

Verteilung der Kosten von Brandschutzmaßnahmen in einer Wohnungseigentümergeinschaft – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Bremen (LG Bremen) vom 04.032020, 4 S 198/19

I.

Baumaßnahmen innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) können schnell für den einzelnen Wohnungseigentümer teuer werden. Es ist daher entscheidend, ob Beschlüsse über solche Baumaßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Die Entscheidung des LG Bremen beschäftigt sich mit der Frage, ob Maßnahmen zur Wiederherstellung des Brandschutzes nur den jeweils betroffenen Gebäudeteil tangieren oder die WEG als Ganzes.

II.

Die Klägerin und die Beklagten sind Wohnungseigentümer in einer WEG. In der Teilungserklärung der WEG ist geregelt, dass bei Instandsetzungsmaßnahmen die nur einen Gebäudeteil betreffen auch nur diese Eigentümer nach ihrem Miteigentumsanteil betroffen sind und die Kosten tragen müssen. Ansonsten seien die Kosten auf alle Wohnungseigentümer zu verteilen und nach Kopfprinzip abzustimmen. Die Wohnungseigentümer fassten einen Beschluss, dass eine Sonderumlage von EUR 417.000 für eine Brandschutzmaßnahme gebildet werden sollte. Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Maßnahme nur einen Gebäudeteil betreffe, der für ihre Wohnung nicht maßgeblich sei und sie nach der Regelung in der Teilungserklärung diese Kosten nicht tragen müsse.

Sowohl das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht, wie auch das LG Bremen haben die erhobene Anfechtungsklage gegen den Beschluss zurückgewiesen. Die Regelung in der Teilungserklärung sei eine Ausnahmeregelung zu der gesetzlichen Regelung, dass Instandsetzungsmaßnahmen von allen Wohnungseigentümern zu tragen seien. Beständen Zweifel sei diese Regelung nicht anzuwenden. Intakter Brandschutz käme allen Gebäudeteilen zugute und es könne nicht darauf abgestellt werden, dass gegebenenfalls ein Gebäudeteil mehr betroffen sei als der andere. Daher sei die Kostenverteilung auf alle Eigentümer nicht zu beanstanden.

III.

1.

Wer die Kosten einer Instandsetzungsmaßnahme zu tragen hat, bestimmt sich in erster Linie nach den gesetzlichen Vorschriften. Nach diesen sind Kosten solcher Instandsetzungsmaßnahmen nach dem einschlägigen Verteilungsschlüssel auf alle Wohnungseigentümer umzulegen. Allerdings kann von dieser gesetzlichen Regelung in gewissen Umfang durch Vereinbarungen, insbesondere in der Teilungserklärung, abgewichen werden. Hiervon hatte die WEG im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Sie hatte geregelt, dass bei Instandsetzungsmaßnahmen die nur einen Gebäudeteil betreffen nur diese Eigentümer zahlen sollen.

**Beispiel:** Eine WEG besteht aus drei Gebäuden. An der Wand des Gebäudes 1 muss ein Feuchtigkeitsschaden behoben werden.

Im Beispielsfall wäre nur das Gebäude 1 von der Instandsetzungsmaßnahme betroffen und nach der hier in Rede stehenden Vereinbarung wären nur die Eigentümer die ihre Wohnungen in Gebäude 1 haben von den Kosten betroffen.

2.

Entscheidend bei einer derartigen Regelung ist aber wer von der Baumaßnahme betroffen ist. Im vorliegenden Fall ging das LG Bremen davon aus, dass alle Gebäudeteile betroffen seien und nicht nur der Gebäudeteil, an dem konkret die Arbeiten durchgeführt werden. Auch hier ist wie so oft der

Einzelfall entscheidend; es kann Sachverhalte geben, bei denen auch der Brandschutz nicht alle Gebäudeteile gleichermaßen betrifft.

**Beispiel:** Im obigen Beispiel sind die genannten drei Gebäude 500 m voneinander entfernt.

Werden in diesem Beispielfall am Gebäude 1 Brandschutzmaßnahmen ergriffen, ist fraglich, ob die Gebäude 2 und 3 aufgrund der Entfernung tatsächlich betroffen sind.

IV.

Stehen Instandsetzungsmaßnahmen an ist für die Kostenverteilung entscheidend, wer nach den gesetzlichen Vorschriften und den Vorschriften der Teilungserklärung hierfür verantwortlich ist. Die Entscheidung des LG Bremen zeigt, dass Regelungen in der Teilungserklärung genau gelesen werden müssen und genau geprüft werden muss, wer nach den Regelungen der Teilungserklärung betroffen ist. Um hier keine Fehler zu machen, die später mit rechtlichen Nachteilen verbunden sind ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. 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.