

Gesetzlicher Kostenverteiler ungerecht? Was kann man daran ändern?

Immer wieder kommt es in den Eigentümer-Versammlungen zu Streit über die Kostenverteilung. Wurden bis zum 1.7.2007 die Kosten in der Regel nach Miteigentumsanteilen umgelegt, so eröffnete die Novellierung des Wohnungseigentums-Gesetzes ab diesen Zeitpunkt Beschlussfassungen, die von dieser bisherigen Verteilung auch abweichen konnten. Seit dem wird um die „gerechte Verteilung“ diskutiert und gerungen. Ein Schulungs-Manuskript der BEIRATS-Akademie zeigt Gründe für eine Änderung und die Möglichkeiten der rechtssicheren Umsetzung auf.

Der gesetzliche Kostenverteiler ergibt sich aus § 16 Abs. 2 WEG und der lautet:

§ 16 Nutzungen, Lasten und Kosten

(1) ¹Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums. ²Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung in Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.

(2) 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 der Wohnungseigentumsgesetzgebung nimmt somit § 16 eine zentrale Stellung ein, denn er stellt klar, in welcher Weise der Wohnungseigentümer positiv (**Früchte**) und negativ (**Kosten und Lasten**) am Finanzaufkommen des Verbandes teilnimmt. Eine Umgestaltung davon war bis zum 30.6.2007 nur durch Öffnungsklauseln in der Teilungserklärung möglich, ab 1.7.2007 aber durch die neuen Ergänzungen im § 16, nämlich die Absätze 3 und 4. Durch diese Zusätze wurde das bisher geltende zuverlässige Vertragsprinzip der Wohnungseigentümer maßgeblich gesetzlich in der Form geändert, dass der gesetzliche Kostenverteiler nach § 16 Abs. 2 durch Mehrheitswillen geändert werden kann.

Das Prinzip der Sozialgesetzgebung, **die großen Schultern tragen größere Lasten als die kleineren Schultern**, das sich seit Schaffung des Wohnungseigentums-Gesetzes im § 16 Abs. 2 widerspiegelte, wurde damit über Bord geworfen.

Eine weitere Diskussion über die Frage, warum die Absätze 3 und 4 aufgenommen wurden, ist heute letztlich ohne Belang, da diese Absätze nach dem Willen des Gesetzgebers laut Absatz 5 nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden können. Das heißt auch, dass selbst Regelungen der Teilungserklärung über die Art der Kostenverteilung durch Beschluss der Eigentümer abgeändert werden können.

Das bisherige Vertrauen, eine Wohnung mit den Regelungen der Teilungserklärung erworben zu haben, das man bisher haben konnte, wurde mit der Gesetzgebung zum 1.7.2007 beseitigt.

Damit kann praktisch jeder bisherige Kostenverteiler auf Zweckmäßigkeit überprüft und geändert werden und das letztlich auch beliebig häufig.

Ob § 16 Abs. 2 WEG zur Anwendung kommt, bedarf vorher deshalb der Prüfung

- a) besteht ein vom Gesetz abweichender Beschluss seit dem 1.7.2007 zu einer anderen Kostenregelung,
- b) gibt es eine Kostenregelung in der Gemeinschaftsordnung.

Liegt beides nicht vor, so ist § 16 Abs. 2 anzuwenden.

Die nächste Frage ist dann, in welchen Kostenbereichen ist die noch anzuwendende gesetzliche Kostenverteilung aus subjektiver Sicht ungerecht?

1. Ungerechtigkeiten aus der Festlegung der Miteigentumsanteile

Ungerechtigkeiten bei der Kostenverteilung können sich subjektiv bereits daraus ergeben, weil der Gesetzgeber bei der Schaffung des § 16 Abs. 2 nicht festgelegt hat, wie die Größe eines Miteigentumsanteils bestimmt werden muss.

Diese Zuordnung wurde dem teilendem Eigentümer überlassen.

Dieser konnte nach Gutdünken der jeweiligen Wohnung Miteigentumsanteile zuordnen, die allein ihm angemessen erschienen.

Diese Freiheit führte in der Praxis dazu, dass gleich große Wohnungen unterschiedliche Miteigentumsanteile erhielten, weil z.B. die höher gelegene Wohnungen dem Teilenden mehr wert erschienen ist. Genauso konnte die Lage der Wohnung zu einer höheren Bewertung führen, z.B. eine Südlage zu mehr Miteigentumsanteilen führen als eine Ostlage. Verteilungsgerechtigkeiten bei den Miteigentumsanteilen wurden aber auch wegen zu geringen Anteilen für Garagen und Stellplätzen oder bei später ausgebauten Dachspeichern kritisiert.

2. Ungerechtigkeiten wegen der Art des Bewohnens und der Nutzung

Zur teilweise unverständlichen Zuordnung von Miteigentumsanteilen können sich weitere subjektive Ungerechtigkeiten addieren, die sich aus der Art des Bewohnens und der unterschiedlichen Nutzungen ergeben können. Schauen wir uns zunächst die üblichen Kostenbereiche an, um daran die möglichen Probleme erkennen zu können.

(Das Kosten-Vergleichsdatenblatt von Hausgeld-Vergleich e.V. zeigt die Kosten je qm Wohnfläche im Monat dazu auf.)

Wasser/Abwasser

In diesem Bereich erscheint eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen bereits deshalb nicht gerecht, weil der tatsächliche Verbrauch vollkommen unterschiedlich sein kann und auch von der Personenzahl abhängt, die sich in einer Wohnung dauerhaft befinden. Sofern noch keine Wasseruhren installiert wurden, die den Verbrauch messen, kann es also eine Verteilungsänderung sinnvoll erscheinen.

Straßenreinigung

Wegen der in der Regel unbedeutende Kostenhöhe meist nicht im Blickpunkt. Diese Kosten unterliegen zudem nicht der individuellen Beeinflussbarkeit.

Müllabfuhr

Das zu entsorgende Müllvolumen wird einerseits durch die Bewohnerzahl einer Wohnung beeinflusst, aber auch durch das individuelle Verhalten. Sofern es nicht so organisiert ist, dass jeder Wohnung eine Tonne, eventuell mit unterschiedlichen Volumen zugeordnet ist, besteht das Bedürfnis zur Änderung der Kostenverteilung.

Sach- und Haftpflicht-Versicherungen

Diese Kosten unterliegen in der Regel nicht der individuellen Beeinflussbarkeit, so dass hier eher selten Fragen zur ungerechten Verteilung aufkommen.

Kaminkehrer- oder Schornsteinfegerkosten

Wegen der in der Regel unbedeutende Kostenhöhe meist nicht im Blickpunkt. Diese Kosten unterliegen zudem nicht der individuellen Beeinflussbarkeit, sofern es sich um Kosten gemeinschaftlicher Kamine/Schornsteine handelt.

Hausbeleuchtung/Gemeinschaftsstrom

Wegen der in der Regel unbedeutende Kostenhöhe meist nicht im Blickpunkt.

Die erhöhten Kosten für Gemeinschafts-Waschanlagen und -Trockner werden überwiegend ohnehin gesondert über ein Nutzerentgelt ausgeglichen.

Aufzug

Ein sehr häufiger Kritikpunkt bei einer Verteilung nach Miteigentumsanteilen, denn die Bewohner im Erdgeschoss wollen ungern mit bezahlen und die in den unteren Etagen weisen auf eine geringere Nutzung und wollen dafür weniger bezahlen.

Gemeinschafts-Waschanlagen

Meist wenig Änderungsbedarf, wenn die Nutzung gesondert bezahlt werden muss.

Hausmeister-Service

Wegen der teilweise erheblichen Kostenhöhe immer wieder im Blickpunkt, so dass von den größeren Wohnungen ausgehend Entlastungen angestrebt werden.

Hausreinigung

Auch hier wird häufig eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen für ungerecht empfunden. Der Anteil an Reinigung wird für jede Wohnung als gleich empfunden. Andere behaupten dagegen sogar, die Reinigungskosten müssen nach genutzter Treppenhäuslänge gestaffelt verteilt werden.

Garten-/Außenanlagenpflege

Im Blickpunkt, wenn die Kosten wegen der Größe der Anlage erheblich sind.

13. Schneebeseitigung

Von den Kosten her eher unerheblich und deshalb weniger im Blickpunkt.

14. Heizung und Warmwasser

Hier muss zwingend nach der Heizkostenabrechnung verrechnet werden.

Eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen scheidet deshalb aus, sofern nicht aus zwingenden Gründe § 9 a (Kostenverteilung in Sonderfällen) der HkVO (Heizkostenverordnung) zur Anwendung kommen muss.

Diskussionsstoff ergibt sich jedoch beim Flächenverteiler und ob eventuell die Anwendung von VDI 2077 (Einrohrheizung) zusätzlich beschlossen werden sollte.

Kosten für TV-Anschluss

Gelegentlich noch nach Miteigentumsanteilen abgerechnet und dann änderbar.

Sonstige Betriebskosten

Meist von der Kostengröße unbedeutend und deshalb nicht im Blickpunkt - außer in diesem Bereich werden Schwimmbades/Sauna-Kosten angerechnet.

Reparaturen und Instandhaltungen

Wegen der großen Kosten stets in der Diskussion bei der Verteilung.

Besonders brisant sind meist die Kostenverteilungen von Tiefgaragensanierungen nach Miteigentumsanteilen, wenn es Stellplatzbesitzer ohne Wohnungen gibt.

Bankkosten

Eine von der Größe her unbedeutende Position, da sie sich speziell in Großanlagen nahezu gegen Null bewegt.

Nebenkosten der Verwaltung

Hierunter fallen Aufwendungen wie z.B. für die Eigentümerversammlungen, Auslageren-stattungen oder Versicherungen für Beiräte, aber auch Kosten für Rechtsberatung, Gerichtsprozesse und eventuelle Wirtschaftsprüfung bei Großwohnanlagen.

Verwalterkosten

Die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen wird überwiegend für ungerecht

empfunden. Sie gibt es aber noch und wäre änderbar.

Rücklage für die Instandhaltung

Kein Streitpunkt, da Zuführung auch nach der neuen Gesetzgebung nach Miteigentumsanteilen erfolgen muss.

Sonderkosten/Umlage Instandhaltung

Kein Streitpunkt, da Zuführung auch nach der neuen Gesetzgebung nach Miteigentumsanteilen erfolgen muss.

Das Schulungsmanuskript zeigt auf welcher Basis diese Kosten verändert werden können, wie Rechtstreit vermeiden werden kann und welche Gerichtsurteile an Anhaltspunkt herangezogen werden können.

Das komplette Manuskript ist für 10,- € zu bestellen bei
BEIRTAS-Akademie c/o Hausgeld-Vergleich e.V.
Gehrestalstraße 8, 91224 Pommelsbrunn, Tel.: 09154/1602
E-Mail: hausgeld-vergleich@t-online.de