

Beschluss über die Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG – ist jetzt alles möglich?

20. November 2025

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG)

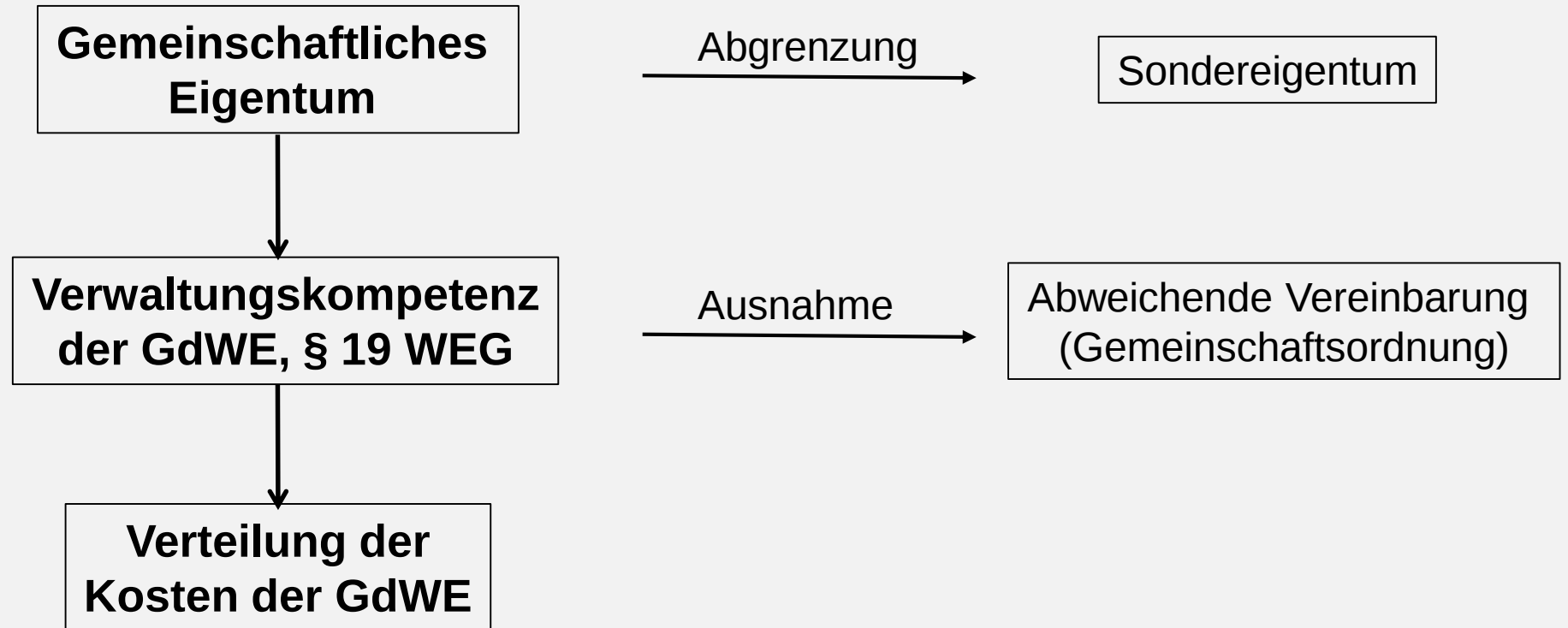
§ 16 Nutzungen und Kosten

(1) Jedem Wohnungseigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte des gemeinschaftlichen Eigentums und des Gemeinschaftsvermögens. Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile. Jeder Wohnungseigentümer ist zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe des § 14 berechtigt.

(2) Die Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere der Verwaltung und des gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums, hat jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen. Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von Satz 1 oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen.

(3) Für die Kosten und Nutzungen bei baulichen Veränderungen gilt § 21.

Überblick: Problemstruktur von Sanierungen



**Gesetz:
MEA**

**Vereinbarung
(Gemeinschaftsordnung)**

**Beschlussweise
Regelung, § 16 II WEG:**
BGH v. 22.3.2024 – V ZR 81/23.

§ 16 Abs. 2 WEG (Nutzungen und Kosten)

- 1) **Die Kosten** der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, insbesondere **der Verwaltung** und des gemeinschaftlichen Gebrauchs **des gemeinschaftlichen Eigentums**, hat **jeder Wohnungseigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.**
- 2) **Die Wohnungseigentümer können**
 - *für einzelne Kosten oder*
 - *bestimmte Arten von Kosten*
 - eine*
 - *von Satz 1 oder*
 - *von einer Vereinbarung*
 - abweichende Verteilung beschließen.***

Weite Beschlusskompetenz, keine Nichtigkeit

- **BGH v. 22.3.2024 – V ZR 81/23:**
 - Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die **Kompetenz der Wohnungseigentümer**, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen.
 - Das gilt auch dann, wenn dadurch der **Kreis der Kostenschuldner verändert** wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden.
- **BGH v. 14.2.2025 – V ZR 128/23:**

Die Formulierung "bestimmte Arten von Kosten" in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG hebt lediglich das allgemein für Beschlüsse geltende Bestimmtheitserfordernis hervor und begründet **keine darüber hinausgehenden Anforderungen**.
- **BGH v. 15.11.2024 – V ZR 239/23:**

Einschränkung der Beschlusskompetenz durch **Vereinbarung** bedürfen klarer Regelung in Teilungserklärung.

Kernaussagen des BGH zur Anfechtbarkeit

- **BGH v. 22.3.2024 – V ZR 81/23:**

- Beschließen die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Änderung der bisherigen Verteilung, dürfen sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer **angemessen** ist und insbesondere **nicht** zu einer **ungerechtfertigten Benachteiligung** Einzelner führt.
- Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die nach dem zuvor geltenden Verteilungsschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt, entspricht dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den **Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt**.

- **BGH v. 14.2.2025 – V ZR 128/23:**

Ein auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gefasster Beschluss, mit dem ein vereinbarter Verteilungsmaßstab, der bestimmte Wohnungseigentümer privilegiert, geändert wird, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es für die vereinbarte Privilegierung keinen sachlichen Grund gab.

1. Erhaltungsrücklage und Korrektur einer MEA-Privilegierung

- Es handelt sich um eine Anlage mit Wohn- und Gewerbeeinheiten.
- Bei der Festsetzung der Miteigentumsanteile wurden die Gewerbeeinheiten privilegiert: Bezogen auf die Grundfläche ist der MEA bei den Wohnungen etwa viermal größer als bei den Gewerbeeinheiten.
- Es wurde beschlossen,
 - alle nach MEA verteilten Kosten nach beheizbarer Grundfläche umzulegen,
 - Diesen Schlüssel auch auf die Zuführung zur Erhaltungsrücklage anzuwenden.

Sind die Beschlüsse rechtmäßig oder anfechtbar?

Anfechtungsklage wird abgewiesen

- Beschlusskompetenz aus § 16 Abs. 2 S. 2 WEG erstreckt sich auf Erhaltungsrücklage.
- Der Beschlusskompetenz steht auch nicht entgegen, dass sich der Beschluss auf „alle“ Kosten bezieht. Nach BGH hebt die Formulierung „bestimmte Arten von Kosten“ lediglich das allgemein für Beschlüsse geltende Bestimmtheitserfordernis hervor und begründet keine darüber hinausgehenden Anforderungen.
- Der Beschluss ist auch ordnungsmäßig. Die Aufhebung einer Vereinbarung, die bestimmte Eigentümer privilegiert, ist ordnungsmäßig, wenn es wie hier an einem sachlichen Grund für die Privilegierung fehlt.

Muster: Schlüssel für Erhaltungsrücklage

- (1) Angesichts der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Erhaltungsmaßnahmen unter TOP *** [***Abrechnung nach den dort definierten Abrechnungskreisen statt zuvor MEA] beschließen die Eigentümer entsprechend nach diesem neuen unter TOP**** bestimmten Schlüssel fortan auch die Erhaltungsrücklage anzusparen. Die Höhe der jährlichen Zuführung regeln die Wohnungseigentümer im Rahmen der Beschlussfassung über die Vorschüsse.*
- (2) Überdies wird die bisher nach dem alten Kostenverteilungsschlüssel angesparte Rücklage aufgelöst und das rechnerische Guthaben der einzelnen Eigentümer nach dem neuen unter TOP**** bestimmten Schlüssel in die Erhaltungsrücklage eingebracht. Der Gesamtbetrag der Rücklage soll insoweit unverändert bleiben. Etwaige Veränderungen der Belastungen der einzelnen Eigentümer sind dadurch auszugleichen, dass nach Maßgabe der mit der Einladung übermittelten Aufstellung vom **** [Datum der Druckfassung] Guthaben ausgezahlt bzw. diese Nachzahlungsforderungen begründet werden.*

Handlungsmöglichkeiten Rücklage

- Wird der Schlüssel für Erhaltungskosten geändert (beispielsweise von MEA auf Fläche), kann auf die nach MEA angesparte Rücklage nicht mehr zurückgegriffen werden, um Erhaltungskosten zu decken, weil dann nach MEA und nicht nach Fläche bezahlt werden würde.
- Daher muss die MEA-Rücklage nach dem Muster in eine Flächen-Rücklage umgewandelt werden.
- Alternativ kann die Änderung der Kostenverteilung mit einer „Übergangsregelung“ versehen werden: *Die Wohnungseigentümer beschließen, den Verteilerschlüssel für Erhaltungsmaßnahmen zu ändern. Diese Kosten werden nicht mehr auf alle Eigentümer wie bisher nach [MEA] verteilt, sondern auf alle Eigentümer nach [Fläche]. Hierbei sind diejenigen Flächen heranzuziehen, wie sie sich aus der Anlage ergeben. Diese Änderung gilt beginnend ab dem ersten Wirtschaftsjahr, das dieser Beschlussfassung folgt. Allerdings soll es darüber hinaus übergangsweise bei der Verteilung nach MEA bleiben, soweit die Kosten aus der bislang nach MEA angesparten Rücklage gedeckt werden.*

Rücklage und Steuern

- Welche Folgen haben Zahlungen in die Rücklage bzw. der (rechnerische) Anteil an der Rücklage bei
 - Einkommenssteuer und
 - Grunderwerbssteuer?
- BFH v. 14.1.2025 – IX R 19/24
 - [21 ff.] Die bloßen Zahlungen der Eigentümer in die Erhaltungsrücklage stellen vor der Verausgabung zu diesem Zwecke durch die GdWE auch nach dem seit 1.12.2020 geltenden WEG keine Werbungskosten dar.
 - [29] Die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbssteuer ist nicht um einen Anteil an der Erhaltungsrücklage zu kürzen.

2. Sachlicher Grund bei Abänderung einer vereinbarten objektbezogenen Kostentrennung

- Zur WEG-Anlage gehört eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen.
- Die Teilungserklärung weist bestimmten Wohneinheiten Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen zu.
- Die Erhaltungskosten für die Garagenhalle sind ausschließlich von den Sondernutzungsberechtigten zu tragen.
- Im April 2022 beschlossen die Wohnungseigentümer, das Dach der Garage sanieren zu lassen und die damit verbundenen Kosten auf sämtliche Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umzulegen.
- Ein Eigentümer ohne Sondernutzungsrecht erhebt Anfechtungsklage.

BGH v. 14.2.2025 – V ZR 236/23

- Die Beschlusskompetenz zur Veränderung des Kreises der Kostenschuldner besteht im Anschluss an BGH v. 22.3.2024 – V ZR 81/23.
- Zur Entscheidung über die Ordnungsmäßigkeit prägt der BGH die Fallgruppe der Änderung einer vereinbarten objektbezogenen Kostentrennung. Er unterstellt in einer typisierenden Betrachtung, dass die Kostentrennung regelmäßig wegen des Gebrauchs oder der Gebrauchsmöglichkeiten angemessen sei. Daher bedürfe es zur Ordnungsmäßigkeit der Änderung eines sachlichen Grundes, der vom jeweiligen Einzelfall abhängt. Als Beispiel nennt der BGH:
 - Bedürfnis für Erhaltungsmaßnahme rührt vom sonstigen gemE her.
 - Bedürfnis erstreckt sich auf gesamtes gemE und Gesamtsanierung auf Kosten aller wird angestrebt.
 - Nicht genügend sei indes, dass die Statik des übrigen Gebäudes auch von der allein genutzten Garage betroffen sei (vgl. BGH v. 12.11.2021 – V ZR 204/20).

BGH v. 14.2.2025 – V ZR 236/23

Sieht die Gemeinschaftsordnung eine objektbezogene Kostentrennung vor, so dass nur diejenigen Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum (bzw. Sondernutzungsrecht) sich in dem jeweiligen Gebäudeteil (bzw. in dem jeweiligen separaten Gebäude) befindet, die darauf entfallenden Kosten zu tragen haben (hier: Kosten der Tiefgarage), widerspricht es in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, durch Beschluss auch die übrigen Wohnungseigentümer an den auf diesen Gebäudeteil (bzw. auf das separate Gebäude) entfallenden Erhaltungskosten zu beteiligen; anders kann es nur dann liegen, wenn ein sachlicher Grund für die Einbeziehung der übrigen Wohnungseigentümer besteht.

Folge der Aufhebung der Kostenverteilung

- Sie die Kosten der Baumaßnahme bereits in einen auch bestandskräftigen Beschluss über die Abrechnungsspitzen nach § 28 Abs. 2 WEG eingeflossen, muss nach Aufhebung des Beschlusses über die Kostenverteilung, eine neue Abrechnung erstellt und über die Abrechnungsspitzen neu beschlossen werden.
- **BGH v. 16.6.2023 - V ZR 251/21:** Wird ein der Jahresabrechnung zugrunde liegender Beschluss über eine von dem Gesetz oder einer Vereinbarung abweichende Kostenverteilung rechtskräftig für ungültig erklärt, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **zu der Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung verpflichtet** und kann jeder Wohnungseigentümer eine solche verlangen; über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse haben die Wohnungseigentümer auf der Grundlage der korrigierten Abrechnung neu zu beschließen (Fortführung Senat v. 10.7.2020 - V ZR 178/19).

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der Forschungsstelle
für Immobilienrecht

Universität Bielefeld
Universitätsstr. 25 33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de
<https://jura.uni-bielefeld.de/jacoby/>