

Vortrag

bei dem vom Verband der Immobilienverwalter Bayern e.V. vdiv Service GmbH veranstalteten
Verwaltertreffen in Nürnberg am 26.04.2012, zu dem Thema

„Änderung des Kostenverteilungsschlüssels“

Referent:

**Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

Zimmermann König Singer

Rechtsanwälte GbR

Albrecht-Dürer-Platz 4

90403 Nürnberg

Tel.: 0911/2309060

Fax: 0911/2309061

E-Mail: info@rae-nuernberg.de

www.rae-nuernberg.de

1. Ausgangspunkt

Der Ausgangspunkt ist die Regelung der Kostenverteilung in der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft. In der Regel sieht die Teilungserklärung eine Kostenverteilung nach der Größe des Miteigentumsanteiles vor. Wenn die Teilungserklärung keine Regelung zur Kostenverteilung vorsieht, dann werden die Kosten nach der gesetzlichen Regelung verteilt. Diese sieht eine Kostenverteilung nach der Größe des Miteigentumsanteiles vor, § 16 Abs. 2 WEG.

2. Änderung des Kostenverteilungsschlüssels aufgrund einer Öffnungsklausel in der Teilungserklärung

Eine Öffnungsklausel ist eine Vereinbarung in der Teilungserklärung, dass eine Angelegenheit durch Mehrheitsbeschluss geregelt werden kann, obwohl diese Angelegenheit gesetzlich durch Vereinbarung geregelt werden müsste.

Viele Teilungserklärungen enthalten solche Öffnungsklauseln zur Änderung der Kostenverteilung. Dann kann der Kostenverteilungsschlüssel von der WEG unter den in der Öffnungsklausel geregelten Voraussetzungen (in der überwiegenden Anzahl der Fälle sieht die Öffnungsklausel eine Mehrheit von 66% oder 75% Stimmenmehrheit vor) durch Mehrheitsbeschluss ändern.

3. Änderung des Kostenverteilungsschlüssels aufgrund einer gesetzlichen Regelung

3.1 Änderung der Erfassung und Verteilung der Betriebskosten und Verwaltungskosten, § 16 Abs. 3 WEG

3.1.1. Einführung

Bis zur Novelle des WEG war die Änderung der Erfassung und Verteilung der Betriebskosten nur mit der Zustimmung aller Miteigentümer möglich. Seither ist die Änderung der Erfassung und Verteilung der Betriebskosten unter bestimmten Voraussetzungen mit Mehrheitsbeschluss möglich. Damit will der Gesetzgeber erforderliche Modernisierungen der Gebäude erleichtern und den Wohnungseigentümergeinschaften die Möglichkeit geben, die Betriebskosten abweichend vom allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen.

Beispiel: Einbau von Wasseruhren.

a) Gesetzliche Regelung

Die Wohnungseigentümer können mit einfacher Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 566 Abs. 1 BGB, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, sondern der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband in Rechnung gestellt werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und entweder nach diesem Verhältnis oder einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, § 16 Abs. 3 WEG.

b) Mehrheitsbeschluss

Es ist ein einfacher Mehrheitsbeschluss erforderlich.

c) Kosten des Gemeinschafts- und Sondereigentums und der Verwaltung

Die Wohnungseigentümer können sämtliche Betriebskosten im Sinne des § 566 Abs. 1 BGB des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums und die Kosten der Verwaltung mit einem Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG neu verteilen, sofern Rechnungsadressat die WEG ist.

Durch die Aufnahme der Betriebskosten des Sondereigentums und der Kosten der Verwaltung werden Abgrenzungsschwierigkeiten vermieden,
z. B. bei Wasser und Abwasser, Heizung.

Es ist umstritten, welche Kosten Betriebskosten im Sinne des § 566 Abs. 1 BGB sind. § 566 Abs. 1 BGB ist eine Vorschrift aus dem Mietrecht. Dort gelten andere Grundsätze als im Wohnungseigentumsrecht. Das wird schon daran deutlich, dass im Mietrecht die Grundsteuer umlagefähig ist (§ 2 Nr. 1 BertrKV), während im Wohnungseigentumsrecht die Grundsteuer alleine beim betroffenen Eigentümer anfällt, Hügel/Elzer, zwei Jahre neues WEG, NZM 2009, 457, 462.

Kosten der Verwaltung sind das Verwalterhonorar, Auslagen für Verwaltungsmaßnahmen, Kosten für Geldverkehr, Auslagen/Vergütung für Beiräte, Kosten des Rechtsstreits nach § 18 WEG, Ersatzleistungen nach § 14 Nr. 4 WEG, Sonderhonorar Rechtsanwalt nach § 16 Abs. 8 WEG.

d) Erfassung und Verteilung der Kosten

Die neue Beschlusskompetenz lässt sich in zwei Kompetenzbereiche aufteilen: Bereich der Erfassung und der Verteilung.

e) Verteilungsmaßstab: Verbrauch oder Verursachung

Die Wohnungseigentümer können die Erfassung dieser Kosten nach Verbrauch oder Verursachung beschließen. Darüber hinaus können sie einen anderen darauf basierenden Verteilungsmaßstab beschließen.

f) Ordnungsgemäße Verwaltung

Die Beschlussfassung muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Dies ist gegeben, wenn die beschlossene neue Verteilung dem geordneten Zusammenleben der Gemeinschaft dient, den Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht und der Gemeinschaft nützt.

g) Sachlicher Grund

Hinzu kommt nach der Ansicht der Gesetzesbegründung das Vorliegen eines sachlichen Grundes (Bundestagsdrucksache 16/887, Seite 23). Danach soll für die Abänderung der ursprünglichen Kostenregelung durch die Mehrheitsentscheidung ein besonderer sachlicher Grund für die angedachte Änderung vorliegen und einzelne Wohnungseigentümer dürfen gegenüber dem früheren Rechtszustand nicht unbillig benachteiligt werden. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn sich die Verhältnisse gegenüber dem früheren Zustand in wesentlichen Punkten geändert haben oder sich die ursprüngliche Regelung - weil den tatsächlichen Verhältnissen nicht angemessen - nicht bewährt hat. Diese Begrenzung soll nach

der Gesetzesbegründung im Gesetz immanent sein und müsse nicht ausdrücklich erwähnt werden.

3.1.2. Übersicht

Änderung der Erfassung und Verteilung der Betriebskosten und Verwaltungskosten, § 16 Abs. 3 WEG

- Mehrheitsbeschluss: einfache Mehrheit
- Kosten des Betriebs und der Verwaltung des Gemeinschafts- und Sondereigentums
- Erfassung und Verteilung der Kosten
- Verteilungsmaßstab: Verbrauch oder Verursachung
- Ordnungsgemäße Verwaltung
- Sachlicher Grund und keine unbillige Benachteiligung

3.1.3. Aktuelle Rechtsprechung

a)

Folgende Umlageschlüssel sind nach § 16 Abs. 3 WEG zulässig: die Kosten des Aufzugs können nach Häusern und Stockwerke differenziert werden, die Kosten des Breitbandkabelanschlusses können nach Einheiten umgelegt werden, die Hausmeister- und Hausreinigungskosten können nicht nach Einheiten umgelegt werden (LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 25.03.2009, NZM 2009, 363).

b)

Bei der Änderung eines Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG steht den Wohnungseigentümern ein weiter Ermessensspielraum zu. Die Wohnungseigentümer dürfen danach jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ der Änderung darf nicht willkürlich sein (BGH, Urteil vom 01.04.2011 – V ZR 162/10, NZM 2011, 514).

c)

Die Änderung des Umlageschlüssels für die Kostenarten Schornsteinfeger, Reinigung der Tiefgarage und Gehwege, Betriebskosten Tiefgarage, Kabelfernsehen, und Verwaltungskosten nach Einheiten ist zulässig (BGH, Urteil vom 01.04.2011 – V ZR 162/10, NZM 2011, 514).

d)

BGH: Umlageschlüsseländerung bei erheblicher Privilegierung von Teileigentümern

aa) Zusammenfassung:

Die Änderung der Verteilung der Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schneebeseitigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Versicherungen, Niederschlagswasser nach der Fläche der jeweiligen Sondereigentumseinheiten ist auch dann nicht willkürlich, wenn der betroffene Eigentümer durch den neuen Kostenverteilungsschlüssel etwa 6-fach höhere Kosten tragen muss, wenn die nach dem ursprünglichen Verteilungsmaßstab geringere Kostenbelastung des

betroffene Eigentümers auf einem Verteilerschlüssel beruht, der einzelne Miteigentümer gegenüber den übrigen Miteigentümern unbillig privilegiert, während der neue Verteilungsschlüssel zu einer höheren Kostengerechtigkeit führt (BGH, Urteil vom 16.09.2011-V ZR 3/11; NZM 2012, 28).

bb) Ausführliche Darstellung:

Sachverhalt:

In der Teilungserklärung ist die Größe des Miteigentumsanteiles bei den Teileigentümern niedriger angesetzt worden als bei den Wohnungseigentümern mit vergleichbar großen Wohnungen. Während bei den Wohnungen rechnerisch auf 1/10.000tel Miteigentumsanteil 3,37 qm entfallen, beträgt dieser bei den meisten Räumen der Teileigentumseinheiten rund 34,2 qm. Die Umlage der Kosten des Gemeinschaftseigentums erfolgt nach Miteigentumsanteilen. In der Eigentümerversammlung wird die Änderung der Verteilung der Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schneebeseitigung, Hausreinigung, Gartenpflege, Versicherungen, Niederschlagswasser nach der Fläche der jeweiligen Sondereigentumseinheiten beschlossen. Für die übrigen Kosten des Gemeinschaftseigentums verbleibt es bei der Umlage nach Miteigentumsanteilen. Ein Teileigentümer sieht sich von der Änderung des Umlageschlüssels extrem benachteiligt und erhebt Anfechtungsklage gegen den Beschluss.

Urteil:

Die Klage wird abgewiesen, weil der Beschluss den Anforderungen des § 16 Abs. 3 WEG entspricht. Die Änderung der Kostenverteilung auf einen flächenabhängigen Verteilungsmaßstab ist nicht willkürlich, selbst wenn der Kläger durch den neuen Kostenverteilungsschlüssel etwa 6-fach höhere Kosten tragen muss. Entscheidend ist, dass die nach dem ursprünglichen Verteilungsmaßstab geringere Kostenbelastung des Klägers auf einem Verteilerschlüssel beruht, der einzelne Miteigentümer gegenüber den übrigen Miteigentümern unbillig privilegiert, während der neue Verteilungsschlüssel zu einer höheren Kostengerechtigkeit führt (BGH, Urteil vom 16.09.2011-V ZR 3/11; NZM 2012, 28).

3.1.4. Rückwirkende Änderung des Umlageschlüssels

3.1.4.1. BGH: Eine rückwirkende Änderung des Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG entspricht nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung

a) Zusammenfassung:

Eine rückwirkende Änderung des Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG für bereits abgeschlossene Zeiträume oder Sachverhalte ist unzulässig, weil diese gegen das berechtigte Vertrauen der Wohnungseigentümer verstößt, dass die bis zu einer Änderung des Verteilungsschlüssels angefallenen Kosten nach dem bis dahin geltenden (bisherigen) Schlüssel umgelegt werden (Vertrauensschutz!). Für eine rückwirkende Änderung haben die Wohnungseigentümer keine Beschlusskompetenz (BGH, Urteil vom 09.07.2010 - V ZR 202/09, NZM 2010, 622).

b) Ausführliche Darstellung:

Sachverhalt:

§ 14 der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft enthält die Regelung, dass die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegen sind.

In der Eigentümerversammlung vom 07.07.2007 wird die Jahresabrechnung 2006 und der Wirtschaftsplan 2007, ausdrücklich rückwirkend ab dem 01.01.2007, mit einfachem Mehrheitsbeschluss genehmigt. Entgegen der Regelung in § 14 der Teilungserklärung werden in der Jahresabrechnung 2006 und in dem Wirtschaftsplan 2007 die Positionen Instandhaltungsrücklage, Sach- und Haftpflichtversicherung und Verwalterhonorar nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern nach Einheiten umgelegt. Beide Beschlüsse wurden angefochten.

Entscheidung:

Der BGH (Urteil vom 09.07.2010 - V ZR 202/09, NZM 2010, 622) hat beide Beschlüsse aufgehoben, weil diese gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung verstoßen. Eine rückwirkende Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss ist nicht möglich. Ebenso wenig eine Änderung des Umlageschlüssels für die Instandhaltungsrücklage.

Begründung:

1.

Eine rückwirkende Änderung des Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG entspricht nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

Durch den Mehrheitsbeschluss vom 07.07.2007 wurde die Jahresabrechnung 2006 genehmigt. Dabei wurde auch der in der Teilungserklärung festgelegte Kostenverteilungsschlüssel für die Positionen Sach- und Haftpflichtversicherung und Verwalterhonorar nach Miteigentumsanteilen rückwirkend für das Jahr 2006 in eine Kostenverteilung nach Einheiten geändert.

Eine rückwirkende Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für bereits abgeschlossene Zeiträume verstößt gegen das berechtigte Vertrauen der Wohnungseigentümer, dass die bis zu einer Änderung des Verteilungsschlüssels angefallenen Kosten nach dem bis dahin geltenden (bisherigen) Schlüssel umgelegt werden (Vertrauensschutz!). Für eine rückwirkende Änderung haben die Wohnungseigentümer keine Beschlusskompetenz.

2.

Das Verbot der rückwirkenden Änderung gilt auch für den beschlossenen Wirtschaftsplan 2007, weil dieser ausdrücklich rückwirkend seit dem 01.01.2007 beschlossen wurde und auch insoweit am 07.07.2007 der Kostenverteilungsschlüssel für die Positionen Sach- und Haftpflichtversicherung und Verwalterhonorar für die Vergangenheit (für den Zeitraum vom 01.01.2007 bis 07.07.2007) geändert wurde.

3.

Auch die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für die Instandhaltungsrücklage im Beschluss zur Genehmigung der Jahresabrechnung 2006 und zum Wirtschaftsplan 2007 ist durch Mehrheitsbeschluss nicht möglich.

Die Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 3 betrifft ausdrücklich die Betriebs- und Verwaltungskosten des Gemeinschaftseigentums oder Sondereigentums. Diese Beschlusskompetenz ist nicht einschlägig, weil es sich bei der Instandhaltungsrücklage um Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums handelt.

Auch § 16 Abs. 4 WEG gewährt den Wohnungseigentümern keine Beschlusskompetenz, weil dort nur eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung beschlossen werden kann, wenn es sich um eine konkrete Einzelfallmaßnahme handelt. Die Instandhaltungsrückstellungen betreffen aber nicht eine konkrete, einzelne Maßnahme, sondern zukünftigen, noch nicht konkret vorhersehbaren Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf.

4.

Daneben hat der BGH ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Wohnungseigentümer durch § 16 Abs. 3 WEG die Beschlusskompetenz erhalten, auch einen durch Vereinbarung festgelegten Umlageschlüssel durch einen Mehrheitsbeschluss zu ändern. Damit hat der BGH klargestellt, dass durch § 16 Abs. 3 WEG nicht nur der gesetzliche Kostenverteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 2 WEG durch Mehrheitsbeschluss geändert werden kann, sondern auch ein in der Teilungserklärung vereinbarter allgemeiner Kostenverteilungsschlüssel.

3.1.4.2. BGH: Eine rückwirkende Änderung des Umlageschlüssels ist ausnahmsweise zulässig

a) Zusammenfassung:

Eine nach § 16 Absatz 3 WEG beschlossene rückwirkende Änderung des Umlageschlüssels ist ausnahmsweise zulässig, wenn auch der Wirtschaftsplan für den Abrechnungszeitraum, für den der geänderte Umlageschlüssel gelten soll, aufgehoben wird (BGH, Urteil vom 01.04.2011 – V ZR 162/10, NZM 2011, 514).

b) Ausführliche Darstellung:

Sachverhalt:

Nach der Teilungserklärung sind die Kosten des Gemeinschaftseigentums nach Wohnfläche umzulegen. In der Eigentümerversammlung vom 30.06.2009 wurde mit Wirkung ab dem Geschäftsjahr 2008 die Umlage bestimmter Betriebskosten nach Einheiten (TOP 3), die Aufhebung des Wirtschaftsplanes 2008 (TOP 4), und auf der Grundlage des geänderten Verteilungsschlüssels die Jahresabrechnung 2008 (TOP 5) und der Wirtschaftsplan für 2010 (TOP 6) beschlossen. Ein Miteigentümer hat dagegen Anfechtungsklage erhoben.

Urteil:

Die Klage wurde abgewiesen (BGH, Urteil vom 01.04.2011 – V ZR 162/10, NZM 2011, 514). Die beschlossene rückwirkende Änderung des Umlageschlüssels (Top 3) ist im vorliegenden Fall ausnahmsweise zulässig. Deshalb entsprechen auch die übrigen angefochtenen Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung.

Entscheidungsgründe:

Zwar sind Rückwirkungen, die zu einer nachträglichen Neubewertung eines bereits abgeschlossenen Sachverhalts führen, grundsätzlich unzulässig. Sie können nur ausnahmsweise bei Vorliegen besonderer Umstände hingenommen werden, etwa wenn der bisherige Schlüssel unbrauchbar oder in hohem Maße unpraktikabel ist, oder dessen Anwendung zu grob unbillig Ergebnissen führt. Geht es dagegen – wie vorliegend – um einen noch nicht abgeschlossenen Vorgang, ist eine Rückwirkung hinzunehmen, wenn sich bei typisierender Betrachtung noch kein schutzwürdiges Vertrauen herausgebildet hat.

Zwar kommt vorliegend hinzu, dass das Abrechnungsjahr 2008 im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Änderung des Abrechnungsschlüssels bereits abgelaufen war. Andererseits besteht hier die Besonderheit, dass der für das Jahr 2008 erstellte Wirtschaftsplan, aufgrund dessen die Wohnungseigentümer die berechnete Erwartung hätte haben können, der bisherige Verteilungsschlüssel werden ebenfalls nach Ablauf des Abrechnungsjahr ist nicht mehr geändert, für ungültig erklärt worden ist. Ohne gültigen Wirtschaftsplan bleibt die anteilmäßige die Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung in der Schwebe. Über sie wird erst mit der Abstimmung über die Jahresabrechnung endgültig entschieden. In solchen Konstellationen müssen die Wohnungseigentümer jedenfalls seit der Erweiterung der Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 3 WEG damit rechnen, dass der Umlageschlüssel vor oder – wie hier – anlässlich der Entscheidung über die Jahresabrechnung durch eigenständigen Beschluss geändert wird.

3.2. Änderung der Kosten für bauliche Veränderungen und Instandhaltung, § 16 Abs. 4 WEG

3.2.1. Einführung

Bis zur Novelle des WEG war die Änderung der Kosten für bauliche Veränderungen und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums nur mit der Zustimmung aller Miteigentümer im Rahmen einer Vereinbarung möglich. Entsprechende Mehrheitsbeschlüsse waren anfechtbar oder sogar nichtig. Seither ist die Änderung der Kosten für bauliche Veränderungen und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums unter bestimmten Voraussetzungen mit Mehrheitsbeschluss möglich. Damit will der Gesetzgeber erforderliche Modernisierungen der Gebäude erleichtern und den Wohnungseigentümergeinschaften die Möglichkeit geben, die Kosten baulicher Maßnahmen abweichend vom allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel zu verteilen.

a) Gesetzliche Regelung

Die Wohnungseigentümer können mit qualifizierter Mehrheit beschließen, dass die Kostenverteilung für Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums oder zur baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums oder für Aufwendungen auf das Gemeinschaftseigentum im Einzelfall von der gesetzlichen Regelung oder vom in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Verteilungsschlüssel abweicht, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder dem Nutzen der einzelnen Wohnungseigentümer entspricht, § 16 Abs.4 WEG.

b) Qualifizierter Mehrheitsbeschluss

Es ist ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss erforderlich. Erforderlich ist die so genannte doppelt qualifizierte Mehrheit. Notwendig ist die Mehrheit von 3/4 aller stimmberechtigten

Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile. Damit knüpft die Vorschrift zunächst an das Kopfteilprinzip des § 25 Abs. 2 WEG an. Darüber hinaus ist mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile (Wertprinzip) erforderlich.

c) Einzelfallregelung

Die neue Beschlusskompetenz besteht nicht, um den Kostenverteilungsschlüssel auf Dauer zu verändern. Vielmehr muss der Gegenstand der Beschlussfassung eine Kostenverteilung im Einzelfall sein, z. B. die (einmalig anfallenden) Kosten der Sanierung eines einzelnen Balkons, AG Oldenburg, Urteil vom 19.02.2008, NZM 2008, 495.

Es ist umstritten, ob die Beschlusskompetenz auch alle zukünftig anfallenden Folgekosten einer Einzelmaßnahme umfasst, zum Beispiel die zukünftig anfallenden Folgekosten der Sanierung eines einzelnen Balkons (Beispiel: bei der Sanierung des einzelnen Balkons wurde erstmalig auch eine Balkonentwässerung geschaffen; dafür fällt zukünftig ein Wartungsaufwand an). Der Wortlaut des § 16 Abs. 4 WEG deckt eine Beschlusskompetenz auch für die Verteilung von Folgekosten nicht ab. Aus diesem Grund hält ein Teil der Literatur einen Beschluss über die Verteilung von Folgekosten mangels Beschlusskompetenz für nichtig, Schmidt, ZMR 2007, 913. Die Gegenansicht verweist auf Sinn und Zweck von § 16 Abs. 4 WEG und sieht zutreffend auch eine Beschlusskompetenz für die Verteilung der Folgekosten, Häublein, NZM 2007, 752.

Die WEG hat keine Beschlusskompetenz zur dauerhaften Verlagerung der Instandhaltungskosten für einzelne Bestandteile des Gemeinschaftseigentums (hier: Terrassenfenster/-Türen) auf einzelne Wohnungseigentümer, BGH, Urteil vom 25.09.2009, NZM 2009, 866.

d) Privilegierte Maßnahmen

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die im Gesetz oder in der Teilungserklärung vorgesehene Kostenverteilung für folgende Maßnahmen ändern:

- Maßnahmen zur Instandhaltung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums,
- Maßnahmen zur baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums,
- Aufwendungen im Sinn des § 22 Absatz 1 WEG auf das Gemeinschaftseigentum.

e) Verteilungsmaßstab: Gebrauchs- oder Nutzungsmöglichkeit

Maßstab für den Kostenverteilungsschlüssel ist die Möglichkeit des Gebrauchs oder des Nutzens des einzelnen Wohnungseigentümers am Gemeinschaftseigentum, an dem die Maßnahme durchgeführt wird.

3.2.2. Übersicht

Änderung der Kosten für bauliche Veränderungen und Instandhaltung, § 16 Abs. 4 WEG

- Kostenverteilung für Maßnahmen zur Instandhaltung oder zur baulichen Veränderung des Gemeinschaftseigentums

- qualifizierter Mehrheitsbeschluss: doppelt qualifizierte Mehrheit.
- Kostenverteilung nur im Einzelfall
- Verteilungsmaßstab: Gebrauchs- oder Nutzungsmöglichkeit

3.2.3. BGH: Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 4 WEG nur in engen Grenzen möglich!

a) Zusammenfassung:

Die Änderung der Verteilung der Kosten der Dachreparatur zu Lasten einzelner besonders betroffener Eigentümer (weil diese das Mansarddach bewohnen, weil diese bei einer Mehrhausanlage in dem von der Dachreparatur betroffenen Haus wohnen) ist unzulässig (BGH, Urteil vom 18.06.2010 - V ZR 164/09, NZM 2010, 584).

b) Ausführliche Darstellung:

Sachverhalt:

Die Parteien sind Eigentümer von Wohnungen in einer Wohnungseigentumsanlage, die aus drei Gebäuden besteht, einer 1922 errichteten Villa mit 3 Eigentumswohnungen und zwei 1984 errichteten Neubauten mit jeweils sechs Eigentumswohnungen.

In der Eigentümerversammlung im Jahr 2008 beschließen die Eigentümer mit einfacher Mehrheit die Instandsetzung des reparaturbedürftigen Daches der Villa. Mit der doppelt qualifizierten Mehrheit beschließen die Eigentümer weiter, dass nur die Eigentümer der Wohnungen in der Villa die Reparaturkosten des Daches nach Wohnfläche zu tragen haben. Dieser Beschluss wurde angefochten.

Entscheidung:

Der BGH (Urteil vom 18.06.2010 - V ZR 164/09, NZM 2010, 584) hat den Beschluss aufgehoben, weil für die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels die Voraussetzungen des § 16 Abs. 4 WEG nicht vorliegen und der Beschluss auch im Übrigen gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung verstößt.

Begründung:

1.

Die Voraussetzungen des § 16 Abs. 4 WEG liegen nicht vor, weil die beschlossene Kostenverteilung dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums durch die betroffenen Wohnungseigentümer nicht Rechnung trägt. Das Dach der Villa nutzen nicht nur den Eigentümern von Wohnungen in der Villa, sondern auch den übrigen Miteigentümern der Wohnungseigentumsanlage, da auch diese Miteigentümer des Gemeinschaftseigentums des Villengebäudes sind.

Ein Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung ist nicht nur dann möglich, wenn diese den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs exakt abbildet. Die Wohnungseigentümer haben ein weitergehendes Gestaltungsermessen. Es genügt, wenn der abweichende Verteilungsmaßstab dem tatsächlichen Gebrauch oder der Gebrauchsmöglichkeit Rechnung trägt. Diesen Begriff hat der Gesetzgeber bewusst gewählt, um den Wohnungseigentümern die Möglichkeit einzuräumen, neben dem tatsächlichen Gebrauch und tatsächlichen Gebrauchsmöglichkeiten auch andere Kriterien einfließen zu lassen. Das Gestaltungsermessen

der Wohnungseigentümer wird allerdings dann überschritten, wenn der beschlossene abweichende Verteilungsmaßstab durch vollständig andere Kriterien bestimmt wird.

Ein Verteilungsmaßstab, der sich am tatsächlichen Gebrauch orientiert, liegt vor, wenn der betroffene Miteigentümer das Gemeinschaftseigentum exklusiv nutzt, z. B. einen Balkon. Ein Verteilungsmaßstab, der sich an der Gebrauchsmöglichkeit orientiert, liegt vor, wenn der betroffene Miteigentümer in der Lage ist, das Gemeinschaftseigentum auch alleine nutzen zu können, z. B. einen Stellplatz. Der belastete Wohnungseigentümer muss einen eigennützigen Gebrauch vom Gemeinschaftseigentum machen können.

Daran fehlt es bei einem Gebäudedach. Das Dach schützt das Gebäude, das im Gemeinschaftseigentum aller Miteigentümer steht, und nicht nur im Gemeinschaftseigentum der Miteigentümer, die eine Wohnung in der Villa haben. Es fehlt an einer gesteigerten Gebrauchsmöglichkeit und an einem konkreten Objektbezug.

2.

Der angefochtene Beschluss verstößt auch gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

Würde der angefochtene Beschluss Bestand haben, müssten die Eigentümer von Wohnungen in der Villa die Kosten der Dachsanierung alleine tragen. Im Übrigen bliebe es aber bei der gesetzlichen Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen. Die Eigentümer von Wohnungen in der Villa müssten sich also grundsätzlich an allen anderen Instandsetzungsmaßnahmen nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile beteiligen, auch wenn es sich um die Instandsetzung von Teilen der beiden Neubauten handelt, also z. B. an der Reparatur des Daches einer dieser Neubauten. Sie könnten auch nicht verhindern, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer Instandsetzungsmaßnahmen an der Villa gegen ihren Willen beschließt und ihnen wieder die Kosten auferlegt. Eine solche einseitige Zurücksetzung der Interessen einer Gruppe von Wohnungseigentümern wäre willkürlich und mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung nicht zu vereinbaren.

Eine abweichende Kostenverteilung, wie sie von der WEG beschlossen worden ist, entspräche den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung nur, wenn für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen (alle Dachreparaturen) unter dem Gesichtspunkt der Maßstabkontinuität eine entsprechende abweichende Kostenverteilung beschlossen würde.

Damit wird aber der allgemeine Kostenverteilungsschlüssel unterlaufen. Im Ergebnis liefe dieser Beschluss auf eine verdeckte, dauerhafte Änderung der Teilungserklärung hinaus.

Auch würde es sich dann nicht mehr um die Änderung des Kostenverteilungsschlüssel für eine Einzelmaßnahme handeln, sondern für alle gleich gelagerten Maßnahmen (alle Dachreparaturen, Verstoß gegen § 16 Absatz 4 WEG!).

4. BGH: Wann besteht ein Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels?

Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

a) Zusammenfassung:

Ein Miteigentümer kann eine Änderung des vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels nur verlangen, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen

unbillig erscheint. Schwerwiegende Gründe liegen nur dann vor, wenn die Mehrbelastung des betroffenen Miteigentümers durch die vereinbarte Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen gegenüber der Kostenverteilung nach Wohnfläche mehr als 25 % beträgt (BGH, Urteil vom 11.06.2010 – V ZR 174/09, NZM 2010, 624).

b) Ausführliche Darstellung:

Sachverhalt:

Eine Wohnungseigentumsanlage besteht aus sechs Wohnungen. Die Kosten werden nach Miteigentumsanteilen verteilt. Ein Miteigentümer baut mit der Zustimmung der übrigen Miteigentümer den zu seiner Wohnung gehörenden Spitzboden aus. Nach Fertigstellung des Spitzbodenausbaus stellt ein anderer Miteigentümer den Antrag, die Kosten wegen des Ausbaus zukünftig nach Wohnfläche umzulegen. Seine Mehrbelastung bei einer Kostenumlage nach Miteigentumsanteilen beträgt 13 %. Der Antrag wird abgelehnt. Dagegen klagt der Antragsteller. Er beantragt, den ablehnenden Beschluss für ungültig zu erklären und die übrigen Miteigentümer zu verurteilen, ihre Zustimmung zu erklären, dass die Kosten zukünftig nach Wohnfläche verteilt werden.

Entscheidung:

Der BGH (Urteil vom 11.06.2010 – V ZR 174/09, NZM 2010, 624) hat die Klage zurückgewiesen, weil der klagenden Miteigentümer keinen Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels hat. Es fehlt an einer unbilligen Belastung des Klägers.

Begründung:

Ein Miteigentümer kann eine Änderung des vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels nur verlangen, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheinen, § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG.

In dieser Entscheidung hat der BGH festgelegt, dass schwerwiegende Gründe nur dann vorliegen, wenn die Mehrbelastung des betroffenen Miteigentümers durch die vereinbarte Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen gegenüber der Kostenverteilung nach Wohnfläche mehr als 25 % beträgt. Dabei hat sich der BGH an dem von mehreren Oberlandesgerichten vertretenen Schwellenwert orientiert.

Der Schwellenwert muss bei dem Miteigentümer überschritten sein, der die Änderung der Kostenverteilung verlangt. Auf eine Überschreitung der Schwellenwerte bei einem anderen Miteigentümer kommt es nicht an. Der Zweck der Vorschrift ist nicht die Vermeidung der durch den bisherigen Kostenverteilungsschlüssel bei einem anderen Wohnungseigentümer entstehenden Vor- oder Nachteile, sondern die Beseitigung einer unbilligen Härte bei dem die Änderung verlangenden Miteigentümer.

Die Überschreitung des Schwellenwertes ist nicht das alleinige Kriterium bei der Prüfung, ob ein Anspruch auf Abänderung der Kostenverteilung besteht. Abzuwägen sind vielmehr die gesamten Umstände des Einzelfalles.

5. BGH: Keine Kostenlast für den Wohnungseigentümern, der einer baulichen Veränderungen nicht zustimmt.

a) Zusammenfassung:

Stimmt ein Wohnungseigentümer einer baulichen Veränderung nicht zu, ist er von den damit verbundenen Kosten befreit. Es kommt nicht darauf an, ob er von der baulichen Veränderungen tatsächlich benachteiligt ist (BGH, Urteil vom 11.11.2011 – V ZR 65/11; NZM 2012, 603).

b) Ausführliche Darstellung:

Sachverhalt:

Auf der Eigentümerversammlung vom 07.11.2007 beschlossen die Eigentümer mehrheitlich die Sanierung des gemeinschaftlichen Schwimmbades, dass nicht nur instandgesetzt, sondern unter Einbeziehung eines Teiles der ehemaligen Hausmeisterwohnung um einen Ruheraum erweitert werden sollte. Gleichzeitig beschlossen die Eigentümer für diese Maßnahme eine nach Miteigentumsanteilen bemessene Sonderumlage. Bei den Beschlüssen stimmte der Kläger nicht zu. Seine gegen sie gerichtete Anfechtungsklage war erfolglos, weil die Klagefrist nicht eingehalten war. In der Eigentümerversammlung vom 20.04.2010 genehmigten die Eigentümer mehrheitlich die Jahresabrechnung. In der Gesamtabrechnung waren die Kosten der Schwimmbad Sanierung und – erweiterung ohne eine darauf bezogene Differenzierung mit insgesamt rund 70.000,00 Euro enthalten, die in den jeweiligen Einzelabrechnungen nach Miteigentumsanteilen verteilt wurde. Auf den Kläger entfielen insgesamt rund 9.000,00 Euro. Der Kläger hat gegen den Beschluss der Jahresabrechnung Anfechtungsklage erhoben.

Entscheidung:

Der BGH hat der Klage stattgegeben und den Beschluss über die Jahresabrechnung aufgehoben. Zur Begründung hat das Gericht angegeben, dass ein Wohnungseigentümer von den Kosten einer baulichen Veränderung befreit ist, wenn er einer baulichen Veränderung nicht zustimmt. Es kommt nicht darauf an, ob er von der baulichen Veränderungen tatsächlich benachteiligt ist (BGH, Urteil vom 11.11.2011 – 65/11; einer W 2.012, 603).

Begründung:

Die Erweiterung des Schwimmbades ist eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG. Eine modernisierende Instandsetzung im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG liegt nicht vor, weil das Schwimmbad durch die Erweiterung (Einbeziehung eines Teiles der ehemaligen Hausmeisterwohnung als Ruheraum) umgestaltet wird und die bisherige Eigenart des Gemeinschaftseigentums dadurch geändert wird.

Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 16 Abs. 6 WEG ist der Kläger von den Kosten der Schwimmbadsanierung und – erweiterung befreit, und zwar völlig unabhängig davon, ob der von der Maßnahme tatsächlich benachteiligt wird.

6. BGH: Zum Einsichts- und Auskunftsanspruch des Wohnungseigentümers

a) Zusammenfassung:

Das Recht des Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen ist grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters auszuüben; dort kann er sich auf seine Kosten Ablichtungen der Unterlagen anfertigen oder anfertigen lassen.

Der gegen den Verwalter gerichtete Anspruch auf Auskunft zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan steht grundsätzlich allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich als unteilbare Leistung zu; erst wenn sie davon trotz Verlangens eines Einzelnen Wohnungseigentümers keinen Gebrauch machen, kann dieser alleine die Auskunft verlangen (BGH, Urteil vom 11.02.2011 - V ZR 66/10, NZM 2011, 279).

b) Ausführliche Darstellung:

Sachverhalt:

Der Wohnungseigentümer A, der noch nie an einer Eigentümerversammlung teilgenommen hat, verklagt die Hausverwaltung auf Übersendung von Ablichtungen näher bezeichneter Verwaltungsunterlagen, hilfsweise gegen Kostenerstattung, sowie auf Auskunft zur Jahresabrechnung 2007, zum Wirtschaftsplan 2009, und zu weiteren Verwaltungsangelegenheiten.

Entscheidung:

Das Gericht hat die Klage vollständig abgewiesen. Das Recht des Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen ist grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters auszuüben; dort kann er sich auf seine Kosten Ablichtungen der Unterlagen anfertigen oder anfertigen lassen.

Der gegen den Verwalter gerichtete Anspruch auf Auskunft zur Jahresabrechnung und zum Wirtschaftsplan steht allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich als unteilbare Leistung zu; erst wenn sie davon trotz Verlangens eines Einzelnen Wohnungseigentümers keinen Gebrauch machen, kann dieser alleine die Auskunft verlangen. Außerdem besteht ein Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers dann, wenn sich das Auskunftsverlangen auf Angelegenheiten bezieht, die ausschließlich ihn betreffen (BGH, Urteil vom 11.02.2011 - V ZR 66/10, NZM 2011, 279).

Begründung:

Das Recht des Klägers auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen wird ausreichend dadurch gewahrt, dass er die Unterlagen in den Geschäftsräumen der Hausverwaltung einsehen und dort - auf eigene Kosten - Ablichtungen anfertigen (lassen) kann. Die Anfertigung und Übersendung von Kopien kann der Kläger nur verlangen, wenn dies ausdrücklich im Hausverwaltervertrag vereinbart ist.

Der Kläger hat auch keinen Anspruch auf Erteilung von Auskünften an ihn direkt, weil es sich bei dem Auskunftsanspruch um einen gemeinschaftsbezogenen Anspruch handelt, den der Kläger erst dann geltend macht, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft davon keinen Gebrauch macht. Daher kann der einzelne Wohnungseigentümer die Auskunft grundsätzlich nur in der Wohnungseigentümerversammlung verlangen. Machen die Wohnungseigentümer von Ihrem Auskunftsrecht keinen Gebrauch, steht der Auskunftsanspruch allerdings jedem Einzelnen Wohnungseigentümer zu.

Außerdem besteht ein Individualanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers dann, wenn sich das Auskunftsverlangen auf Angelegenheiten bezieht, die ausschließliche ihn betreffen. In diesem Fall ist eine vorherige Befassung der Eigentümerversammlung oder eine Ermächtigung zum Auskunftsverlangen durch die Wohnungseigentümergeinschaft nicht notwendig.

Exkurs:

Die Frage, wer (die Wohnungseigentümergeinschaft oder der einzelne Wohnungseigentümer) wann (jederzeit oder nur anlässlich der Beschlusses über die Jahresabrechnung) in welchem Umfang (Übersendung der Belegordner an einzelnen Wohnungseigentümer oder nur Auskunftserteilung in der Eigentümerversammlung) berechtigt ist, vom Hausverwalter Auskunft zu verlangen, ist obergerichtlich nicht abschließend entschieden und deshalb umstritten.

Nach der hier vertretenen Auffassung ist die Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartner des Hausverwalters, und nicht der einzelne Wohnungseigentümer. Deshalb hat in erster Linie auch nur die Wohnungseigentümergeinschaft Ansprüche auf Belegeinsicht und Auskunftserteilung gegen den Hausverwalter, der einzelne Wohnungseigentümer nur, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft davon keinen Gebrauch macht. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann den Anspruch auf Einsicht in die Belege und Auskunftserteilung auch nur im Rahmen der Eigentümerversammlung anlässlich der Abstimmung über das Ergebnis eines bestimmten Verwalter an uns (Jahresabrechnung, Verwalter Entlastung) geltend machen.

7. BGH: Heizkörper, Thermostate und Anschlussleitungen können Sondereigentum sein

a) Zusammenfassung:

Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Sondereigentum sind dann vorbehaltlich ausdrücklicher anderweitiger Regelung in der Teilungserklärung auch Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate (BGH, Urteil vom 08.07.2011 – V ZR 176/10; NZM 2011, 750).

b) Ausführliche Darstellung:

Sachverhalt:

Nach der Teilungserklärung stehen „die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsamen Steig- bzw. Falleitungen an“ im Sondereigentum der Wohnungseigentümer. In der Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer die Erneuerung der Heizungszentrale, der Steigleitungen sowie aller notwendigen Verteilungsleitungen und der Heizkörper in den einzelnen Wohnungen und die Erhebung einer Sonderumlage zur Finanzierung der Maßnahmen. Ein Wohnungseigentümer erhob gegen diesen Beschluss Anfechtungsklage mit der Begründung, die Wohnungseigentümergeinschaft sei überhaupt nicht berechtigt, die Erneuerung der Heizkörper zu beschließen, weil diese im Sondereigentum stünden.

Entscheidung:

Der BGH hat der Klage stattgegeben und den angefochtenen Beschluss insoweit aufgehoben, als die Wohnungseigentümer dort die Erneuerung der Heizkörper und eine Sonderumlage hierzu beschlossen haben. Heizkörper und dazugehörige Leitungen zum Anschluss an eine

Zentralheizung können durch Teilungserklärung oder nachträgliche Vereinbarung dem Sondereigentum zugeordnet werden. Sondereigentum sind dann vorbehaltlich ausdrücklicher anderweitiger Regelung in der Teilungserklärung auch Heizungs- und Thermostatventile und ähnliche Aggregate (BGH, Urteil vom 08.07.2011 – V ZR 176/10; NZM 2011, 750).

Begründung:

Nach § 5 Abs. 2 WEG stehen, unabhängig von ihrer Lage im Räumen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums, nur solche Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen. Diese Voraussetzung ist nicht bei allen Bauteilen einer zentralen Heizungsanlage gegeben, die – wie hier – aus einer als zentrale und einem – hier Steigleitungen genannten – Leitungssystem bestehen, das die Heizwärme in der Wohnanlage zur Abnahme durch die einzelnen Wohnungseigentümern verteilt. Allen Wohnungseigentümern dienen die Heizzentrale und die Leitungen zu Verteilung der Heizwärme in der Anlage. Ohne Sie stünde die Heizwärme den Wohnungseigentümern nicht zur Verfügung. Die in den Wohnungen aufgestellten Heizkörper und die dazugehörigen Anschlussleitungen dienen dagegen bei einer solchen Anlage nur dem Wohnungseigentümer, in dessen Wohnung sie sich befinden. § 5 Abs. 2 WEG steht ebenfalls der hier getroffenen Regelung, dass diese Bauteile Sondereigentum sein sollen, nicht entgegen.

Diesem Ergebnis steht auch die angebliche „Systemverantwortlichkeit“ der Gemeinschaft nicht entgegen. Mit ihrer wird im Ergebnis zu Unrecht die Zuordnung der Heizungs- und Thermostatventile zum Gemeinschaftseigentum begründet.