

**HYATT REGENCY
HOTEL
DÜSSELDORF**

22. Juni 2023

Wir drehen an der Kostenschraube

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Rundumschlag

Eigentümer Redlich empfindet die in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Unzahl verschiedenster Umlageschlüssel als nicht sachgerecht und viel zu kompliziert.

Zudem werde die Jahresabrechnung hierdurch unnatürlich aufgebläht und völlig unübersichtlich.

Verwalter V hört dies nur zu gerne und unterstützt den Vorschlag des R, die Kostenverteilung schlicht auf Miteigentumsanteile umzustellen.

Die übrigen Miteigentümer lassen sich überzeugen und so wird in der nächsten Eigentümerversammlung beschlossen:

„Der Verteilerschlüssel wird zukünftig auf Miteigentumsanteile geändert.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

§ 16 Abs. 2 WEG – Nutzungen und Kosten

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.

AG Hamburg, Urt. v. 12.12.2022 - 11 C 106/22, IMR-Online 2023, 2300

AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 13.5.2022 - 980a C 38/21 WEG, ZMR 2022, 585

Der Anwendungsbereich des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ist denkbar weit gefasst, da der Änderungskompetenz (nahezu) alle Kostenarten (auch Erhaltungskosten) unterfallen, und zwar grundsätzlich unabhängig davon, ob der gesetzliche, ein vereinbarter oder beschlossener Verteilerschlüssel sowohl im Einzelfall als auch generell geändert werden soll.

Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG können die Eigentümer eine abweichende Verteilung aber nur für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten beschließen, nicht eine generelle Veränderung i.S.e. allgemeinen Verteilerschlüssels.

Ein solcher Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Tiefschlag

Die Eigentümerversammlung beschließt:

1. Für jeden Ein- und Auszug wird vom Eigentümer der betroffenen Wohnung zur Abdeckung der üblicherweise entstehenden Beschädigungen des Treppenhauses eine Umzugskosten-pauschale i.H.v. 50,00 € erhoben.
2. Zahlungssäumige Eigentümer tragen die Mahnkosten nebst der Bearbeitungsgebühr der Verwaltung.
3. Eigentümer E werden zum Ausgleich der durch die Sanierung der Hauptwasserleitung an dessen Sondereigentum entstandenen Schäden anstelle der geforderten 4.000,00 € nur 2.500,00 € gezahlt.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl. 2023, § 23 Rn. 292

LG München I, Urt. v. 17. 2. 2011 – 36 S 79/10, ZMR 2011, 504

AG Berlin-Charlottenburg, Urt. v. 10.4.2018 - 74 C 75/17, ZMR 2018, 705

§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG enthält nur eine Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung. Beschlüsse, die zu Lasten einzelner Wohnungseigentümer neue Anspruchsgrundlagen kreieren, sind mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl. 2023, § 16 Rn. 110

Bei der von der GdWE zu leistenden Entschädigungszahlung handelt es sich zwar um Verwaltungskosten i.S. d. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG, so dass Beschlusskompetenz gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG besteht, aber nur, diese nach einem abweichenden Verteilerschlüssel (etwa nach Einheiten oder Wohn-/Nutzfläche anstelle nach MEA) zu verteilen.

Ein Beschluss, der die Höhe bzw. den Umfang der angemessenen Entschädigung festlegt, ist aber als anspruchsvernichtender Beschluss nichtig, denn die Wohnungseigentümer können den dem einzelnen Eigentümer individuell zustehende gesetzliche Ansprüche nicht ändern oder ausschließen.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Up-Grade

Die Wohnanlage Spendierhosenweg besteht aus 3 Gebäuden, die auf einer gemeinsamen Tiefgarage errichtet wurden.

Die Gemeinschaftsordnung regelt:

„Es werden 4 Wirtschaftseinheiten (Gebäude 1-3 und Tiefgarage 4) gebildet.

Diejenigen Kosten, die einer Wirtschaftseinheit alleine zugeordnet werden können, sind ausschließlich von den Eigentümern der jeweiligen Wirtschaftseinheit alleine zu tragen.“

Als eine kostspielige Erhaltungsmaßnahme der Tiefgarage ansteht, wird beschlossen:

„Die Kosten der vorbeschlossenen Sanierung der Tiefgarage werden abweichend von der Gemeinschaftsordnung von den Eigentümern aller Wirtschaftseinheiten nach MEA getragen.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

AG Erfurt, Urt. v. 22.6.2022 – 5 C 1260/21, ZMR 2022, 826

Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl. 2023, § 16 Rn. 146

Die h.M. steht derzeit auf dem Standpunkt, dass die aus § 16 Abs. 2 S. 2 WEG folgende Beschlusskompetenz nur zur Änderung der Kostenverteilung berechtige und nicht zur erstmaligen Auferlegung von Kosten, von denen Eigentümer bislang freigestellt waren.

Insofern soll die zum früheren Recht ergangene BGH-Rechtsprechung zum „Mehrbelastungsverbot“ bei der Ausübung von Öffnungsklauseln weiter anwendbar sein (vgl.: BGH, Urt. v. 10.10.2014 - V ZR 315/13, ZMR 2015, 239; BGH, Urt. v. 1.6.2012 - V ZR 225/11, ZMR 2012, 709).

Mangels Beschlusskompetenz ist ein solcher Beschluss nichtig.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Down-Grade

Die Tiefgarage der Wohnanlage Neidgasse weist neben „einfachen“ PKW-Stellplätzen auch einige Mehrfachparkeranlagen (Duplexparker) auf, an denen jeweils Teileigentum begründet ist.

Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass die Kosten der Tiefgarage von sämtlichen Stellplatzeigentümern gemeinschaftlich nach MEA getragen werden.

Die Eigentümerversammlung beschließt:

„Ab dem 1.1.2024 werden die nur für die Mehrfachparker anfallenden Betriebs- und Erhaltungskosten unter Freistellung der übrigen Teileigentümer nur von den Teileigentümern der Mehrfachparker, untereinander nach der Anzahl der Stellflächen, getragen.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

AG Hannover, Urt. v. 20.9.2022 – 482 C 5657/21, ZMR 2023, 1011

AG Neuss, Urt. v. 13.5.2022 – 82 C 2432/21, demn. in ZMR

Die h.M. in der Literatur steht derzeit allerdings auf dem Standpunkt, dass es umgekehrt möglich ist, zur Kostentragung verpflichtete Eigentümer durch eine Änderung der Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG von der Tragung von Kosten (erstmalig) zu befreien.

AG Ulm, Urt. v. 17.3.2022 – 11 C 28/21, ZMR 2022, 514

Es entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und stellt eine angemessene Kostenverteilung dar, wenn nur die ausschließlich Nutzungsberechtigten auch die insoweit entstehenden Kosten nach Gebrauchsvorteilsgesichtspunkten zu tragen haben.

Insbesondere kann sich der Kläger nicht mit Erfolg darauf berufen, die Regelung widerspreche der Gemeinschaftsordnung, wonach die Kosten von sämtlichen Eigentümern nach MEA zu tragen sind, da eine solche Abweichung nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG gerade ermöglicht wurde.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Up-Grade II

Die Wohnanlage ist mit einem Aufzug ausgestattet, der jedoch eine Zugstiegsmöglichkeit erst ab dem ersten Obergeschoss aufweist.

Die Gemeinschaftsordnung regelt:

„Die die jeweiligen Eigentümer der Wohneinheiten im Erdgeschoss sind von sämtlichen zukünftigen Kosten, die in Verbindung mit einer Aufzugsanlage stehen, freigestellt.“

Die Gemeinschaft möchte nun eine neue Aufzugsanlage einbauen, die auch für die Erdgeschoss-Eigentümer nutzbar ist.

Es wird daher beschlossen:

„Die Kosten der vorbeschlossenen Maßnahme zum Einbau einer neuen Aufzugsanlage werden von sämtlichen Eigentümern nach dem Verhältnis der Größe der jeweiligen Miteigentumsanteile getragen.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

§ 16 Abs. 3 WEG – Nutzungen und Kosten

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

§ 21 Abs. 5 WEG – Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.

Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 21 Rn. 158 f. u. Rn. 175

BeckOK WEG/Elzer, 52. Ed. Stand 3.4.2023, WEG § 21 Rn. 75-76

MüKoBGB/Rüscher, 9. Aufl. 2023, WEG § 21 Rn. 131, 132

Ein gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG gefasster Beschluss, der Eigentümer, die gemäß einer Vereinbarung von bestimmten Kosten freigestellt sind, zur (erstmaligen) Kostentragung verpflichtet, wäre mit Blick auf das Mehrbelastungsverbot nichtig.

Zu § 21 Abs. 5 S. 2 WEG wird hingegen unter Berufung auf den Wortlaut „dürfen nicht“ (anstelle von: „können nicht“) sowie auf die Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 19/18791, S. 69) vertreten, dass ein Beschluss nach § 21 Abs. 5 S. 1 WEG, der Eigentümer zur (erstmaligen) Kostentragung verpflichtet, die vereinbarungsgemäß von diesen Kosten freigestellt sind, zwar in jedem Falle rechtswidrig, aber nicht nichtig ist.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Wenn Wohnungen wachsen

Eigentümer E nutzt den seiner Wohnung als Sondernutzungsrecht zugewiesenen Dachboden nach entsprechendem Ausbau seit vielen Jahren zu Wohnzwecken. Die Nutzungsänderung hat sich E von der Bauaufsichtsbehörde genehmigen lassen. Hiergegen vorgehen möchte die GdWE nicht.

Verwalter V soll aber durch entsprechende Beschlussvorschläge zur nächsten Eigentümerversammlung dafür sorgen, dass die von E zusätzlich genutzte Fläche bei der Kostenverteilung zukünftig berücksichtigt wird, da die Gemeinschaftsordnung eine Kostenverteilung nach qm Wohn-/Nutzfläche vorsieht.

Bei dieser Gelegenheit soll auch der Umlageschlüssel für die Heiz- und Warmwasserkosten endlich von 50:50 auf 70% nach dem erfassten Verbrauch und 30% nach Wohn-/Nutzfläche geändert werden.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

§ 6 Abs. 4 HeizkostenV – Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung

Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach § 7 Absatz 1 Satz 1, §§ 8 und 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern

1. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,
2. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken oder
3. aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung.

BGH, Urt. v. 2.10.2020 - V ZR 282/19, ZMR 2021, 136

Zwar gehen die Regelungen der HeizkostenV gem. § 3 HKVO wohnungseigentumsrechtlichen Bestimmungen vor.

§ 6 Abs. 4 S. 2 Nr. 3 HeizkostenV steht der Ordnungsmäßigkeit eines Beschlusses gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG aber nicht entgegen, da die Vorschrift ist primär auf das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter zugeschnitten ist. Im Wohnungseigentum soll die Regelung lediglich verhindern, dass die Wohnungseigentümer willkürlich den Verteilungsmaßstab ändern.

Ein Beschluss gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG stellt somit einen sachlichen Grund i.S.d. § 6 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 HeizkostenV dar.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

OLG Frankfurt, Beschl. v. 20.9.2006 – 20 W 241/05, NZM 2007, 490

LG Dortmund, Beschl. v. 3.8.2015 – 1 S 13/15, ZMR 2017, 721

Eine im Rahmen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorgenommene Zuweisung von Wohn-/Nutzflächen zu den einzelnen Sondereigentumseinheiten ist aufgrund ihres Vereinbarungscharakters ungeachtet etwaiger Flächenabweichungen grundsätzlich verbindlich. Die Abänderung vereinbarter Wohn- bzw. Nutzflächen ist demnach der Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG entzogen.

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 17.5.2018 – 2-13 S 91/16, ZMR 2018, 789

Der Kostenverteilung andere Wohn-/Nutzflächen als die in der Teilungserklärung aufgeführten zugrunde zu legen, ist indes zulässig, wenn der Beschluss -worauf bei dessen Formulierung zu achten ist- nicht auf die Änderung der vereinbarten Flächen, sondern lediglich auf die Bildung eines schlichten Kostenverteilerschlüssels gerichtet ist, dem abweichende Wohn-/Nutzflächen zugrunde gelegt werden.

Allerdings müssen die Berechnungsmethode sowie die (abweichenden) Flächen -auch für Stellplätze- feststehen, d.h., es muss auf eine Wohnflächenberechnung Bezug genommen werden können. Anderenfalls muss zunächst eine Einigung über die anzuwendende Berechnungsmethode (WoFIV, DIN 283, etc.) sowie eine Wohn-/Nutzflächenberechnung herbeigeführt werden, was mit einem nicht unerheblichen Aufwand verbunden ist.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Ein Schelm, der Böses dabei denkt

Eigentümer Penibel empfindet die in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Umlage für die Kosten der Aufzugsanlage nach Miteigentumsanteilen höchst ungerecht und favorisiert eine Kostenumlage nach Stockwerkhöhe.

Die übrigen Miteigentümer lassen sich überzeugen und so beschließt die Eigentümerversammlung:

Mit Beginn des Wirtschaftsjahres 2024 erfolgt die Verteilung der Kosten des Betriebs und die Erhaltung der Aufzugsanlage wie folgt:

- Einheiten im EG: 5% der Kosten, untereinander nach Anzahl der Einheiten,
- Einheiten im 1. – 3. OG: 25% der Kosten, untereinander nach Anzahl der Einheiten,
- Einheiten im 4. – 6. OG: 30% der Kosten, untereinander nach Anzahl der Einheiten,
- Einheiten im 7. – 9. OG: 40% der Kosten, untereinander nach Anzahl der Einheiten.

Preisfrage: Wo liegt die Wohnung des P?

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

BGH, Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21, NZM 2022, 974

BGH, Urt. v. 20.10.2020 – V ZR 282/19, ZMR 2021, 136

Die Veränderung eines Kostenverteilerschlüssels setzt nicht des Vorliegens eines sachlichen Grundes voraus, etwa, weil der bisher geltende Kostenverteilerschlüssel unbrauchbar, unpraktikabel oder unbillig gewesen wäre.

Gemäß dem Willen des Gesetzgebers, die Änderung von Kostenverteilerschlüsseln möglichst flexibel zu gestalten, ist den Wohnungseigentümern ein denkbar weiter Ermessensspielraum eingeräumt.

Schließlich kommen, soweit Kosten nicht aufgrund von Messeinrichtungen individuell erfasst werden, als Kriterien für eine Änderung der Kostenumlage vielfältige Möglichkeiten in Betracht, wie z.B. die Anzahl der Wohnungen, die Anzahl der Nutzungsstellen oder Wohn bzw. Gewerbeeinheiten, die Anzahl der Bewohner oder eben die Miteigentumsanteile.

Jeder dieser Schlüssel hat Vor- und Nachteile und kann zu einer Verteilung führen, die den tatsächlichen Vorteilen der Nutzung oder der Kostenverursachung innerhalb der Gemeinschaft nicht exakt entspricht.

Mehrbelastungen einzelner Wohnungseigentümer, die durch Änderungen der Kostenumlage notwendigerweise eintreten, hat der Gesetzgeber somit bewusst in Kauf genommen, die daher -im Regelfall- hinzunehmen sind.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

AG Ulm, Urt. v. 17.3.2022 – 11 C 28/21, ZMR 2022, 514

Dabei ist es grundsätzlich ermessensgerecht, für die Bildung eines neuen Kostenverteilerschlüssels u.a. den Maßstab eines besonderen Verursachungsbeitrags, eines Gebrauchs- oder Nutzungsvorteils des einzelnen Wohnungseigentümers am Gemeinschaftseigentums zugrunde zu legen.

LG Nürnberg-Fürth, Urt. v. 25.3.2009 - 14 S 7627/08, ZMR 2009, 638

AG Aachen, Urt. v. 4.5.2011 – 119 C 88/10, ZMR 2012, 222

Tatsächlich wird vertreten, dass ein stockwerkabhängiger Umlageschlüssel für die Aufzugskosten als sachgerecht und praktikabel anzusehen sei.

Mit Blick auf den Paradigmenwechsel des WEMoG und des BGH wird man einen solchen Verteilerschlüssel wohl noch als sachgerecht ansehen dürfen.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Neidhammel

Die Wohnanlage Parkweg besitzt eine ansprechend gestaltete Gartenfläche, die (ohne dass hieran Sondernutzungsrechte bestehen), überwiegend von den Eigentümerin E, F, G und H genutzt wird, was schlicht dem Umstand geschuldet ist, dass deren Wohneinheiten im Erdgeschoss liegen.

Nutzen können die Gartenflächen ebenso die Eigentümer, deren Wohneinheiten in den Obergeschossen liegen, was aber aus Bequemlichkeit so gut wie nie geschieht.

Daher wird mehrheitlich beschlossen:

„Die Kosten der Pflege und der Erhaltung der gärtnerisch gestalteten Grundstücksflächen, die in der der Eigentümerversammlung vorliegenden Planzeichnung, die als Anlage zur Niederschrift dieser Eigentümerversammlung genommen wird, grün schraffiert dargestellt sind, werden ab dem 1.1.2024 unter Freistellung der übrigen Wohnungseigentümer nur von den jeweiligen Eigentümern der im Erdgeschoss gelegenen Wohneinheiten 1 – 4 (derzeitige Eigentümer: E, F, G und H) alleine getragen, untereinander nach Miteigentumsanteilen.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

AG Königswinter, Urt. v. 8.2.2022 – 31 C 6/21, ZWE 2022, 374

Wie jeder Beschluss, muss sich auch der Beschluss über einen neuen Kostenverteilerschlüssel an den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung messen lassen.

Auch wenn im Rahmen des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ein denkbar weiter Ermessensspielraum besteht, bildet das Willkürverbot eine Grenze.

Basiert die neu zu beschließende Kostenverteilung nicht auf sachlichen Erwägungen, wie etwa einem besonderen Gebrauchs- oder Nutzungsvorteil zu Gunsten einzelner Wohnungseigentümer, mit dem deren Kostenmehrbelastung begründet werden kann, ist der Beschluss willkürlich und rechtswidrig.

Vorliegend ist ein exklusiver Nutzungsvorteil der kostenbelasteten Eigentümer nicht erkennbar. Der gewählte Verteilerschlüssel ist daher willkürlich und rechtswidrig

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Geizkragen

Seit längerer Zeit ist bekannt, dass die Fenster der Wohnungen marode und dringend sanierungsbedürftig sind.

In den letzten Jahren wurden daher die Fenster in etlichen Wohnungen auf Kosten der Gemeinschaft erneuert.

Als die notwendige Instandsetzung der übrigen Fenster nicht mehr hinausgeschoben werden kann, wird beschlossen:

„Die Kosten des Austauschs der verbliebenen Fenster gehen unter Freistellung der übrigen Wohnungseigentümer zu Lasten derjenigen Eigentümer, deren Wohnungen neue Fenster erhalten, untereinander nach Miteigentumsanteilen.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

AG Potsdam, Urt. v. 20.10.2022 – 31 C 43/22, IMR 2023, 157

Obgleich eine Kostendifferenzierung nach Gebrauchs- und Nutzungsvorteilen grundsätzlich möglich ist, kann sich aus den Umständen des jeweiligen Einzelfalls jedoch der vorrangige Wille zu einer einseitigen Kostenverschiebung auf einzelne Wohnungseigentümer nur zur finanziellen Entlastung der Mehrheit ergeben, was nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Dies ist insbesondere dann von Relevanz, wenn einzelne Eigentümer zur exklusiven Tragung kostenträchtiger Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum herangezogen werden sollen, ohne dass berücksichtigt wird, dass zu Kosten aller Eigentümer bereits gleichartige Maßnahmen durchgeführt wurden sowie, dass die betroffenen Einheiten gegenüber den bereits sanierten deutlich mehr bzw. größere Fenster ausweisen.

Der gewählte Verteilerschlüssel ist daher willkürlich und rechtswidrig.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Unglücksraben

Vor kurzem wurden die Fenster und Terrassen- sowie Balkontüren aller Wohnungen auf Kosten der Gemeinschaft erneuert.

Daher wird beschlossen:

„Mit Wirkung ab dem 1.1.2024 trägt jeder Sondereigentümer die Kosten der Erhaltung der im räumlichen Bereich seines Sondereigentums befindlichen Fenster, Terrassen- und Balkontüren unter Freistellung der übrigen Eigentümer alleine.

Die o.g. Erhaltungskosten werden im Rahmen der Jahresabrechnung nur auf die betreffende Sondereigentumseinheit umgelegt.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2022, § 16 Rn. 64, § 19 Rn. 152

Zwar unterliegt die Änderung des Verteilerschlüssels für die Aufbringung der Erhaltungskosten, isoliert gesehen, der Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG, allerdings treten hierdurch praktisch kaum lösbare Probleme bei der Finanzierung späterer Erhaltungsmaßnahmen durch Entnahme aus den Mitteln der Erhaltungsrücklage auf.

Wird eine Änderung des Kostenverteilerschlüssels für Erhaltungsmaßnahmen mit Wirkung für die Zukunft beschlossen, so scheidet eine Entnahme von Mitteln aus der Erhaltungsrücklage nach diesem Umlageschlüssel wegen einer Inkongruenz mit dem Zuführungsschlüssel aus. Es müsste entweder eine neue Rücklage gebildet oder Erhaltungsmaßnahmen nur noch im Wege der Erhebung von Sonderumlagen finanziert werden.

BeckOK WEG/Elzer, § 19 Rn. 149

Abgesehen davon wird mit Blick hierauf auch die Rechtsauffassung vertreten, dass eine dauerhafte Änderung des Umlageschlüssels zur Erhaltungsrücklage mangels Beschlusskompetenz nichtig sei, weil dies einer Vereinbarung bedürfe.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Wir drehen an der Kostenschraube

Die Eigentümerversammlung beschließt am 1.6.2023:

„Mit Wirkung ab dem 1.1.2023 wird der Umlageschlüssel für die Kosten der Reinigung des Gemeinschaftseigentums von Miteigentumsanteilen auf Anzahl der Wohnungen geändert.“

Eigentümer Streithammel findet die Änderung des in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten und seit 30 Jahren praktizierten Kostenverteilerschlüssels skandalös.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

BGH, Urt. v. 20.10.2020 – V ZR 282/19, ZMR 2021, 136

Mit Blick auf den Willen des Gesetzgebers (vgl.: BT-Drucks. 19/18791, S. 55 f.), es den Wohnungseigentümern zu gestatten, die Gestaltung von Kostenverteilerschlüsseln möglichst flexibel zu handhaben, folgt, dass grundsätzlich kein sogenannter Vertrauensschutz in die Weitergeltung bestehender Verteilerschlüssel für die Zukunft (Maßstabskontinuität) geltend gemacht werden kann.

AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 19.8.2022 – 980b C 1/22 WEG, ZMR 2022, 927

Mit Blick auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes und der Maßstabskontinuität dürfen jedoch Änderungen der Kostenumlage rechtmäßiger Weise grundsätzlich nur mit Wirkung für die Zukunft beschlossen werden, insbesondere generelle Änderungen nur mit Wirkung für den Beginn des nächstfolgenden Wirtschaftszeitraums.

Eingriffe in bereits bestandskräftig abgerechnete Wirtschaftszeiträume scheiden demgemäß ebenso grundsätzlich aus.

Anderes gilt bei der Änderung unbrauchbarer oder grob unbilliger Verteilerschlüssel.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Wir drehen an der Kostenschraube II

Seit Bestehen der WEG Geizgasse werden die Kosten der Kabel-TV-Versorgung nach der Anzahl der angeschlossenen Wohnungen (unter Ausnahme der Garagen) und die Vergütung des Verwalters getrennt nach Wohnungen und Garagen gemäß den für diese im Verwaltervertrag separat vereinbarten Vergütungssätzen jeweils nach Einheiten umgelegt.

So sieht es auch der bestandskräftig „beschlossene“ Wirtschaftsplan 2023 vor.

Als der langjährige Eigentümer Streithammel moniert, dass niemals Beschlüsse über die Anwendung der o.g. Verteilerschlüssel gefasst wurden und mit der Anfechtung einer auf dieser Basis erstellten Jahresabrechnung droht, beschließt die Eigentümerversammlung am 1.6.2023:

Mit Wirkung ab dem 1.1.2023 werden die Kosten der Kabel-TV-Versorgung nach der Anzahl der angeschlossenen Wohnungen (unter Ausnahme der Garagen) und die Vergütung des Verwalters getrennt nach Wohnungen und Garagen gemäß den für diese unterschiedlichen Vergütungssätzen gemäß dem Verwaltervertrag [...] jeweils nach Einheiten umgelegt.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

LG Rostock, Urt. v. 2.12.2020 – 1 S 54/20, ZMR 2021, 63

LG Hamburg, Urt. v. 22.2.2013 – 318 S 32/12, ZMR 2013, 465

LG Lüneburg, Urt. v. 6.9.2011 – 9 S 30/11, ZMR 2012, 901

AG Hamburg-St. Georg, Urt. v. 19.8.2022 – 980b C 1/22 WEG, ZMR 2022, 927

Ein schützenswertes Vertrauen des einzelnen Wohnungseigentümers auf Beibehaltung eines Kostenverteilerschlüssels ist aber auch dann nicht tangiert, wenn die abgeänderten Verteilerschlüssel jahrelang praktiziert wurden und dies nur durch Beschluss -auch für die Vergangenheit- wirksam bestätigt werden soll.

Dies setzt allerdings voraus, dass entweder noch kein Wirtschaftsplan in Kraft gesetzt wurde oder der beschlossene Wirtschaftsplan für diesen Zeitraum die beschlossenen Verteilerschlüssel schon vorsieht und die Jahresabrechnung noch nicht beschlossen ist.

LG Düsseldorf, Urt. v. 19.4.2023 - 35 S 34/22, demn. in ZMR

Mit Blick auf den Grundsatz des Vertrauensschutzes und der Maßstabkontinuität dürfen solche Änderungen der Kostenumlage rechtmäßiger Weise jedoch nicht vorgenommen werden, wenn der betreffende Wirtschaftszeitraum bereits abgelaufen ist, auch wenn ein Beschluss zur Jahresabrechnung noch nicht vorliegt.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Wir drehen an der Kostenschraube III

Die Eigentümerversammlung beschließt am 19.2.2023 zur Vergabe des Auftrags zur Instandsetzung der Abdichtung des Balkons der Wohneinheit Nr. 1 (Eigentümer E):

„Die Kosten der vorbeschlossenen Maßnahme werden nach dem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Verteilerschlüssel nach Miteigentumsanteilen auf sämtliche Wohnungseigentümer verteilt.“

Nach Durchführung der Maßnahme beschließt die Eigentümerversammlung am 24.5.2023:

„Die Kosten der Instandsetzung der Abdichtung des Balkons der Wohneinheit Nr. 1 werden unter Freistellung sämtlicher übrigen Wohnungseigentümer nur dem Eigentümer der Wohneinheit Nr. 1 (Eigentümer E) belastet.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 15.12.2022 – 2-13 S 20/22, ZMR 2023, 216

§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG untersagt es zwar nicht, eine geänderte Kostenverteilung auch nach der Durchführung der kostenauslösenden Maßnahme zu beschließen.

Ist mit dem Beschluss über die Maßnahme zuvor auch die Kostenverteilung beschlossen worden, so steht einer nachträglichen Änderung des Verteilerschlüssels im Regelfall das schutzwürdige Vertrauen des betroffenen Eigentümers in die zuvor getroffene Kostenregelung entgegen.

Die bisher entwickelten Grundsätze für „abändernde Zweitbeschlüsse“ sind hier anzuwenden.

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

Der Erste ist immer der Dumme

Alle Fenster im räumlichen Bereich der einzelnen Wohneinheiten sind gleich alt und weisen einen identischen Erhaltungszustand auf. Die einzelnen Wohnungen sind mit Blick auf Ausmaß und Anzahl der Fenster vergleichbar.

Da Eigentümer Q die Instandsetzung der Fenster im Bereich seiner Wohnung durch und auf Kosten der Gemeinschaft verlangt, beschließt die Eigentümerversammlung:

„Die Fenster im Bereich der Wohnung des Eigentümers Q werden auf der Grundlage des Angebots der Fa. X vom 22.1.2023 zu Kosten von 54.000,00 € ausgetauscht.
Die Kosten hierfür trägt der Eigentümer Q alleine.“

Beschlüsse zur Änderung der Kostenverteilung

LG Stuttgart, Urt. v. 20.7.2022 – 10 S 41/21, ZMR 2022, 824

Wenn ein sachlicher Grund dafür fehlt, warum ein einzelner Sondereigentümer die Kosten alleine tragen soll und es offen bleibt, ob dies auch für nachfolgende identische Fälle gilt, wird der Gleichbehandlungsgrundsatz bereits dann verletzt, wenn der einzelne Eigentümer gegenüber den übrigen Eigentümern durch einen Einzelfallbeschluss zurückgesetzt wird.

Der betroffene Eigentümer muss sich nicht darauf verweisen lassen, spätere Beschlüsse wegen eines Verstoßes gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz anfechten zu müssen, er kann bereits den ihn betreffenden Einzelfallbeschluss anfechten.

LG Frankfurt/Main, Urt. v. 30.3.2023 – 2-13 S 15/22, IMRRS 2013, 0639

Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird erst dann verletzt, wenn in einem späteren identischen Fall der Beschluss gefasst wird, dass die Kosten der Maßnahme von allen Eigentümern getragen werden sollen.

Dies verweist den vom Einzelfallbeschluss betroffenen Eigentümer auf die (zukünftige) Anfechtung eines Folgebeschlusses, der dies missachtet.