

# **Büth GmbH**

## **Verwaltungsgesellschaft für Wohnungseigentum**

### **Seminar für Verwaltungsbeiräte und Wohnungseigentümer**

**Freitag, 11. Januar 2008  
Landhotel Kruppenweg  
Ratingen**

-

**Streifzug durch das neue WEG  
- Die neuen Beschlusskompetenzen -**

**Rüdiger Fritsch**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Der Verfasser ist Rechtsanwalt in Solingen, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; Referent und Fachautor; Mitglied des Fachprüfungsausschusses Miet- und Wohnungseigentumsrecht der Rechtsanwaltskammer Düsseldorf; Beratendes Mitglied im Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. (BFW); Mitglied der ARGE Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwalt Verein (DAV), Sozius der Kanzlei Krall, Kalkum & Partner GbR, Birkenweiher 13, 42651 Solingen, Tel.: 0212 / 22210-0, Fax: 0212 / 22210-40, E-Mail: info@krall-kalkum.de, Homepage: [www.krall-kalkum.de](http://www.krall-kalkum.de)  
© Rüdiger Fritsch 2007

# **Streifzug durch das neue Wohnungseigentumsrecht - Die neuen Beschlusskompetenzen der Wohnungseigentümer -**

## **I. Einführung**

Nach vielen Mühen und Verzögerungen ist die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes<sup>2</sup> im Bundesgesetzblatt verkündet worden und ist mit dem 01.07.2007 in Kraft getreten.

Kaum ein anderes Rechtsgebiet hat in den letzten Jahren so viel Bewegung erlebt wie das Wohnungseigentumsrecht.

Die zwei „Jahrhundertentscheidungen“ des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 20.9.00 und vom 2.6.05 sowie eine Vielzahl weiterer höchstrichterlicher und obergerichtlicher Entscheidungen gaben dem Gesetzgeber den Anstoß, in der ersten durchgreifenden Reform seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) im Jahre 1951 die längst überfällige Anpassung des Wohnungseigentumsrechts an die heutigen rechtlichen, sozialen und wirtschaftlichen Gegebenheiten vorzunehmen.

Die wichtigsten Neuerungen im Rahmen der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes betreffen

- die Gestaltung der Teil-Rechtsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft,
- die Erweiterung der Beschlusskompetenzen der Wohnungseigentümer,
- die Ermöglichung von Änderungen der Gemeinschaftsordnung,
- die Erleichterung der Durchführung baulicher Maßnahmen,
- die Festlegung der erweiterten Rechte und Pflichten des Verwalters,
- die Überleitung des Gerichtsverfahrens in die Zivilprozessordnung.

Die überwiegende Zahl der Neuregelungen ist zu begrüßen, da der Gesetzgeber die von der Rechtsprechung in den letzten Jahren entwickelten Neuerungen weitgehend aufgenommen hat. Für Wohnungseigentümergeinschaften dürfte sich die Flexibilisierung der Entscheidungsprozesse durch die Erweiterung der Beschlusskompetenzen als besonders vorteilhaft erweisen.

Was die Freude an den vielen vorteilhaften Neuregelungen allerdings trüben dürfte, sind die handwerklichen Schwächen, die sich der Gesetzgeber in einigen Bereichen erlaubte. Vor allem die Überleitung des wohnungseigentumsgerichtlichen Verfahrens in die Zivilprozessordnung (ZPO) dürfte die vom Gesetzgeber hieran geknüpften Erwartungen wohl kaum erfüllen.

Dessen ungeachtet ergeben sich vielfältige Änderungen für den Verwalter, welche dieser in seiner täglichen Verwaltungspraxis zu berücksichtigen hat.

---

<sup>2</sup> Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26.03.2007, BGBl. 2007 I, 370 ff.

## II. Die Aufhebung der Veräußerungszustimmung

Zum Schutz vor finanziell nicht leistungsfähigen oder aus sonstigen sachlichen und persönlichen Gründen zum Wohnungseigentümer ungeeigneten Erwerbern kann gem. § 12 WEG vereinbart werden, dass die Veräußerung des Wohnungseigentums der Genehmigung des Verwalters bedarf. Günstiger Nebeneffekt ist dabei, dass der Verwalter stets über Veränderung im Bestand der Wohnungseigentümer unterrichtet ist. Die Genehmigung darf allerdings nur aus wichtigem Grund versagt werden, der ausschließlich in der Person des Erwerbers liegen darf. Ein Einsatz der Verwalterzustimmung als „Druckmittel“ im Falle von Hausgeldrückständen des Veräußerers scheidet aus.

### 1. Der neue Gesetzeswortlaut

#### § 12 Veräußerungsbeschränkung

(1) Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf.

(2) Die Zustimmung darf nur aus einem wichtigen Grunde versagt werden.<sup>2</sup>Durch Vereinbarung gemäß Absatz 1 kann dem Wohnungseigentümer darüber hinaus für bestimmte Fälle ein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung eingeräumt werden.

(3) Ist eine Vereinbarung gemäß Absatz 1 getroffen, so ist eine Veräußerung des Wohnungseigentums und ein Vertrag, durch den sich der Wohnungseigentümer zu einer solchen Veräußerung verpflichtet, unwirksam, solange nicht die erforderliche Zustimmung erteilt ist.<sup>2</sup>Einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung steht eine Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter gleich.

(4) Die Wohnungseigentümer können durch Stimmenmehrheit beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung gemäß Absatz 1 aufgehoben wird. Diese Befugnis kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. Ist ein Beschluss gemäß Satz 1 gefasst, kann die Veräußerungsbeschränkung im Grundbuch gelöscht werden. Der Bewilligung gemäß § 19 der Grundbuchordnung bedarf es nicht, wenn der Beschluss gemäß Satz 1 nachgewiesen wird. Für diesen Nachweis ist § 26 Abs. 3 entsprechend anzuwenden.

### 2. Grundlagen zur Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 WEG

Ist eine Veräußerungsbeschränkung i.S.d. § 12 WEG Inhalt der Vereinbarungen der Wohnungseigentümer geworden, so bestand nach der Rechtsprechung des BGH v. 20.9.2000 und der ihm folgenden herrschenden Meinung nur die Möglichkeit, im Falle gewünschter Änderungen oder einer Aufhebung der Bestimmung wiederum eine Vereinbarung zu schließen<sup>3</sup>.

Durch § 12 Abs. 1 WEG wird die Option eröffnet, die Veräußerung des Wohnungseigentums unter einen Zustimmungsvorbehalt mit der Folge schwebender Unwirksamkeit des Grund- und Verfügungsgeschäfts gem. § 12 Abs. 3 S. 1 WEG zu stellen.

---

<sup>3</sup> BGH, Beschl. v. 20.9.2000 – V ZB 58/99, ZMR 2000, 771 = NJW 2000, 3500 ff.

Dabei wird der in § 137 BGB verankerten Grundsatz, wonach die Verfügung über ein veräußerbares Recht mit Wirkung für Dritte nicht durch Rechtsgeschäft ausgeschlossen oder beschränkt werden kann, durchbrochen<sup>4</sup>. Dieser Eingriff in die Eigentümerrechte wird gemeinhin mit dem berechtigten Interesse der übrigen Wohnungseigentümer an der Erhaltung der sozialen und ökonomischen Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft begründet<sup>5</sup>. Der Durchbrechungstatbestand des § 12 WEG ist jedoch so konzipiert, dass er den schützenswerten Belangen der Wohnungseigentümergeinschaft dienen soll, ohne die freie Verfügbarkeit über das Wohnungseigentum wesentlich zu beschränken<sup>6</sup>.

Dieser Grundkonzeption wird von Rechtsprechung und Literatur dadurch Rechnung getragen, dass der Inhalt von Veräußerungsbeschränkungen grundsätzlich restriktiv ausgelegt wird, insbesondere was den Begriff der Veräußerung und den Begriff des wichtigen Versagungsgrundes anbelangt<sup>7</sup>.

Solange die Veräußerungszustimmungserklärung dem Veräußerer oder Erwerber nicht bedingungsfrei zugeht, sind sowohl das schuldrechtliche, als auch das dingliche Veräußerungsgeschäft für jedermann schwebend unwirksam<sup>8</sup>. Wird gleichwohl die Eigentumsumschreibung vollzogen, können die Wohnungseigentümer mehrheitlich beschließen, den Verwalter zu ermächtigen, den Veräußerer auf Geltendmachung seines Grundbuchberichtigungsanspruchs gem. § 894 BGB gegenüber dem Erwerber in Anspruch zu nehmen<sup>9</sup>.

Der Berichtigungsanspruch des § 894 BGB steht nämlich dem Veräußerer, und nicht der Gemeinschaft oder dem Verwalter zu<sup>10</sup>.

Erfolgt eine rechtmäßige Versagung der Zustimmung, die auch durch Unterlassung der Erklärung binnen angemessener Frist erfolgen kann, so sind sowohl schuldrechtliches, als auch dingliches Veräußerungsgeschäft endgültig unwirksam<sup>11</sup>.

Daher kann eine einmal ausdrücklich versagte Zustimmung nicht nachträglich für dieses Veräußerungsgeschäft erteilt werden<sup>12</sup>.

Erfolgt eine rechtswidrige Versagung der Zustimmung, so bleiben sowohl schuldrechtliches, als auch dingliches Veräußerungsgeschäft schwebend unwirksam.

### 3. Beschlusskompetenz zur Änderung einer Vereinbarung

Die Neufassung des WEG sieht in § 12 Abs. 2 WEG vor, dass eine einmal vereinbarte Zustimmungspflichtigkeit der Veräußerung des Wohnungseigentums durch einfachen Mehrheitsbeschluss aufgehoben werden kann. Aus obigen Gründen dürfte in der Praxis aus Kostengründen von der neuen Möglichkeit, die Vereinbarung durch einfachen Mehrheitsbeschluss aufzuheben, erheblicher Gebrauch gemacht werden.

---

<sup>4</sup> Bärmann/Pick/Merle, § 12, Rn. 8; Deckert/Deckert, Die Eigentumswohnung, Grp. 4, Rn. 1559; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 83; Weitnauer/Lüke, § 12, Rn. 1, 4.

<sup>5</sup> BayObLG, Beschl. v. 14.3.1990 – BReg 1b Z 7/89, NJW-RR 1990, 657 = DRsp Nr. 1998/13114; BayObLG, Beschl. v. 1.2.1990 – BReg 2 Z 141/89, BayObLGZ 1990, 24 = DRsp Nr. 1998/13546; Bärmann/Pick/Merle, § 12, Rn. 1, 1a; Weitnauer/Lüke, § 12, Rn. 1.

<sup>6</sup> BayObLG, Beschl. v. 16.11.1972 – BReg 2 Z 68/72, NJW 1973, 152; OLG Zweibrücken, Beschl. v. 18.2.1994 – 3 W 200/93, NJW-RR 1994, 1103; Weitnauer/Lüke, § 12, Rn. 1.

<sup>7</sup> BGH, Beschl. v. 21.2.1991 – V ZB 13/90, BGHZ 37, 203 (209) = MDR 1991, 631 = NJW 1991, 1613 (1614); Hügel/Scheel, Rn. 1034 m.w.N.

<sup>8</sup> Bärmann/Pick/Merle, § 12, Rn. 41; Deckert/Deckert, Die Eigentumswohnung, Grp. 4, Rn. 1558.

<sup>9</sup> OLG Hamm, Beschl. v. 14.8.2001 – 15 W 268/00, ZWE 2002, 42 (43).

<sup>10</sup> OLG Hamm, Beschl. v. 8.3.2001 – 15 W 55/01, OLGR 2001, 321.

<sup>11</sup> Bärmann/Pick/Merle, § 12, Rn. 43; Weitnauer/Lüke, § 12, Rn. 13.

<sup>12</sup> OLG Hamm, Beschl. v. 29.9.1992 – 15 W 199/92, NJW-RR 1993, 279.

Es ist indes auch wegen der unbestreitbaren Vorteile anzuraten, von dieser Möglichkeit zurückhaltenden Gebrauch zu machen.

Eine Wiedereinführung der Veräußerungszustimmung gem. § 12 WEG bedarf indes entgegen der bloßen beschlussweisen Aufhebungskompetenz wiederum einer neuen Vereinbarung der Wohnungseigentümer.

#### **4. Gestaltungsvorschlag**

Sollten die Wohnungseigentümer überwiegend eine Aufhebung der gem. § 12 WEG vereinbarten Veräußerungszustimmung wünschen, so ist zu überlegen, sich die Vorteile dieser Regelung hinsichtlich der Informationswirkung durch einen Mehrheitsbeschluss unter Ausnutzung der Beschlusskompetenz des § 21 Abs. 7 WEG zu erhalten.

#### **Beschlussvorschlag zur Informationspflicht:**

Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, den Verwalter im Falle der Veräußerung über den Zeitpunkt des Besitzübergangs auf den Erwerber sowie über den Zeitpunkt des Eigentumswechsels unverzüglich unter Angabe des Erwerbers zu informieren.

### **III. Beschlusskompetenz über die Kostenverteilung**

Die am 01.07.2007 in Kraft getretene Novelle des Wohnungseigentumsrechts bringt erhebliche Änderungen im System der Kostentragung der Wohnungseigentümer sowie bei der Schaffung und Änderung von Kostentragungsregelungen mit sich. Dies, weil der Gesetzgeber das erhebliche Streitpotential innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaften zu Fragen der Kostentragung, die bisherige restriktive Rechtslage und die daraus resultierenden Schwierigkeiten bei der Verwaltung von Wohnungseigentum erkannt hat.

Durch die Schaffung ausdrücklicher Beschlusskompetenzen für eine von der gesetzlichen Bestimmung des § 16 Abs. 2 WEG sowie etwa vereinbarten Kostenverteilungsschlüsseln abweichende Regelung der Erfassung und Verteilung der Betriebskosten des Sonder- und Gemeinschaftseigentums sowie der Verwaltungskosten soll für eine Flexibilisierung und damit Befriedung sorgen werden.

Es darf als fraglich gelten, ob dies dem Gesetzgeber tatsächlich gelungen ist. Wie sich aus den folgenden Ausführungen ergibt, wirft die vom Gesetzgeber gewollte Problemlösung neue Fragen auf.

Verwaltungsbeiräte, Wohnungseigentümer und Verwalter sind daher aufgerufen, von den neuen Beschlusskompetenzen zur Regelung der Erfassung und Verteilung der Lasten und Kosten des Sonder- und Gemeinschaftseigentums verantwortlichen und zurückhaltenden Gebrauch zu machen, damit sich die in die Novellierung des Wohnungseigentumsrecht gesetzten Erwartungen erfüllen.

## 1. Der neue Gesetzeswortlaut

### § 16 Nutzungen, Lasten und Kosten

(3) Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

## 2. Der Regelungsinhalt des § 16 Abs. 3 WEG

Die neu eingefügte Regelung des § 16 Abs. 3 WEG schafft eine gesonderte, etwa bestehende Vereinbarungen und sogar die gesetzliche Grundregelung des § 16 Abs. 2 WEG überspielende Beschlusskompetenz zur generellen Regelung der Erfassung und Verteilung der Mehrzahl der anfallenden Lasten und Kosten des Wohnungseigentums.

### a) Die betroffenen Kostenarten

Die neue Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 3 WEG erfasst ausdrücklich nicht nur die Kosten des gemeinschaftlichen, sondern ebenso die Kosten des Sondereigentums, soweit diese nicht im Verhältnis zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und einem Dritten (d.h. dem Leistungserbringer unmittelbar abgerechnet (d.h. bezahlt) werden.

#### Beispiel:

Wohnungseigentümer W schließt mit den Stadtwerken Wuppertal einen Energielieferungsvertrag über die Versorgung seiner Eigentumswohnung mit elektrischer Energie ab, wobei die entstehenden Kosten über einen separaten Stromzähler abgerechnet werden. W entrichtet unmittelbar an die Stadtwerke zweimonatliche Abschlagszahlungen und erhält eine eigene Abrechnung. Es handelt sich zwar um Kosten des Sondereigentums, die zu den Betriebskosten i.S.d. § 16 Abs. 3 WEG zählen, diese werden jedoch unmittelbar mit einem Dritten (Stadtwerke) abgerechnet.

Hinsichtlich der verbleibenden Kosten des Sondereigentums sowie der des Gemeinschaftseigentums bezieht sich die Bestimmung ausdrücklich nur auf die mietrechtlichen Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 BGB und auf die Kosten der Verwaltung.

### b) Die Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 BGB

§ 556 Abs. 1 S. 1 BGB verweist für die Wohnraummiete auf den Betriebskostenbegriff des § 19 Abs. 2 WohnraumFördG. Hiernach sind Betriebskosten die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, wobei die Bundesregierung ermächtigt wird, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über die Aufstellung der Betriebskosten zu erlassen. Seit dem 01.01.2004 gelten hierzu die Bestimmungen der Betriebskostenverordnung (BetrKV)<sup>13</sup>.

---

<sup>13</sup> Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl. 2004, § 556 Rn. 84 f.

Welche konkreten Kosten mietrechtlich i.S.d. § 19 Abs. 2 WohnraumFördG und damit i.S.d. § 556 Abs. 1 S. 1 BGB im einzelnen umlagefähig sein sollen, bestimmt somit der Katalog der Betriebskosten unter § 2 Nr. 1- 17 BetrKV.

### **3. Die Regelung der Erfassung und Verteilung der Kosten**

Die Regelung zur Erfassung und Verteilung der Kosten gem. § 16 Abs. 3 WEG ist missverständlich, da es dort ausdrücklich heißt, dass die Erfassung der genannten Kosten nach Verbrauch oder Verursachung sowie deren Verteilung nach diesem oder einem anderen Maßstab beschlossen werden könne.

Da der hinsichtlich der Verteilung der Kosten später gemachte Zusatz „oder nach einem anderen Maßstab“ bei der Kostenerfassung fehlt, sollte man richtigerweise annehmen, dass eine Mehrheitsbeschlusskompetenz nur besteht, soweit die Kosten, über deren Verteilung man beschließen will, auch tatsächlich nach Verbrauch oder Verursachung erfassbar, d.h. mess- und zuordenbar sind.

Die Bestimmung des § 16 Abs. 3 WEG macht nach hier vertretener Auffassung nur Sinn, wenn die nach Verbrauch oder Verursachung erfassten Kosten auch „nach diesem Maßstab“ verteilt werden. Insofern ist hier vertretener Auffassung nach der in § 16 Abs. 3 WEG am Ende der Regelung hinsichtlich der Verteilung der Kosten angefügte Zusatz: „nach diesem (d.h., Maßstab, also: nach dem Maßstab des erfassten Verbrauchs bzw. nach Verursachung) oder einem anderen Maßstab“ missglückt.

#### **a) Erfassung und Verteilung der messbaren Kosten**

Einigkeit in der Literatur herrscht insoweit, als dass Kosten betroffen sind, die im Wortsinne tatsächlich nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem Maßstab auch verteilt werden können.

Nach Verbrauch erfassbare Kosten sind solche, die sich exakt messen und einem bestimmten Sondereigentum zuordnen lassen:

- Heizkosten (Heizkostenverteiler/Wärmemengenzähler gem. HeizkostenV),
- Kosten der Wassererwärmung (Warmwasserzähler gem. HeizkostenV),
- Frischwasserkosten (Kaltwasserzähler),
- Entwässerungskosten (soweit nach dem Frischwasserverbrauch berechnet),
- Müllbeseitigungskosten (maschinelle Erfassung von Gewicht/Volumen),
- Kosten maschineller Wascheinrichtungen, Saunen, Schwimmbäder (Marken, Münzen).

Nach Verursachung zu erfassende Kosten sind solche, die einem bestimmten Sondereigentum durch einen messbaren Entstehungsbeitrag zugeordnet werden können:

- Müllbeseitigungskosten (soweit durch Bescheid bzw. Ortssatzung eine bestimmte Müllmenge für eine konkrete Zahl von Einheiten oder Personen abgerechnet wird oder eine Mess- oder Wiegeeinrichtung das individuelle Müllvolumen erfasst),
- Kabelempfangskosten (soweit vom Betreiber z.B. nach Anzahl der angeschlossenen Einheiten oder nach Anschlüssen abgerechnet wird).

Soweit die Verwendung technischer Einrichtungen zur Verbrauchs- bzw. Verursachungserfassung gesetzlich bzw. im Verordnungswege vorgeschrieben sind, besteht kein Ermessensspielraum der Eigentümer. Deshalb entspricht nur ein positiver Beschluss über den Einsatz solcher Erfassungsmethoden ordnungsmäßiger Verwaltung. Jede Abweichung hiervon wäre rechtswidrig. Dies gilt namentlich für die Bestimmungen der HeizkostenV sowie gegebenenfalls durch Landesrecht vorgeschriebene Zähl- und Erfassungseinrichtungen (Kaltwasserzähler). Diese Kosten sind zwingend verbrauchs- bzw. verursachungsabhängig zu erfassen und nach diesem Maßstab zu verteilen.

Sind Erfassungs- oder Verbrauchsmessungen nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch technisch möglich (und mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand einzuführen), so entspricht ein dies umsetzender Mehrheitsbeschluss regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung i.S.d. § 16 Abs. 3 WEG (z.B.: Kaltwasserzähler, soweit nicht vorgeschrieben). Hinsichtlich dieser Kosten besteht unproblematisch Beschlusskompetenz hinsichtlich der verbrauchs- und verursachungsbezogenen Erfassung und entsprechenden Kostenverteilung.

## **b) Nicht exakt messbare Kostenpositionen**

Streit herrscht indes über die Beschlusskompetenz, soweit eine Messung des Verbrauchs bzw. der Verursachung und/oder eine konkrete Zuordnung eines Verursachungsbeitrags zu realisierbaren Kosten nicht möglich ist.

Hier vertretener Auffassung nach wäre eine Beschlussfassung über die Verteilung von Kosten nach anderen als den o.g. Methoden bereits tatbestandlich nicht von der Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 3 WEG gedeckt, zumindest aber nach folgenden Ausführungen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend rechtswidrig.

Für die hier vertretene Auffassung spricht auch, dass die Messung und konkrete Zuordnung von Kosten nach dem Verbrauchs- oder Verursachungsprinzip dem vom Gesetzgeber verfolgten Gedanken der Verteilungsgerechtigkeit am ehesten Rechnung trägt. Soweit Verursachung oder Verbrauch nur indirekt über sonstige Schlüssel zugeordnet werden, liegt Verteilungsgerechtigkeit nicht vor.

Dass dabei der Kreis der Kosten, die nach Verbrauch oder Verursachung erfasst, also gemessen und einem Eigentümer zugeordnet werden können, begrenzt ist, stellt aber nach obigen Ausführungen zur praktischen Verwaltbarkeit, d.h. „Abrechenbarkeit“ von Wohnungseigentumsanlagen keinen Nachteil dar.

Im Zweifel dürfte ein „Rückzug“ auf den immerhin gesetzlich vorgesehenen Grundsatz der Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen gem. § 16 Abs. 2 WEG nicht zu beanstanden sein.

Wohl kaum nach Verbrauch oder Verursachung zu erfassende bzw. abzurechnende Kostenpositionen sind u.a.:

- Niederschlagswassergebühren,
- Aufzugskosten,
- Straßenreinigungsgebühren,
- Kosten der Gartenpflege,
- Allgemeinstromkosten,
- Versicherungsprämien,
- Hausmeisterkosten.

### **c) Der „geliebte“ Personenschlüssel und seine Schwächen**

Der Phantasie der Wohnungseigentümer hinsichtlich der Kreation zu beschließender Kostenverteilungsschlüssel sind keine Grenzen gesetzt. Als besonders beliebt hat sich der sog. „Personenschlüssel“ erwiesen, bei dem bestimmte Kostenpositionen, oftmals die Kosten der Müllbeseitigung sowie in Ermangelung von Zähleinrichtungen die Kosten des Frischwasserverbrauchs und der Entwässerung, anhand der Personenzahl erfasst und abgerechnet werden sollen. Von einer Anwendung des von vielen Wohnungseigentümern favorisierten Personenschlüssels ist indes dringend abzuraten.

#### **aa) Beschlussnichtigkeit mangels inhaltlicher Bestimmtheit**

Vorzustellen ist das in der Praxis kaum lösbare Problem, dass vielfach eine Beschlussfassung über die Einführung personenbezogener Kostenverteilungsschlüssel am Mangel inhaltlicher Unbestimmtheit leiden dürfte. Dies mit der fatalen Folge der Beschlussnichtigkeit infolge inhaltlicher Unbestimmtheit.

##### Beispiel:

Die Eigentümerversammlung beschließt:

„Die Kosten des Frischwasserverbrauchs sowie die Kosten der Entwässerung werden nach Personenzahl umgelegt.“

#### **bb) Praktische Anwendungsprobleme**

Wie vorstehend ersichtlich, bereitet bereits die Definition der Maßeinheit „Person“ in der Praxis kaum zu meisternde Schwierigkeiten.

So stellt sich regelmäßig die Frage, ob mit „Person“ der behördlich gemeldete Nutzer oder der tatsächlich im Objekt „Wohnende“ gemeint sein soll.

Woran sich dann sofort im letzteren Fall die Frage anschließt, wie „Wohnen“ zu definieren ist und unter welchen Umständen etwa nur von „Logierbesuch“ auszugehen ist.

Auch stellt sich die interessante Frage, ob etwa ein großer Hund (der sicherlich ebenfalls etwa zum Wasserverbrauch beiträgt) oder eine nicht geringe Anzahl sonstiger Haustiere (Katzen, etc.) als „Person“ anzusehen sein kann oder muss. Besonders augenfällig wird dies bei einem beispielsweise in einer Sondereigentumseinheit unterhaltenen großen Aquarium, dessen Inhalt regelmäßig ausgewechselt werden muss.

Bei gemischt-genutzten Objekten versagt dieser Schlüssel ebenso regelmäßig, da es kaum den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend möglich sein dürfte, eine kongruente und der Verteilungsgerechtigkeit entsprechende Festlegung von Personenzahlen zu erzielen.

##### Beispiel:

Die Wohnungseigentümer wollen beschließen, dass die Kosten der Müllabfuhr sowie die Kosten der Frischwasserversorgung sowie der Entwässerung nach Personen abgerechnet werden. Im Objekt existiert allerdings eine 250 qm große, als Büro von 25 Mitarbeitern genutzte Teileigentumseinheit. Der Eigentümer der Büroeinheit wendet gegen die Bewertung seines Teileigentums mit 25 Personen ein, dass eine Nutzung überhaupt nur von Montags bis Freitags von 09.00 bis ca. 16.30 Uhr stattfindet, dort auch weder gekocht, noch gebadet oder geduscht werde. Auch werde allenfalls Papierabfall und wenn überhaupt, Restmüll nur in vernachlässigbarer Menge produziert.

Auch ist daran zu denken, dass eine auf Personenschlüsseln basierende Jahresabrechnung nur dann den materiellen und formellen Anforderungen genügt, wenn für jeden Kalendertag nachvollziehbar ausgewiesen wird, wie viele Personen für welche Abrechnungseinheit angesetzt wurden und eine komplette Liste der berücksichtigten Personen mit Angabe der berücksichtigten taggenauen Nutzungsdauer beigefügt wird.

Ferner stellt sich dann weiter die Frage, wie mit Abwesenheitszeiten und Leerständen umzugehen ist. Überwiegend, jedoch ohne klare juristische Grundlage, wird im Mietrecht wohl überwiegend davon ausgegangen, dass leer stehende Wohnungen als mit einer Person belegt in der Abrechnung zu fingieren sind<sup>14</sup>. Ob dies wohnungseigentumsrechtlich haltbar ist, darf bezweifelt werden.

### **cc) Verteilung nach Gebrauchsmöglichkeit**

Als ebenso problematisch dürften sich Verteilungsschlüssel erweisen, die sich nach einer Gebrauchsmöglichkeit richten.

#### Beispiel:

Die Eigentümerversammlung einer Anlage mit 8 Wohnungen auf vier Etagen beschließt, die Kosten der gemeinschaftlichen Aufzugsanlage zukünftig nach der Gebrauchsmöglichkeit zu verteilen, da die Eigentümer der im Erdgeschoss gelegenen Sondereigentumseinheiten der Auffassung sind, dass die derzeitige Kostenverteilung nach MEA sie unbillig belaste. So wird beschlossen, dass die 2 Sondereigentumseinheiten im EG an den Kosten nicht beteiligt werden, die 2 Sondereigentumseinheiten im I. OG zu je 5%, die 2 Sondereigentumseinheiten im II. OG zu je 15% und die im III. OG gelegenen 2 Wohnungen mit je 30% der Kosten zu belasten sind.

## **4. Abschließende Beurteilung**

Hier vertretener Auffassung nach öffnet der Gesetzgeber durch die Regelung des § 16 Abs. 3 WEG die sprichwörtliche „Büchse der Pandora“ und wird, sofern von der neuen Beschlusskompetenz nicht maßhaltender Gebrauch gemacht wird, im Ergebnis das Gegenteil von dem erreichen, was mit der Novellierung der Bestimmungen zur Verteilung der Lasten und Kosten erzielt werden sollte.

Hinzu kommt, dass eine absolute Verteilungsgerechtigkeit rein technisch nicht bzw. nicht mit einem vertretbaren wirtschaftlichen Aufwand realisierbar ist. Selbst die umfangreichen und aufwändigen technischen Einrichtungen, die die HeizkostenV zur Erfassung und Verteilung der Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung vorschreibt, ergeben aufgrund der unvermeidbaren technischen Missweisungen der Geräte sowie aufgrund der nach erfasstem Verbrauch und verbrauchsunabhängigen Grundkosten vorzunehmenden Aufteilung nur Näherungswerte. Selbst die Erfassung und Verteilung des Wasserverbrauchs über geeichte Wasserzähler ergibt regelmäßig Abrechnungsprobleme, da die Summe der abgelesenen Einzelverbräuche der Wasserzähler aufgrund technischer Gegebenheiten kaum jemals den vom Hauptzähler des Wasserversorgungsunternehmens abgelesenen Gesamtverbrauch des Objekts ergibt (sog. Schlupfmengenproblematik)<sup>15</sup>.

Diese Probleme hätte der Gesetzgeber der Praxis und den Gerichten durch eine Sicherung gegen Missbrauch durch Einführung einer qualifizierten Beschlussmehrheit ersparen können.

---

<sup>14</sup> AG Köln, WuM 2000, 37 (38).

<sup>15</sup> AG Schöneberg, GE 2000, 1623; Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl. 2004, § 556 Rn. 121; Fritsch, WE 2005, 8; a.A.: Häublein, NJW 2003, 3529 (3530) m.w.N.

## **IV. Die Durchführung baulicher Maßnahmen**

Die neu gefassten bzw. neu eingefügten Bestimmungen des § 22 Abs. 1 - 3 WEG erweitern aus den vorstehend genannten Gründen das „Repertoire“ der Beschlusskompetenzen der Eigentümergemeinschaft bei der Durchführung baulicher Maßnahmen im Bereich des Gemeinschaftseigentums.

### **1. Der neue Gesetzeswortlaut**

#### **§ 22**

#### **Besondere Aufwendungen, Wiederaufbau**

(1) Bauliche Veränderungen und Aufwendungen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, können beschlossen oder verlangt werden, wenn jeder Wohnungseigentümer zustimmt, dessen Rechte durch die Maßnahmen über das in § 14 Nr. 1 bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. Die Zustimmung ist nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht in der in Satz 1 bezeichneten Weise beeinträchtigt werden.

(2) Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik dienen, die Eigenart der Wohnanlage nicht ändern und keinen Wohnungseigentümer erheblich beeinträchtigen, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

(3) Für Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 verbleibt es bei den Vorschriften des § 21 Abs. 3 und 4.

### **2. Die Neufassung der Beschlusskompetenzen für bauliche Maßnahmen**

Im Zuge der Novellierung des WEG verblieb es bei den bisherigen Regelungen zur Vornahme von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung gem. § 21 Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 5 Nr. 2 WEG. Die Rechtsfigur der modernisierenden Instandsetzung ist durch § 22 Abs. 3 WEG nun erstmals kodifiziert. Zwischen die modernisierende Instandsetzung und die zustimmungspflichtige bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums, deren Regelungen klarstellend in § 22 Abs. 1 WEG überarbeitet wurden, tritt als weitere Maßnahme die sog. Modernisierung gem. § 22 Abs. 2 WEG.

Je nach Art der vorzunehmenden baulichen Maßnahme am Gemeinschaftseigentum und der Intensität des damit verbundenen möglichen Eingriffs in die Rechte des einzelnen Eigentümers sieht die neue Gesetzesfassung zwar grundsätzlich eine Beschlusskompetenz vor, dabei werden als Sicherung gegen eine Majorisierung der Minderheit sich steigernde Mehrheitsanforderungen festgelegt.

## a) Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung

Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung, also die bloße Erhaltung oder die Wiederherstellung eines gemäß Aufteilungsplan und Baubeschreibung vorgesehenen oder gegebenen baulichen Zustands können als Maßnahme der ordnungsmäßigen Verwaltung gem. § 21 Abs. 3, Abs. 4 und Abs. 5 Ziff. 2. WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Hierzu zählt auch die erstmalige ordnungsgemäße und vollständige Herstellung des Gemeinschaftseigentums (z.B.: Fertigstellung oder Mängelbehebung an baulichen Maßnahmen, die der Bauträger nicht oder nicht ordnungsgemäß herstellte). Insoweit ergeben sich keine Abweichungen zur bisherigen Rechtslage<sup>16</sup>.

### **Beispiel:**

Die Eigentümerversammlung beschließt, den stark instandsetzungsbedürftigen Verputz und Anstrich der Außenfassade mit einem Kostenvolumen i.H.v. 10.000,00 EUR durch ein Fachunternehmen erneuern zu lassen.

## b) Maßnahmen der modernisierenden Instandsetzung

Bauliche Maßnahmen, die anlässlich konkret vorhandenen Instandsetzungsbedarfs über die bloße Instandsetzung im Sinne einer Reproduktion des bestehenden Zustandes hinausgehen, können als sog. modernisierende Instandsetzung noch unter den Begriff der Instandhaltung und Instandsetzung subsummiert werden, wie dies die Rechtsprechung bislang angenommen hat<sup>17</sup>. Der Gesetzgeber hat insoweit ohne Abweichung von den Grundsätzen der hierzu entwickelten Rechtsprechung Anlass zur Kodifizierung dieser Regelungsmöglichkeit gesehen und durch § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 3 und Abs. 4 WEG die mehrheitliche Beschlussfassung angeordnet. Dass dabei die Rechte der mit einfacher Mehrheit überstimmten Wohnungseigentümer gewahrt werden, soll der sog. Amortisationsgedanke sicherstellen.

Dabei wird darauf Bezug genommen, dass die beschlossene bauliche Maßnahme nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn bei der Durchführung der Maßnahme die Vorteile technischer Neuerungen (Stand der Technik) gegenüber dem bisherigen Zustand wirtschaftlich sinnvoll ausgenutzt werden. Dies wird in der Regel dann gegeben sein, wenn die hierfür aufzuwendenden zusätzlichen Kosten sich in absehbarer Zeit (regelmäßig ca. 10 Jahre) durch die hervorgerufenen Einsparungen amortisieren. Dabei ist indes der Wohnungseigentümergeinschaft ein recht breiter Ermessensspielraum eingeräumt worden, da auch nicht-ökonomische Aspekte wie Gesichtspunkte der Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahme ebenso in die Bewertung einfließen können wie ökologische Gesichtspunkte.

### **Beispiel:**

Die Eigentümerversammlung beschließt, anstelle der Erneuerung des stark instandsetzungsbedürftigen Verputzes und Anstrichs der Außenfassade für 10.000,00 EUR durch ein Fachunternehmen eine Wärmedämmfassade mit Kosten i.H.v. 20.000,00 EUR anbringen zu lassen. Die Mehrkosten belaufen sich somit auf 10.000,00 EUR; allerdings beträgt die Einsparung an Heizenergie durch den verbesserten Wärmeschutz des Gebäudes jährlich 10% der aufzuwendenden Mehrkosten.

---

<sup>16</sup> Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl. 2003, § 21 Rn. 123 ff. m.w.N.

<sup>17</sup> Bärmann/Pick/Merle, WEG, 9. Aufl. 2003, § 21 Rn. 139 ff. m.w.N.

### **c) Modernisierungsmaßnahmen**

Bauliche Maßnahmen, die ohne konkret vorhandenen Instandsetzungsbedarf eine Anpassung des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik, einer Erhöhung des Gebrauchswerts, eine Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse oder eine Einsparung von Wasser oder Energie bewirken, sollen gem. § 22 Abs. 2 WEG mit sog. doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden können, sofern die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert oder ein Wohnungseigentümer nicht unbillig benachteiligt wird.

#### **Beispiel:**

Die Eigentümerversammlung beschließt, ohne dass konkreter Instandsetzungsbedarf an der Fassade besteht, durch ein Fachunternehmen eine Wärmedämmfassade zu Kosten i.H.v. 20.000,00 EUR anbringen zu lassen. Die Einsparung an Heizenergie durch den verbesserten Wärmeschutz des Gebäudes soll jährlich 5% der aufzuwendenden Kosten betragen.

### **d) Sonstige bauliche Veränderungen**

Obleich die am Gesetzestext vorgenommenen Veränderungen etwas anderes nahe legen, hat der Gesetzgeber eine Änderung der bisherigen Handhabung der Bestimmung des § 21 Abs. 1 WEG a.F. durch die Praxis und die Rechtsprechung nicht vornehmen wollen<sup>18</sup>. Zuzugeben ist, dass die Formulierung der neuen Bestimmung des § 22 Abs. 1 WEG sprachlich nicht gerade geglückt ist, aus den Motiven des Gesetzes in Verbindung mit einer Auslegung des Wortlauts der neuen Bestimmungen dürfte sich jedoch nichts anderes ergeben.

## **V. Die Verteilung der Kosten baulicher Maßnahmen**

Gem. § 16 Abs. 4 WEG sollen die Wohnungseigentümer befugt sein, zu beschlossenen Maßnahmen i.S.d. §§ 21 Abs. 5 Nr. 2, 22 Abs. 1 und 2 WEG im Einzelfall eine abweichende Regelung der Kostenverteilung der jeweiligen Maßnahme mit doppelt qualifizierter Mehrheit zu beschließen.

### **1. Die gesetzliche Neuregelung**

#### **§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten**

(4) 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.

(6) 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.

---

<sup>18</sup> BT-Drcks. 16/887 v. 9.3.2006, 28 (29).

## **2. Bewertung**

§ 16 Abs. 4 WEG läutet die Auflösung des dem Wohnungseigentumsrecht innewohnenden Gemeinschafts- und Solidargedankens ein, der u.a. auf der grundlegenden Annahme basiert, dass das gemeinschaftliche Eigentum ohne Ansehen einer konkreten Nutzungs- oder Gebrauchsmöglichkeit sämtlichen Wohnungseigentümern dient und deshalb von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) und auf gemeinschaftliche Kosten (§ 16 Abs. 2 WEG) instand zu halten und instand zu setzen ist.

Als Folge dieser Außerkraftsetzung des die Wohnungseigentümergeinschaft im Inneren zusammenhaltenden Solidaritätsgedankens wird es regelrechte (gerichtlich ausgetragene) Verteilungskämpfe<sup>19</sup> nach dem oft zitierten und beliebten Werbemotto einer bekannten Elektro-einzelhandelskette geben.

## **3. Beschlussfassung**

Durch doppelt qualifizierten Mehrheitsbeschluss (mindestens 75% JA-Stimmen, bezogen auf alle vorhandenen Stimmen (nicht nur der anwesenden Stimmen) sowie mehr als 50% Zustimmung bezogen auf die Miteigentumsanteile können abweichende Kostentragungsregelungen für den Fall der Instandhaltung und Instandsetzung oder baulichen Veränderung sowie Modernisierung beschlossen werden.

Das Stimmrecht bemisst sich ausdrücklich nicht nach einem etwa abweichend vereinbarten Stimmgewicht (etwa MEA), sondern ausdrücklich nach § 25 Abs. 2 WEG, demnach nach dem gesetzlichen Stimmrecht, wonach jeder Wohnungseigentümer, unabhängig von der Anzahl der Wohnungen und der Miteigentumsanteile nur eine Stimme besitzt.

## **4. Schranken der Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz unterliegt mehreren Schranken:

### **a) Regelungskompetenz nur für den Einzelfall**

Es ist darauf hinzuweisen, dass hier nur eine Regelung im konkreten Einzelfall getroffen werden kann, eine generelle vom Gesetz oder der Gemeinschaftsordnung abweichende Regelung wäre gemäß der bisherigen Rechtslage nichtig.

### **b) Verhältnis zu Vereinbarungen und Öffnungsklauseln**

Soweit eine in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Vereinbarung oder Öffnungsklausel geringere Anforderungen an die beschlussweise Änderung von Gesetz oder Vereinbarung enthält, geht diese den neuen gesetzlichen Öffnungsklauseln vor.

Soweit die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Öffnungsklausel höhere Anforderungen an die beschlussweise Änderung von Gesetz oder Vereinbarung enthält, gehen die neuen gesetzlichen Öffnungsklauseln vor.

---

<sup>19</sup> Köhler, Das neue WEG, Rn. 256.

## **VI. Beschlussfassung über Zahlungsmodalitäten und Sonderkosten**

Die neu eingefügte Regelung des § 21 Abs. 7 WEG erweitert gegenüber der bisherigen Rechtslage die Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung zu Fragen der Begründung von Rechten und Pflichten im Bereich der Verwaltung im engeren Sinne.

### **1. Der neue Gesetzeswortlaut**

#### **§ 21**

#### **Verwaltung durch die Wohnungseigentümer**

(7) Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.

### **2. Beschlüsse über Zahlungsmodalitäten**

Erstmals besitzen die Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz über die Art und Weise der Abwicklung des Zahlungsverkehrs kann beschlossen werden, so etwas über die Verpflichtung der Eigentümer, Zahlungen im Wege des Lastschriftinzugsverfahrens vornehmen zu lassen. Verursacht ein Wohnungseigentümer besondere Kosten oder nimmt er eine erhöhte Nutzung vor (etwa erhöhten Reinigungsaufwand des Treppenhauses infolge gewerblicher Nutzung seines Wohnungseigentums), so kann eine gesonderte Kostenbelastung beschlossen werden.

### **3. Beschlüsse über Verzugsfolgen**

Mit einfacher Stimmenmehrheit kann die Eigentümerversammlung nunmehr insbesondere über Fälligkeit und die Folgen des Verzugs bei Beitragsrückständen entscheiden (so z.B. über Festlegung des Zahlungszeitpunkts des monatlichen Hausgelds gemäß Wirtschaftsplan, die Festlegung eines Verzugszinses oberhalb der gesetzlichen Höhe von 5%-Punkten über dem jeweiligen Basiszins bei Zahlungssäumnis). Auch ist nun die Beschlussfassung über sog. Vorfalligkeitsklauseln bzw. Verfallklauseln hinsichtlich des Hausgelds nach Wirtschaftsplan ausdrücklich zulässig.

### **4. Kosten einer besonderen Nutzung**

Soweit eine „besondere“ Nutzung des Gemeinschaftseigentum vorliegt, besteht die Kompetenz hierfür eine neue Kostenart zu schaffen und zu regeln, wer der Schuldner nach welchem Maßstab sein soll.

#### **Beispiel:**

Die in der Wohnungseigentumseinheit im II. OG betriebene Zahnarztpraxis hat erheblichen Zulauf, weshalb das Treppenhaus regelmäßig stark verschmutzt. Die Gemeinschaft beschließt gem. § 21 Abs. 7 WEG, dass der Eigentümer der betreffenden Einheit einen erhöhten Anteil an den Hausreinigungskosten zu tragen habe.

Man kann vertreten, dass nunmehr (entgegen der früheren Rechtslage mit der Folge der Nichtigkeit) eine Beschlusskompetenz gem. § 21 Abs. 7 WEG gegeben sein kann, sog. Umzugskostenpauschalen zu beschließen.

Fraglich ist dabei aber schon, ob überhaupt eine „besondere“ Nutzung vorliegt und die Beschlusskompetenz des § 21 Abs. 7 WEG überhaupt eröffnet ist.

Indes verstoßen solche Pauschalen wegen des Verstoßes gegen den Verschuldensgrundsatz (vorweggenommener Schadensersatz) ohnehin gegen die Regeln ordnungsmäßiger Verwaltung.

## **5. Besondere Verwaltungskosten**

Hinsichtlich besonderer, gegebenenfalls nicht im Verwaltervertrag festgelegter besonderen Aufwendungen der Verwaltung besteht nunmehr ebenfalls Beschlusskompetenz, hierfür dem Verwalter eine besondere Vergütung durch Beschluss zu gewähren.