlusses nach Anzahl der Wohnungen. Begründung: Jede Wohnung hat nur einen Kabelanschluss und der Verwalter hat mit jeder Wohnung gleich viel Arbeit.

Die Müllgebühr könnte nach Anzahl der Bewohner umgelegt werden, da man davon ausgehen kann, dass jeder Mensch gleich viel Müll produziert. Aber hier gibt es schon Probleme, wenn man nicht weiß, wie viele Personen in der Wohnung leben. Auch stellt sich die Frage ob Zweitwohnungsbesitzer als ganze Personen gelten und wie werden Babys oder Kleinkinder gerechnet?

Fakt ist, dass der gesetzliche Umlageschlüssel nach Miteigentumsanteilen zumindest unbestritten klar und fix festgelegt ist. Bei geplanten Umlageschlüsseln nach Wohnfläche wird es schon kritischer. Nimmt man die beheizte Fläche oder die Wohnfläche? Sollte nicht lieber die Nutzfläche verwendet werden? Nach welcher gesetzlichen Regelung soll die Wohnung ausgemessen werden?

Bei den Kaltwasserkosten ist natürlich der genaue Verbrauch der gerechteste Umlageschlüssel. Aber wenn es keine Wasseruhren gibt oder die Nachrüstung in einem unwirtschaftlichen Verhältnis liegt, welcher Umlageschlüssel soll dann genommen werden?

Im Prinzip ist die Eigentümergemeinschaft autark und kann, soweit keine zwingend gesetzlichen Vorschriften verletzt werden, den jeweiligen Umlageschlüssel selbst festsetzen oder verändern. Über diesen Antrag kann dann die Eigentümerversammlung mit einfachem Mehrheitsbeschluss abstimmen. Bei Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Absatz 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen ist jedoch die Dreiviertel-Mehrheit erforderlich.

Es gilt aber der Grundsatz, dass sich die neue Kostenverteilung im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung bewegt, was auch immer das heißen will, im Zweifel entscheiden die Gerichte, falls ein Wohnungseigentümer innerhalb von einem Monat den Beschluss anfechtet.