

Vereinbarungen der WEG müssen eindeutig sein – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 24.10.2019, 483 C 9844/19 WEG

I.

Die Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) werden durch das Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Allerdings können die Wohnungseigentümer durch Vereinbarungen abweichende Regelungen treffen, soweit die gesetzlichen Vorschriften nicht zwingend sind. Maßgebliche Quelle für Vereinbarungen ist die Gemeinschaftsordnung einer WEG. Die Entscheidung des AG München unterstreicht, dass diese eindeutig sein muss und auch jahrelange von der Gemeinschaftsordnung abweichende Handhabung nicht dazu führt, dass die Gemeinschaftsordnung nicht mehr zu beachten wäre.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer WEG. Auf einer Eigentümerversammlung vom Mai 2019 haben die Wohnungseigentümer unter anderem über die Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2018 beschlossen. In diesen Abrechnungen wurden auch die Kosten für eine Sanierung von Duplexstellplätzen (Stellplätze) aufgenommen, wobei diese Kosten alleine auf die Eigentümer dieser Stellplätze umgelegt worden sind. In der Gemeinschaftsordnung ist bezüglich der Stellplätze geregelt, dass die Kosten für die etwaige Instandsetzung der Stellplätze im Verhältnis der Miteigentumsanteile aller Wohnungseigentümer verteilt werden müssen. Seit 2007 hatte die WEG die Kosten für die Sanierung dieser Stellplätze aber nur auf die Eigentümer der Stellplätze umgelegt.

Mit der vorliegenden Anfechtungsklage hat der Kläger den Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung angefochten, soweit es um die Kosten dieser Sanierung der Stellplätze geht. Das AG München hat der Anfechtungsklage stattgegeben. Der Wortlaut der Gemeinschaftsordnung sehe eindeutig vor, dass die Kosten von der gesamten Gemeinschaft getragen würden. Auch die seit 2017 abweichende Handhabung ändere daran nichts.

III.

Müssen Gemeinschaftsflächen repariert oder gewartet werden, sind die Kosten grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern zu tragen. Soweit nichts anderes vereinbart ist, sind die Kosten nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile umzulegen.

In der Gemeinschaftsordnung oder durch sonstige Vereinbarungen können die Wohnungseigentümer aber abweichende Kostentragungsregeln treffen. In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass beispielsweise bei Fenstern im Dachgeschoss oder auch für Leitungen, die alleine der Versorgung einer Sondereigentumseinheit dienen oder auch bei Stellplätzen eine Kostentragungsregelung getroffen werden kann, die die Kosten von Reparaturen den Eigentümern dieser Einheiten bzw. Stellplätze zuweist.

Dies setzt aber voraus, dass in der Gemeinschaftsordnung eine solche Kostentragungsregelung vorhanden ist. Diese muss eindeutig sein. Unklarheiten führen dazu, dass die gesetzliche Regelung eingreift. Im vorliegenden Fall regelte die Teilungserklärung, dass die Kosten für die Reparatur von Duplexstellplätzen von allen Wohnungseigentümern – und nicht nur den Eigentümer dieser Duplexstellplätze – zu tragen sei.

Auch eine gegebenenfalls jahrzehntelange Handhabung, die von der Kostentragungsregelung in der Gemeinschaftsordnung abweicht kann die Regelung in der Teilungserklärung nicht außer Kraft setzen. Vielmehr wäre eine ausdrückliche Vereinbarung oder - falls in der Gemeinschaftsordnung eine wirksame Öffnungsklauseln vorhanden ist, dass eine Abweichung auch durch Beschluss gefasst werden

kann – ein eindeutig gefasster Beschluss notwendig. Da dies im vorliegenden Fall nicht der Fall war führte die Anfechtungsklage zur Aufhebung des Beschlusses.

IV.

Fallen für die Reparaturen von Gemeinschaftsflächen Kosten an, ist die wichtigste Frage wer diese zu tragen hat. Maßgeblich ist der gesetzliche Kostentragungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen bzw. soweit vorhanden eine abweichende Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung. Diese kann auch durch jahrelange abweichende Handhabung nicht geändert werden. Dies wäre nur durch eine ausdrückliche Vereinbarung bzw. falls ein Beschluss ausreichend ist, ein ausdrücklicher Beschluss notwendig. Ob im Einzelfall die Jahresabrechnung die richtigen Verteilerschlüssel anwendet bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.