



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**36. Pantaenius Immobilien tagung
made by VDIV NRW am 11.06.2026
in Düsseldorf**

**Rechtssichere Anwendung von § 16 Abs. 2
Satz 2 WEG – keine abweichende
Kostenverteilung „auf Kosten“ des Verwalters**

Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg
www.wir-breiholdt.de und jh.schmidt@wir-breiholdt.de

Überblick zum Thema

- § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gilt seit 1.12.2020 (WEMoG)
- Was heißt „abweichende Kostenverteilung“ iSd § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG?
- Anwendungsbereich und Beschlusskompetenz von § 16 WEG wurden durch das WEMoG deutlich erweitert, sind aber dennoch nicht unbegrenzt.
- Was heißt „auf Kosten“ des Verwalters?
- Wie weit geht das Gestaltungsermessen der Mehrheit?
- Beispiele und Handlungsempfehlungen



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Gesetzestext: § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG (mit Anm.)

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

→ was heißt abweichende Verteilung? Nur Änderung für eine Vielzahl von Fällen, keine Einzelfallabweichung, oder beides? Was meinen Sie?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Deutliche Erweiterung von Anwendungsbereich und Beschlusskompetenz

- § 16 Abs. 3 WEG aF (vor 01.12.2020): Beschränkung auf **Betriebskosten** und **Kosten der Verwaltung**, keine Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung!
- § 16 Abs. 4 WEG aF: >75%+50%MEA und nur im Einzelfall
- Jetzt umfasst § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG **alle Kosten** und die dauerhafte Änderung genauso wie die einmalige Durchbrechung („Änderung im Einzelfall“). § 16 Abs. 3 und 4 WEG aF sind in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG enthalten.
- Es reicht für alles die einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen (Ja>Nein) →(...)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Deutliche Erweiterung von Anwendungsbereich und Beschlusskompetenz

- Der BGH hat mehrere Grundsatzurteile gefällt, die die Rechtsanwendung erleichtern. Das ist laut Gesetzesbegründung Ziel des neuen § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG und wird vom BGH beherzigt. Für 2027 ist eine Evaluation angekündigt, u.a. zu § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG.
- Die Beschlusskompetenz ist (für Kosten!) unbegrenzt. Sie umfasst dauerhafte Änderungen, einmalig abweichende Verteilungen, Kostenbefreiungen oder auch deren Abschaffung (das war nach alter Gesetzeslage anders: Beschlüsse waren nichtig mangels Beschlusskompetenz aus § 16 WEG aF!).
- Gleich geblieben sind: Ankündigung als TOP in der TO (§ 23 Abs. 2 WEG); Bestimmtheit, insb. Bezugnahme (zB auf Aufmaß, JA, WP, m² in TE/GO); keine "versteckte" Änderung in Beschluss über WP, SU, JA; Rückwirkungsproblem. Verwalterhaftung bei fehlerhafter Versammlungsleitung



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Was heißt „auf Kosten“ des Verwalters?

- Schaffung eines besonderen Verwaltungsaufwandes für den Verwalter, etwa bei Änderung des Verteilerschlüssels auf Personenzahl.
- Kosten: Muss der Verwalter einen korrekten Beschlussantrag formulieren oder auf eigene Kosten einen Rechtsanwalt hinzuziehen?
- Haftung: Erfolgreiche Beschlussanfechtungsklagen können letztlich „auf Kosten“ des Verwalters enden, wenn die vor Gericht unterlegene beklagte Gemeinschaft (GdWE) wegen der Prozesskosten bei ihm Regress nimmt.

→ Fangfrage: Was ist bei einer Änderung des KVS für die Verteilung der Verwaltervergütung von Einheiten auf MEA?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Haftung „auf Kosten“ des Verwalters?

Frage: Was halten Sie von folgenden Beschlüssen?

1. »Die Kosten für die Erhaltung der einzelnen Häuser der Mehrhausanlage tragen jeweils die WEer der einzelnen Häuser.«
2. »Die Kosten der bevorstehenden Dacherneuerung tragen die WEer, deren Wohnungen unter dem Dach liegen (Wohnungen 16-20), nach dem allgemeingültigen Verteilerschlüssel (anteilige Miteigentumsanteile dieser Wohnungen).«
3. »Die Kosten des Austauschs der Fenster im Bereich seiner Wohnung oder seines Teileigentums hat der jeweilige Eigentümer zu tragen. Die Zuständigkeit der GdWE für den Austausch der Fenster bleibt hiervon unberührt. Beauftragt und bezahlt die GdWE einen Fensteraustausch, dürfen die Kosten/Ausgaben in der Jahresabrechnung unmittelbar auf die betroffene Sondereigentumseinheit verteilt werden.« zu 3. →(...)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Haftung „auf Kosten“ des Verwalters?

Was sagte die KI mir zu Fall 3?

Wäre der Beschluss wirksam?

 Copilot

Eher nein – jedenfalls nicht in der „Verteilungs“-Logik, wie der Beschluss formuliert ist.

Für **Fenster** gilt typischerweise: Sie sind **gemeinschaftliches Eigentum** (auch wenn sie „im Bereich“ einer Wohnung liegen). Dann ist die **GdWE für Erhaltung zuständig** und die Kosten sind grundsätzlich nach **§ 16 Abs. 2 WEG** (allgemeiner Verteilerschlüssel) umzulegen.

Was an dem Entwurf problematisch ist:

- **„Kosten trägt der jeweilige Eigentümer“**: Das ist bei gemeinschaftlichem Eigentum **keine** Regel, die die Versammlung „einfach so“ per Beschluss dauerhaft festlegen kann. Eine solche **abweichende Kostenverteilung** braucht i.d.R. eine **Vereinbarung** (Gemeinschaftsordnung) oder eine **ausdrückliche gesetzliche Beschlusskompetenz** – die hier so pauschal nicht ersichtlich ist.
- **„GdWE bleibt zuständig, verteilt aber in der Jahresabrechnung unmittelbar auf die Einheit“**: Genau diese **Kostenabwälzung** auf einzelne Einheiten ist der kritische Punkt. Wenn dafür **keine wirksame Vereinbarungsgrundlage** besteht, ist der Beschluss **mindestens anfechtbar** (und je nach Ausgestaltung/„Dauerregel“ kann auch **Nichtigkeit** im Raum stehen).

Fensterfall aus München

Fall: Der Kläger ist Mitglied der beklagten GdWE. Ihm gehört eine Dachgeschosswohnung. Vor wenigen Jahren erneuerte er 7 Dachflächenfenster. Laut § 5 Ziff. 2 TE/GO Erhaltungslast und Kosten für Fenster einschließlich Rollläden beim jeweiligen SEer.

ETV vom 24.10.2024 beschloss gemeinschaftliche Dachsanierung mit der Maßgabe, dass die Kosten der dafür auszubauenden Dachflächenfenster einschließlich Rollos von den jeweiligen Eigentümern bezahlt werden und die GdWE die restlichen Kosten trägt.

Wie ist die Rechtslage?

Fensterfall aus München

Das LG München I gibt der Klage statt. Der Beschluss sei zwar von Beschlusskompetenz (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG) getragen. Sehe aber die TE/GO – wie hier – eine objektbezogene Kostentrennung vor, widerspreche es in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, durch Beschluss die übrigen WEer an die diesen Gebäudeteil betreffenden Erhaltungskosten zu beteiligen (Hinweis auf BGH 14.2.2025 – V ZR 236/23). → Dieser Hinweis ist unschlüssig, da Beschluss objektbezogen ist (Kläger zahlt „seine“ Fenster selbst)...

Vorliegend gehe es aber auch gar nicht um eine Erhaltung der Fenster, die völlig intakt seien, sondern eine Erhaltungsmaßnahme am Dach. → Das überzeugt.

Fensterfall aus München

Ein Beschluss über die abweichende Kostenverteilung für den Austausch von (intakten, nicht instandsetzungsbedürftigen) Dachflächenfenstern im Zuge einer Dachsanierung verstößt gegen die GoV, wenn er die in der TE/GO vereinbarte objektbezogene Kostenverteilung unterläuft.

Die in der TE/GO vereinbarte Erhaltungs- und Kostenlast des jeweiligen Sondereigentümers für den Austausch von Dachflächenfenstern greift nicht, wenn die Maßnahme nicht durch einen Erhaltungsbedarf an den Fenstern verursacht ist, sondern eine Erhaltungsmaßnahme am Dach.

(LG München I vom 18.3.2026 – 1 S 11382/25)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

§ 16 Abs. 2 Satz WEG

Die Beschlusskompetenz umfasst auch Erhaltungskosten und sogar die Änderung des Schlüssels zur Zuführung der Rücklage, obwohl es sich (noch) nicht um Kosten handelt.

Die Beschlusskompetenz endet, wo es nicht um **Kosten** geht.

→Keine Beschlusskompetenz besteht für: Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen (also nicht auf die Idee kommen, MEA per Beschluss zu ändern!). Änderung der Zuständigkeit (also nicht beschließen, dass Sondereigentümer z.B. Fenster im Bereich ihrer Wohnung selbst erhalten müssen!), Bildung von Untergemeinschaften (jedenfalls bzgl. Zuständigkeit, Stimmrecht).

→Wer ungerechte Schlüssel verhindern will, muss klagen, also entweder einen positiven Beschluss anfechten oder bei Ablehnung auf Beschlussersetzung, wobei die Durchsetzung des gewünschten Schlüssels laut BGH und hM vor einer höheren Hürde steht (§ 10 Abs. 2 WEG analog) als dem Grundsatz ordnungsmäßigen Verwaltung (§ 18 Abs. 2 WEG).



Breiholdt Nierhaus Schmidt

§ 16 Abs. 2 Satz WEG

Beschlüsse nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG in der Einladung/Tagesordnung explizit ankündigen (§ 23 Abs. 2 WEG), nicht in WP, SU oder JA „verstecken“.

Schaffung einer hinreichenden Tatsachengrundlage. Beispiel: Bei Wechsel zum Flächenschlüssel konkrete Zahlen, Aufmaß oder zumindest die Berechnungsmethode in Bezug nehmen. Bei Beauftragung eines Aufmaßes ggf. die Berechnungsweise angeben, z.B. Balkone/ Loggien, beheizbarer Raum etc.

Hinreichende Bestimmtheit des Beschlussantrags, z.B. Bezugnahme auf TE/GO, WP, JA oder sonstige Unterlagen (z.B. Flächenberechnung, Aufmaß etc.).

Grundsätzlich zwar kein Rückwirkungsverbot. Sicherster Weg ist aber Änderung zum nächsten Folgejahr (1. Januar). Im Beschlussantrag regeln!

Die (unendliche) Suche nach dem gerechten Schlüssel. MEA als gesetzlicher Ausgangs- und Auffang-schlüssel kann ungerecht sein, und zwar nicht nur, wenn die Bemessung der Größe der MEA nicht an Flächen etc. ausgerichtet ist.

§ 16 Abs. 2 Satz WEG

Maßstab: ordnungsmäßige Verwaltung mit weitem Ermessen der Mehrheit

BGH: WEern ist bei Änderung des KVS (...) ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Beschluss (...) muss lediglich ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen (BGH, 22.3.2024 – V ZR 87/23, ZMR 2024, 588 [Fensteraustausch in einer DG-Wohnung]).

→ Pointiert: Der neue KVS muss „fairer“ sein als der alte und praktikabel. Diese Suche ist streitanfällig. Beispiele: Gebrauchsmöglichkeit, Balkone (Sonderausstattung, Anzahl, Balkonfläche), Wohnungstüren, Fenster, „Reisestrecke“/Aufzug, Personen/Müll, Einheiten (Verwaltervergütung), Abwälzung Verwaltersondervergütung auf Verursacher, Kostentrennung nach Gebäuden (wie bei Untergemeinschaften)...

→ Kann die GdWE ggf. durch spätere Beschlüsse nachjustieren? → (...)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Wiederholte Beschlussfassungen für mehr Gerechtigkeit

- Eine im WEG oder in einer Vereinbarung (GO) vorgesehene Beschlusskompetenz umfasst sowohl die erste als auch weitere Beschlussfassungen in Bezug auf denselben Gegenstand. Von § 16 II 2 WEG kann und darf idR mehrfach Gebrauch gemacht werden
- Ob die WEer einmal oder mehrfach über dieselbe Angelegenheit entscheiden dürfen, ist keine Frage der Beschlusskompetenz (sie besteht!), sondern, ob der **Zweitbeschluss** ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. (BGH 20.09.2024 - V ZR 235/23)
- für § 16 II 2 WEG hat diese Aussage des BGH Praxisrelevanz, da die Optimierung der Kostenverteilungsgerechtigkeit Änderungen (z.B. der Gebrauchsgewohnheiten) erfordern kann, die wiederholte Beschlussfassungen rechtfertigen können, um dem Ideal einer bestmöglichen Kosten Verteilungsgerechtigkeit näher zukommen.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Und die KI so...?

Welche Urteile des V. Zivilsenats des BGH findest du zu § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG seit 1.12.2020 insbesondere auf der Webseite des BGH



Begründung abgeschlossen in 9 Schritten >

Ich habe auf der BGH-Website nach Entscheidungen des **V. Zivilsenats** zu **§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG** seit dem **1.12.2020** gesucht. Gefunden habe ich vor allem diese einschlägigen Entscheidungen bzw. BGH-Veröffentlichungen:

Einschlägige Urteile des V. Zivilsenats

1. [V ZR 69/21](#), Urteil vom 16.09.2022

Kernaussage: Die Wohnungseigentümer können gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eine **abweichende Verteilung des Selbstbehalts** in der verbundenen Gebäudeversicherung beschließen. Außerdem stellt der BGH klar, dass ein auf § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gestützter Anspruch auf Anpassung der Kostenverteilung für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten nur unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 WEG besteht. bundesgerichtshof

2. [V ZR 139/23](#), Urteil vom 19.07.2024

Kernaussage: Solange kein Beschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gefasst ist, ist bei einer **Sonderumlage** der **geltende Kostenverteilungsschlüssel** anzuwenden. Ein Sonderumlagebeschluss ist nicht allein deshalb fehlerhaft, weil den Eigentümern nicht bewusst war, dass sie zuvor einen abwei↓ den Schlüssel hätten beschließen können. Wer eine andere Verteilung will, muss vorher einen entsprechenden Antrag stellen. Außerdem ordnet der BGH Prozesskosten seit



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Und die KI so...?

Mache eine chronologische Liste mit BGH, Datum und Aktenzeichen, aber ohne Leitsätze, sondern nur mit griffiger Kernaussage in maximal einem Satz, gerne mit Schlagwörtern

 Copilot

Begründung abgeschlossen in 5 Schritten >

Gerne — hier ist die **chronologische Liste** in der von dir gewünschten knappen Form:

- **BGH, Urteil vom 16.09.2022 – V ZR 69/21: Selbstbehalt / Gebäudeversicherung / Kostenverteilung** – der Selbstbehalt kann per Beschluss abweichend verteilt werden; ein Anpassungsanspruch setzt aber zusätzlich § 10 Abs. 2 WEG voraus. bundesgerichtshof
 - **BGH, Urteil vom 22.03.2024 – V ZR 81/23: Erhaltungsmaßnahmen / Kreis der Kostenschuldner / Beschlusskompetenz** – § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG erlaubt auch, einzelne Eigentümer vollständig zu entlasten oder erstmals mit Kosten zu belasten. bundesgerichtshof
 - **BGH, Urteil vom 22.03.2024 – V ZR 87/23: Dachflächenfenster / Erhaltungskosten / Sondereigentumsnähe** – auch bei bauteilbezogener Einzelbelastung besteht grundsätzlich Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG, maßgeblich bleibt aber ordnungsmäßige Verwaltung. bundesgerichtshof
 - **BGH, Urteil vom 19.07.2024 – V ZR 139/23: Sonderumlage / Vorrang des geltenden Schlüssels / Antragserfordernis** – ohne vorgängige Änderung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG ist die Sonderumlage nach dem bestehenden Verteilungsschlüssel zu beschließen. bundesgerichtshof
 - **BGH, Urteil vom 14.02.2025 – V ZR 128/23: Erhaltungsrücklage / Änderung des Verteilungsschlüssels / Bestimmtheit** –
- Bearbeiten ▾



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Und die KI so...?

Noch nicht. Ich habe noch das Urteil 24.4.2026 V ZR 50/25 gefunden. Nimm dieses in eine chronologische Übersicht mit Urteilsdatum, Aktenzeichen und knackiger Kernaussage auf

 Copilot


Begründung abgeschlossen in 3 Schritten >

Ja — dieses Urteil gehört in die Übersicht hinein.

So würde ich es in der bisherigen Form ergänzen:

- **BGH, Urteil vom 24.04.2026 – V ZR 50/25: Erhaltungsmaßnahmen / Objektprinzip / Angemessenheitskontrolle** – die Umstellung von **Wohnfläche oder Miteigentumsanteilen auf Verteilung nach Einheiten** ist bei unterschiedlich großen Wohnungen für eine Erhaltungsmaßnahme regelmäßig **nicht ordnungsmäßig**; maßgeblich ist **nicht bloß Willkürkontrolle**, sondern eine echte **Angemessenheitsprüfung**. bundesgerichtshof

Wenn du magst, kann ich dir jetzt als Nächstes die **komplette chronologische Übersicht ab 1.12.2020** in einem **Block** neu aufsetzen — entweder

1. **eng** (nur echte § 16 Abs. 2 Satz 2-Entscheidungen) oder
2. **erweitert** (inkl. V ZR 98/25 und V ZR 50/25 als systematisch  tige Anschlussentscheidungen).



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Und die KI so...?

A. Enger Kanon: echte Entscheidungen zu § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG

- BGH, Urteil vom 16.09.2022 – V ZR 69/21: **Selbstbehalt / Gebäudeversicherung / Anpassungsanspruch** – der Selbstbehalt kann abweichend verteilt werden; ein individueller Anpassungsanspruch setzt aber zusätzlich § 10 Abs. 2 WEG voraus. [bundesgerichtshof +1](#)
- BGH, Urteil vom 22.03.2024 – V ZR 81/23: **Erhaltungsmaßnahmen / Kreis der Kostenschuldner / Beschlusskompetenz** – § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG erlaubt auch die erstmalige Belastung oder vollständige Entlastung einzelner Eigentümer. [bundesgerichtshof +1](#)
- BGH, Urteil vom 22.03.2024 – V ZR 87/23: **Einzelmaßnahme / Dachflächenfenster / Maßstabskontinuität** – die Kostenverteilung kann für eine einzelne Erhaltungsmaßnahme abweichend beschlossen werden, ohne zugleich alle künftigen Parallelfälle zu regeln. [bundesgerichtshof +1](#)
- BGH, Urteil vom 19.07.2024 – V ZR 139/23: **Sonderumlage / Vorrang des geltenden Schlüssels / Antragserfordernis** – ohne vorgängige Änderung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG ist bei der Sonderumlage der bestehende Verteilungsschlüssel anzuwenden. [bundesgerichtshof +1](#)
- BGH, Urteil vom 14.02.2025 – V ZR 128/23: **Erhaltungsrücklage / Bestimmtheit / Änderung des Schlüssels** – § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG erfasst auch die Zuführung zur Rücklage; „bestimmte Arten von Kosten“ verlangt keine zusätzlichen Sonderhürden. [bundesgerichtshof](#)
- BGH, Urteil vom 14.02.2025 – V ZR 236/23: **Tiefgarage / objektbezogene Kostentrennung / sachlicher Grund** – die Einbeziehung bislang freigestellter Eigentümer ist kompetenzrechtlich möglich, widerspricht aber regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn ein sachlicher Grund fehlt. [bundesgerichtshof +1](#)
- BGH, Urteil vom 24.04.2026 – V ZR 50/25: **Einheitenmaß** ↓ / **unterschiedlich große Wohnungen / Angemessenheit** – die Umstellung auf Verteilung nach Einheiten statt nach Wohnfläche oder MEA kann bei unterschiedlich großen Wohnungen für Erhaltungskosten unangemessen und damit fehlerhaft sein. *(Für dieses Urteil habe ich auf der*



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Und die KI so...?

Mach die Folienfassung mit 3–4 Schlagwörtern je Urteil

 Copilot

Gerne — hier ist die **Folienfassung** mit nur **3–4 Schlagwörtern je Urteil**:

- V ZR 69/21 – Selbstbehalt, Versicherung, Kostenverteilung
- V ZR 81/23 – Erhaltungskosten, Kostenschuldner, Beschlusskompetenz
- V ZR 87/23 – Dachflächenfenster, Einzelmaßnahme, Kostenverteilung
- V ZR 139/23 – Sonderumlage, Prozesskosten, Verteilungsschlüssel
- V ZR 128/23 – Rücklage, Bestimmtheit, Kostenarten
- V ZR 236/23 – Tiefgarage, Kostentrennung, sachlicher Grund
- V ZR 98/25 – Nichtigkeit, Auffangschlüssel, Miteigentumsanteile
- V ZR 50/25 – Einheitenmaßstab, Angemessenheit, Wohnungsgrößen

Wenn du möchtest, kann ich dir daraus auch noch eine **typische PowerPoint-Zweispaltenfassung** machen — links **Aktenzeichen**, rechts **Schlagwörter**, sofort folienreif.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Beschlusskompetenz und Rechtmäßigkeit

Die WEer **können** gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eine von dem allgemeinen KVS abweichende Verteilung des Selbstbehalts beschließen.

(BGH, Urteil vom 16.9.2022 – V ZR 69/21, NJW 2023, 63)

→ „**Können**“ = Beschlusskompetenz (+). Ob ein solcher Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (d.h. rechtmäßig ist), ist eine andere Frage!

Ebenso ist es bei der Verteilung der Prozesskosten erfolgreicher Anfechtungsklagen. Auch hier Beschlusskompetenz (+) gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG, die Ordnungsmäßigkeit eines Beschlusses, erfolgreiche Kläger von den Kosten auszunehmen, ist aber fraglich.

(vgl. BGH, Urt. v. 19.7.2024 – V ZR 139/23, NZM 2024, 760 Rn. 32).

„Reset auf MEA“ (back to the roots)

Fall: Wohnanlage mit 15 Tiefgaragenstellplätzen. In der TE/GO ist vereinbart, dass die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der Tiefgarage ausschließlich von den Berechtigten der Einstellplätze getragen werden, und zwar nach Anzahl der Einstellplätze (je 1/15).

Die Klägerin hat keinen Stellplatz.

Am 9.4.2022 beschloss ETV, die Kosten der Sanierung der Flachdachabdichtung der Tiefgarage auf alle Eigentümer der Wohnanlage im Verhältnis der MEA zu verteilen.

Hiergegen richtet sich die Anfechtungsklage.

Frage: hat die Klage Erfolgsaussichten?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

„Reset auf MEA“ (back to the roots)

„Auch unter der Geltung des neuen § 16 II 2 WEG besteht weiterhin keine Beschlusskompetenz zur Begründung einer Kostentragungspflicht eines oder mehrerer bislang dem Kreis nicht angehöriger WEer.“

(so das LG Braunschweig, Urteil vom 13.10.2023 – 6 S 47/23, ZMR 2024, 326)

→ Diese Ansicht des LG Braunschweig ist überholt. Der BGH entschied (→ Folie folgt), dass § 16 II 2 WEG eine **Beschlusskompetenz** für eine erstmalige Kostenbefreiung oder Kostenbeteiligung verleiht. Nichtig war der Beschluss also nicht!

→ Fraglich ist aber, ob der Beschluss gem. § 16 II 2 WEG über die einmalige (nur diese eine Flachdachabdichtung) Durchbrechung der in der GO vereinbarten Kostentrennung nach Untergemeinschaften rechtmäßig war, d.h. ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. Das entschied der BGH am 14.02.2025 zum Az. V ZR 236/23. → Folie folgt



Breiholdt Nierhaus Schmidt

„Reset auf MEA“ (back to the roots)

Sieht die GO eine **objektbezogene Kostentrennung** vor, so dass nur diejenigen WEer, 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 WEer 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 WEer besteht.**

(BGH 14.2.2025 – V ZR 236/23)

→ Die GO ist durch die vereinbarte Kostentrennung nach Gebäudekomplexen bereits gerechter als das Gesetz (WEG), das als Ausgangs- und Auffangschlüssel für die Kostenverteilung Miteigentumsanteile (MEA) vorsieht (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG) und Mehrhausanlagen überhaupt nicht kennt. Das erschwert eine Abweichung...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Beschlusskompetenz für Kostenschuldnerkreise

§ 16 II 2 WEG begründet die (Beschluss-)Kompetenz der WEer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der GdWE eine vom gesetzlichen KVS (MEA) oder von einer Vereinbarung (GO) abweichende Verteilung zu beschließen. Das gilt auch dann, wenn dadurch der **Kreis der Kostenschuldner** verändert wird, indem WEer von der Kostentragung **gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet** werden.

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

(BGH vom 22.3.2024 – V ZR 81/23 zu **Doppelparkern in der Tiefgarage**)

Einen auf's Dach!

Fall: K gehört das eingeschossige Teileigentum auf dem straßenseitigen Grundstücksteil. Hinten stehen fünf mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser. KVS ist laut GO m²-Wohn-/Nutzfläche. Die Bildung von Untergemeinschaften ist in der GO nicht vereinbart. Das Teileigentum hat ca. 190 m² von 3.200 m² (etwa 5,88 %) und einen MEA von knapp 13,98 %.

ETV im Jahr 2023 beschließt die Sanierung der Dächer der fünf Mehrfamilienhäuser, finanziert durch eine Sonderumlage von 1,1 Mio. €, verteilt nach MEA.

K ist sauer und klagt.

Frage: hat die Klage Erfolg? (Fall nach AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 06.05.2024 - 980b C 23/23 WEG, ZMR 2024, 891 = IMR 2024, 436)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Einen auf´s Dach!

Der Verteilungsschlüssel widerspricht wegen der „Sonderbelastung“ ordnungsmäßiger Verwaltung. Typischerweise entspricht eine abweichende Kostenverteilung, gestützt auf § 16 Abs. 2 S. 2 WEG, jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt (BGH, Urteil vom 22. März 2024 – V ZR 81/23, Rn. 14). Das ist hier aber nicht ersichtlich. Die beschlossene Sanierung der Dächer, die durch die Sonderumlage finanziert werden sollte, betrifft nur die Häuser 1-5, aber nicht die – davon getrennte – Teileigentumseinheit der Klägerin auf dem vorderen Grundstücksteil. Weshalb sich also die Klägerin anstatt mit einem Anteil von ca. 5,88 % (bei einer Verteilung nach m²) mit einem Anteil v. ca. 13,98 % (bei einer Verteilung nach MEA) – und damit um das knapp 2,4-fache mehr – an der Sonderumlage beteiligen sollte, ist nicht ersichtlich und wird von der Beklagten auch nicht dargetan.

(AG Hamburg-St. Georg, 06.05.2024 – 980b C 23/23 WEG Rn. 13)

Fensterfall – weg vom Fenster!

Fall: W ist Eigentümer einer Dachgeschosswohnung mit defekten Dachflächenfenstern. Zuständigkeit und Kostentragung liegen laut GO bei der GdWE. W's Bemühungen, durch und auf Kosten der GdWE neue Fenster zu erhalten, scheiterten in den letzten Jahren mehrfach.

Im August 2021 beschloss die ETV, die defekten Dachflächenfenster in der Wohnung durch eine Fachfirma erneuern zu lassen, wobei die Kosten der Arbeiten W tragen sollte.

W erhebt Anfechtungsklage und hält den Beschluss wegen des Verstoßes gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz und die Maßstabskontinuität mindestens für rechtswidrig, wenn nicht sogar für nichtig.

Frage: Bekommt W recht?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Fensterfall – weg vom Fenster!

Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG), die nach dem zuvor geltenden KVS von allen zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen WEern auferlegt, entspricht dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den **Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs** berücksichtigt. Die beschlossene Kostenverteilung für den Austausch der Fenster, die sich allein in dem Bereich des Sondereigentums des Klägers befinden, nicht zu beanstanden (**Maßstab: Gebrauchsmöglichkeit**).

Beschließen die WEer eine **Änderung** der Kostenverteilung **für eine einzelne Erhaltungsmaßnahme**, muss nicht zugleich eine entsprechende Regelung für alle künftigen gleich gelagerten Fälle beschlossen werden (Abgrenzung zu BGH vom 18.06.2010 - V ZR 164/09 Rn. 17 ff.).

(BGH, Urteil vom 22.03.2024 - V ZR 87/23, ZMR 2024, 588)

→ Für den BGH ist das eine „Änderung im Einzelfall“. ME ist es eine Durchbrechung des unverändert fortgeltenden Schlüssels. Auf Gleichbehandlung und Maßstabskontinuität muss bei späteren Beschlüssen geachtet werden, nicht schon jetzt im Zeitpunkt der (ersten) Beschlussfassung.

Noch ein (fieser) Fensterfall

Fall: Laut TE/GO liegen Zuständigkeit und Kostentragung für die gesamte Erhaltung von Fenstern bei der Gemeinschaft. Im Zeitraum 2011-2021 erhielten sukzessive fünf von sechs Wohnungen im Gebäude vollständig oder teilweise neue Fenster. Nur die größte Wohnung W6 hat noch die alten Fenster aus 1977. Die ETV im Jahr 2022 beschloss, dass ab sofort jede Wohnung selbst die Kosten der Erhaltung und Erneuerung von Fenstern trägt. W6 erhebt Anfechtungsklage.

Frage: Aussicht auf Erfolg?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

„Unfair geschnittene MEA“

Fall: Die Kläger sind Mitglieder der beklagten GdWE und Teileigentümer der 3 Gewerbeeinheiten im EG des Gebäudes. Nach der TE/GO aus dem Jahr 1984 ist der MEA bezogen auf die Grundfläche bei den Wohnungen ca. 4x größer als bei den Gewerbeeinheiten, d.h. 1/100stel MEA entspricht bei den Wohneinheiten etwa 25 m², bei den Gewerbeeinheiten etwa 100 m². Nach der TE/GO werden Kosten mit Ausnahme der Heizungskosten, die nach Wohnfläche verteilt werden, nach MEA umgelegt.

Im September 2021 beschlossen die WEer gegen die Stimmen der klagenden Teileigentümer, die aktuell nach MEA umgelegten Kosten zukünftig nach der beheizbaren Wohnfläche zu verteilen und diesen KVS auch für die Zuführung zur Erhaltungsrücklage anzuwenden.

Die Kläger toben und klagen.

Frage: Hat die Klage Aussicht auf Erfolg?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

„Unfair geschnittene MEA“

Beschließen die WEer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der GdWE eine Änderung der bisherigen Verteilung, dürfen sie jeden Maßstab wählen, der den **Interessen der GdWE und der einzelnen WEer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt.**

Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG), die nach dem zuvor geltenden KVS von allen zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen WEern auferlegt, entspricht dies jedenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt (so schon BGH 22.03.2024 - V ZR 87/23, ZMR 2024, 588 Rn. 11).

Ein auf der Grundlage von § 16 II 2 WEG gefasster Beschluss, mit dem ein in der TE/GO vereinbarter Verteilungsmaßstab, der bestimmte WEer privilegiert (hier: unterdimensionierte MEA der 3 Gewerbeeinheiten), geändert wird, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es für die Privilegierung **keinen sachlichen Grund gab** (BGH 14.2.2025 – V ZR 128/23, ZMR 2025, 626 = ZWE 2025, 266).



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Ratlosigkeit in Kaufbeuren

Fall: GdWE in Kaufbeuren 3 Wohnblöcke mit 7 Hauseingängen, 110 TG-SP (Teileigentum). Nachbargrundstücke viele Reihenhäuser, teils real, teils nach WEG geteilt. Die meisten TG-SP gehören keinen WEern der GdWE. II § 2 Nr. 1 GO: KVS grds. MEA. II § 2 Nr. 4 GO lautet: „Alle Lasten und Kosten, insbesondere auch für die Instandhaltung, Instandsetzung und Bewirtschaftung im weitesten Sinne sowie Betriebskosten für die in der Anlage III gelb gekennzeichneten Pkw-Stellplätze, den Kinderspielplatz oder die (...) tragen allein die Miteigentümer der Tiefgarage. Hierfür wird ein eigener Verteilerschlüssel festgelegt. Danach werden beteiligt: -mit einem Kostenanteil von 1,2 pro qm Wohn-/Nutzfläche jeder Eigentümer eines Reihenhausgrundstücks -mit einem Kostenanteil von 1 pro qm Wohn-/Nutzfläche jeder Eigentümer eines Wohnungs-/Teileigentums. Der Verwalter wird ermächtigt, die Kostenanteile entsprechend der vorstehenden Bestimmungen festzulegen.“

In der GdWE herrscht Ratlosigkeit über den korrekten Kostenverteilungsschlüssel.

(Fall nach LG München I, 14.4.2025 – 36 S 1221/24, ZMR 2025, 1025)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Ratlosigkeit in Kaufbeuren

1. Auch nach Inkrafttreten des WEMoG kann ein WEer das Bestehen konkreter Rechte und Pflichten, die sich aus der GO ergeben (hier: Kostentragung), gerichtlich feststellen lassen. Für eine solche Feststellungsklage ist die GdWE passivlegitimiert.
2. Das auf die Feststellungsklage ergehende Urteil wirkt in entsprechender Anwendung von § 44 III WEG für und gegen alle WEer, auch wenn sie nicht Partei sind.
3. Besteht in einer GdWE Uneinigkeit über die zutreffende Auslegung oder die Wirksamkeit von Regelungen in der GO, kann eine gerichtliche Entscheidung über die gegenseitigen Rechte und Pflichten nicht nur mit der Feststellungsklage, sondern auch mit der Beschlussersetzungsklage herbeigeführt werden (im Anschluss an BGH, 16.9.2022 - V ZR 69/21 Rn. 15 ff., ZMR 2023, 55 = NZM 2022, 974).

(BGH, 27.2.2026 – V ZR 98/25, NZM 2026, 372 = ZWE 2026, 199)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Ermessens der Mehrheit erst durch Willkür begrenzt?

Ein Beschluss, dass die „Kosten der Erhaltung und Erneuerung der zu seiner Einheit zählenden Fenster, Balkontüren, Rollläden, Dachflächenfenster, Wohnungseingangs- und Kellertüren dem jeweiligen WEer auferlegt“ werden, hält sich im Rahmen des **weiten Ermessens** gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG und entspricht daher grundsätzlich ordnungsmäßiger Verwaltung.

Auch das Fehlen einer Übergangsregelung ist noch durch das **weite Ermessen** gedeckt. Eine rechtliche Grenze stellt **erst die Willkür** dar.

(so LG Frankfurt/Main 31.5.2023 – 2-13 S 91/22)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Ermessens der Mehrheit erst durch Willkür begrenzt?

Die Änderung des KVS durch Mehrheitsbeschluss widerspricht im Allgemeinen dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die neue Kostenverteilung den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer nicht angemessen ist und insbesondere zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt; **die richterliche Kontrolle ist nicht auf eine bloße Willkürprüfung beschränkt.**

(BGH Urt. v. 24.4.2026 – V ZR 50/25)

- Teil 1 kennen wir, der BGH hat das zum alten und neuen WEG oft entschieden. Neu ist der 2. Halbsatz. Zur alten Gesetzeslage hatte der BGH das noch anders gesehen (BGH 2.10.2020 – V ZR 282/19 zu § 16 Abs. 3 WEG aF).
- Der BGH begrenzt die Mehrheitsmacht stärker als früher. Schon unterhalb von Willkür und Schikane kann ein abweichender Verteilerschlüssel ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, also rechtswidrig und erfolgreich anfechtbar sein.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Ermessens der Mehrheit erst durch Willkür begrenzt?

Mehrhausanlage mit 15 WE in 3 Häusern (A, B, C) und MEA von 41,37 bis 130,44/1.000. Einheit der Kläger MEA 43/1.000 in Haus A. In der GO aus 1993 steht, alle Kosten außer Betriebskosten nach qm-Größe und Änderungen nur durch einstimmigen Beschluss. ETV beschloss Sonderumlage über 25.000 € zur Finanzierung der Instandsetzung der Heizungsanlage in Haus A, verteilt nach Einheiten, sodass auf jede Einheit ein anteiliger Betrag von 1.666 € entfällt. Der Beschlussantrag, die Sonderumlage nach MEA zu erheben, wurde abgelehnt.

Das AG Limburg an der Lahn gab der Klage statt, das LG Frankfurt am Main hob das Amtsgericht auf und wies die Klage ab. Die abweichende Kostenverteilung sei jedenfalls nicht willkürlich. Das Landgericht ließ die Revision zu zum Bundesgerichtshof.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Erkennen der Mehrheit erst durch Willkür begrenzt?

Ist in einer Wohnungseigentumsanlage mit unterschiedlich großen Einheiten in der GO vereinbart, die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen nach Wohnfläche oder Miteigentumsanteilen (MEA) zu verteilen, **widerspricht** es **regelmäßig** ordnungsmäßiger Verwaltung, die Kosten für eine Erhaltungsmaßnahme (hier: Heizungserneuerung) durch Mehrheitsbeschluss nach Einheiten (Objektschlüssel, d.h. alle zu gleichen Teilen) zu verteilen.

(vgl. BGH Urt. v. 24.4.2026 – V ZR 50/25)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**