

»» WEG-Recht «« von Massimo Füllbeck [559]

Änderung der Erhaltungskosten durch Beschluss

1. Ein Beschluss über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Erhaltungsmaßnahmen an Dachterrassen entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die alleinige Gebrauchsmöglichkeit der betroffenen Sondereigentümer anknüpft, auch wenn dadurch Kosten der erstmaligen mangelfreien Herstellung umfasst sind.

2. Die richterliche Kontrolle einer mehrheitlichen Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG beschränkt sich nicht auf Willkür, sondern prüft, ob der gewählte Maßstab den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Eigentümer angemessen ist und keine ungerechtfertigte Benachteiligung Einzelner bewirkt.

3. Beschlüsse über Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum können auch Maßnahmen zur Wiederherstellung des Sondereigentums umfassen, wenn diese zur Beseitigung von Substanzeingriffen erforderlich sind und der betroffene Eigentümer einverstanden ist.

LG Berlin II, Urteil v. 16.06.2026, 56 S 56/25

Der Fall:

In einer Wohnungseigentümergeinschaft verfügen nur einzelne Wohnungen über Dachterrassen. Die Eigentümerversammlung beschloss am 14.02.2025, die bisherige Kostenverteilung zu ändern: Künftige Kosten für Erhaltungsmaßnahmen an den Dachterrassen sollten von den Eigentümern der jeweils betroffenen Terrassenwohnungen getragen werden.

Daneben wurden konkrete Sanierungs-, Untersuchungs- und Planungsmaßnahmen einschließlich ihrer Finanzierung beschlossen. Ein betroffener Eigentümer foht

diese Beschlüsse an. Er argumentierte insbesondere, die Terrasse sei bereits ursprünglich mangelhaft errichtet worden. Es sei unbillig, ihm nun auch die erheblichen Kosten für die Beseitigung anfänglicher Baumängel und für konstruktive Teile des Gemeinschaftseigentums – insbesondere die Abdichtung – aufzuerlegen.

Die Dachterrasse erfülle zugleich die Funktion des Daches für die darunterliegende Wohnung. Die neue Kostenregelung führe bei ihm zudem zu einer erheblichen Mehrbelastung. Das AG Schöneberg wies die Klage ab; hiergegen legte der Eigentümer Berufung ein.

Das Problem:

Im Mittelpunkt steht die Reichweite der Beschlusskompetenz der WEG nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG. Danach können die Eigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Kostenarten eine von der bisherigen Regelung abweichende Verteilung beschließen. Fraglich war, ob die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen an einer Dachterrasse allein demjenigen Eigentümer auferlegt werden dürfen, der diese ausschließlich nutzen kann – selbst wenn konstruktive Teile im Gemeinschaftseigentum betroffen sind und die Kosten möglicherweise der erstmaligen mangelfreien Herstellung dienen. Außerdem war zu klären, wie weit die gerichtliche Kontrolle eines solchen Mehrheitsbeschlusses reicht.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Berufung blieb ohne Erfolg. Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels entspricht nach Auffassung des LG ordnungsgemäßer Verwaltung. Den Wohnungseigentümern steht bei der Kostenverteilung

ein weiter Gestaltungsspielraum zu.

Die Kostenverteilung knüpft an die alleinige Gebrauchsmöglichkeit der Dachterrassen an und damit an einen sachgerechten Verteilungsmaßstab. Unerheblich ist, dass einzelne konstruktive Bestandteile – etwa die Abdichtung – zwingend Gemeinschaftseigentum sind. Diese Bauteile sind gerade wegen der besonderen Dachterrassenkonstruktion erforderlich; ohne Dachterrasse bestünde dort eine geschlossene Dachfläche.

Der besondere Erhaltungsaufwand steht deshalb in hinreichendem Zusammenhang mit der exklusiven Gebrauchsmöglichkeit des jeweiligen Eigentümers.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung unterstreicht die seit der WEG-Reform erheblich erweiterte Gestaltungsfreiheit der Eigentümer bei der Kostenverteilung. Wer den ausschließlichen Gebrauchsvorteil eines bestimmten Gebäudeteils hat, kann grundsätzlich auch mit dessen Erhaltungskosten belastet werden,

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ