



Pflicht eines Wohnungseigentümers zur Kostentragung bei Folgekosten baulicher Veränderungen im Bereich des Sondernutzungsrechtes

Zusammenfassung zum Urteil des BGH vom 28. Oktober 2016
(Aktenzeichen: V ZR 91/16)

Der Bundesgerichtshof hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, inwieweit eine Gemeinschaft bei der Beschlussfassung über eine bauliche Veränderung im Sondernutzungsbereich auch zugleich über die spätere Kostenverteilung beschließen.

In dem Fall ging es darum, dass einem Miteigentümer durch einstimmigen Beschluss das Recht eingeräumt wurde, innerhalb des ihm als Sondernutzungsrechtes zugewiesenen Garten eine weitere Terrasse zu errichten - verbunden mit der Pflicht, auch die späteren Instandhaltungskosten tragen zu müssen.

In der Teilungserklärung befand sich unter anderem folgende Regelung: "Für die Instandhaltung der ausschließlich ihrem Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen, Anlagen und Einrichtungen haben die jeweils berechtigten Sondereigentümer zu sorgen."

Die Klägerseite, welche die Klage außerhalb der Anfechtungsfrist erhoben haben und sich damit nur noch beschränkt auf eine etwaige Nichtigkeit berufen konnten, verwiesen zur Begründung auf die fehlende Beschlusskompetenz der Gemeinschaft. Denn § 16 Abs. IV WEG sehe zwar vor, dass die Gemeinschaft eine vom Grundsatz her abweichende Kostenregelung beschließen kann. Im Rahmen des § 16 Abs. 4 WEG jedoch nur

für den Einzelfall und nicht für alle zukünftigen etwaigen Kosten.

Der BGH löst das sich vorliegend ergebende Problem anders. Er verweist auf §§ 21 V Nr. 2, 16 ABS. II WEG, wonach die Gemeinschaft durch Vereinbarung eine Pflicht zur Instandhaltung und deren Kostentragungen treffen können. Vorliegend sieht der BGH diese Vereinbarung in der Teilungserklärung. Dabei legt er die Regelung in der Teilungserklärung dahingehend aus, dass die Bestimmung der Kostentragungspflicht für Anlagen im Sondernutzungsbereich auch für zukünftige Anlagen gelte, die zum Zeitpunkt der Teilung noch nicht vorhanden sind. Mithin befindet sich in der vorliegenden streiterheblichen Teilungserklärung bereits eine Kostentragungsregelung, so dass der BGH die Kostenregelung in dem streitgegenständlichen Beschluss als lediglich deklaratorisch ansieht und infolgedessen den Beschluss entgegen der Klagebegründung nicht als nichtig angesehen hat.

Dieses Urteil ist insbesondere relevant für Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungseigentümer, Sondernutzungsberechtigte, Verwalter, Beiräte, WEG-Gesetz

bitte wenden!



ANWALTSKANZLEI FÜR IMMOBILIENRECHT

Für Sie ist die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht der richtige und kompetente Ansprechpartner, wenn es um die Beratung und rechtliche Vertretung im Zusammenhang mit Wohnungseigentum geht. Sowohl für Wohnungseigentümergeinschaften, Wohnungseigentümer, Verwalter und auch für Bauträger steht die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht als kompetenter und lösungsorientierter denkender Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. (www.weg-verein.de) und Mitverfasser benutzerfreundlicher Formulare im Bereich des Mietrechts (zu erwerben über: www.radon-verlag.de).

Hinweis:

Dieser Artikel ist ein kostenfreies, allgemeines und freibleibendes Angebot, deren Benutzung zwingend den Nutzungsbedingungen der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht unterliegt, welche auf der Internetseite www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de im Bereich Service veröffentlicht sind. Jede Haftung für die Richtigkeit und Aktualität des Inhalt muss trotz der hohen Sorgfalt bei der Erstellung dieses Artikels, auch wegen dem ständigen Wandel der Rechtslage, ausdrücklich ausgeschlossen werden. Insbesondere soll er keine fachkundige Beratung durch einen Rechtsanwalt ersetzen! (c) RA Dirk Salewski, Kierspe (04/2017)