

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [483]

Änderung des Verteilungsschlüssels: Zuführung zur (Erhaltungs)rücklage möglich?

§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, die Änderung des Verteilungsschlüssels für die Zuführung zu Rücklagen zu beschließen.

Ein auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gefasster Beschluss, mit dem ein vereinbarter Verteilungsmaßstab, der bestimmte Wohnungseigentümer privilegiert (hier: unterdimensionierte Miteigentumsanteile der Gewerbeeinheiten), geändert wird, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es für die vereinbarte Privilegierung keinen sachlichen Grund gab (Fortführung von Senat, Urteil vom 16. September 2011 - V ZR 3/11, NJW-RR 2011, 1646 Rn. 10).

BGH, Urteil vom 14. Februar 2025
- V ZR 128/23

Der Fall:

Die Klägerinnen sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), zu der neben 30 Wohnungen auch Gewerbeeinheiten und 25 Garagen gehören. Laut Teilungserklärung von 1984 werden öffentliche Abgaben, Betriebskosten und Instandhaltungskosten nach Miteigentumsanteilen (MEA) verteilt.

Allerdings sind die MEA der Gewerbeeinheiten deutlich geringer bemessen als die der Wohnungen (ca. 4-mal kleinere Anteile pro Quadratmeter).

In einer Eigentümerversammlung 2021 wurde beschlossen, dass die Kosten künftig nicht mehr nach MEA, sondern nach „beheizbarer Wohnfläche“ umgelegt werden, einschließlich der Zuführung zu den Erhaltungsrücklagen.

Die Klägerinnen, Eigentümerinnen von Gewerbeeinheiten, fochten den Beschluss

an, da sie eine unangemessene Benachteiligung sahen. Das Amtsgericht gab ihnen Recht, das Landgericht wies die Klage ab.

Das Problem:

Die Kernfrage war, ob die Eigentümergemeinschaft berechtigt ist, durch Mehrheitsbeschluss den in der Teilungserklärung festgelegten Kostenverteilungsschlüssel für bestimmte Kosten zu ändern – insbesondere für die Erhaltungsrücklagen. Strittig war, ob § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eine solche Änderung erlaubt und ob eine nachträgliche Anpassung gegen den Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung verstößt, wenn bestimmte Eigentümer dadurch stärker belastet werden.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH bestätigte das Berufungsurteil und wies die Revision zurück:

- Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG können Wohnungseigentümer für einzelne oder bestimmte Arten von Kosten eine neue Verteilung beschließen, auch wenn diese zuvor anders festgelegt war.
- Dies umfasst auch die Zuführung zu Rücklagen, da diese Teil der gemeinschaftlichen Kosten sind.
- Die Änderung des Verteilungsschlüssels widerspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie eine bestehende, nicht gerechtfertigte Privilegierung aufhebt.
- Da kein sachlicher Grund für die geringeren MEA der Gewerbeeinheiten bestand, war die Änderung zulässig.

Praxis-Tipp:

Wohnungseigentümergeinschaften haben weitreichende Spielräume bei der Anpassung von Kostenverteilungsschlüsseln.

Allerdings müssen Änderungen sachlich gerechtfertigt sein und dürfen keine einzelnen Eigentümer unbillig benachteiligen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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