

Änderung des Kostenverteilungsschlüssel
der Gemeinschaftsordnung durch Beschlussfassung

Rechtsanwalt Bernd Fritz
Nürtingen

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels



Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Grundsatz: Es gilt der Kostenverteilungsschlüssel der GO

Ausnahmen:

- § 16 Abs. 3 WEG, für Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 WEG, § 2 BetrVO, sowie Kosten der Verwaltung
= dauerhaft und für die Zukunft
- § 16 Abs. 4 WEG Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung
= für den Einzelfall !
- Öffnungsklausel in der GO

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

- Betriebskosten der Liegenschaft nach § 2 BetrVO
- Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
- Die Kosten der Wasserversorgung
- Die Kosten der Entwässerung
- Die Kosten der Warmwasserversorgung
- Die Kosten des Betriebs von Personen- oder Lastenaufzüge
- Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Weiterer Katalog des § 2 BetrVO

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Kosten der Verwaltung sind:

- Verwalterhonorar
- Sonstige Kosten (Eigentümerversammlungen)
- Kosten des Geldverkehrs
- Auslagen für Verwaltungsbeirat
- Kosten eines Rechtsstreits über Entziehung des Wohnungseigentums
- Erhöhtes Anwaltshonorar aufgrund Vergütungsvereinbarung, § 27 Abs. 2 WEG

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Voraussetzungen der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels:

- Beschlussfassung mit einfacher Stimmenmehrheit
- Keine Differenzierung zwischen Kosten des Sondereigentums und des Gemeinschaftseigentums
- Verteilungsschlüssel neu, nach Verbrauch oder Verursachung
- Neuer Maßstab entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung
- Keine Kosten, die von Dritten direkt mit einem Sondereigentümer abgerechnet werden (Stromkosten, eigener Kabelanschluss...)

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Der Begriff der "ordnungsgemäßen Verwaltung" ist gesetzlich nicht bestimmt. Was hierunter zu verstehen ist, kann dem WEG nur teilweise entnommen werden. Ordnungsgemäß ist nach § 14 Abs. 1 WEG, was dem geordneten Zusammenleben der Gemeinschaft dient und gem. § 15 Abs. 3 WEG den Interessen der Gemeinschaft nach billigem Ermessen entspricht. Ferner können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen (§ 21 Abs. 3 WEG). Allgemein fallen unter die ordnungsgemäße Verwaltung Maßnahmen, die im Interesse aller Wohnungseigentümer auf die Erhaltung, Verbesserung und normale Nutzung des Wohnungseigentums gerichtet sind (vgl. hierzu OLG Hamm, Beschluss v. 13.11.1990, 15 W 330/90, NJW-RR 1991 S. 338).

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Kostenverteilungsschlüssel nach Wohnfläche oder Einheiten, o.a.

- Wenn Bezugnahme auf konkrete Wohnflächenberechnung
- Oder Beschlussfassung auf Vermessung der Wohnfläche
- Umlage nach Einheiten für Breitbandkabel (LG Nürnberg Fürth, 25.03.2009, NZM 2009, 363)

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

BGH 01.04.2011, V ZR 162/10:

Bei der Änderung des Umlageschlüssels steht den Wohnungseigentümern ein weiter Gestaltungsspielraum zu.

Der Umlageschlüssel muss lediglich den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügen. Die WE dürfen jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist, und nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Unter der Geltung des § 16 Abs. 3 WEG darf das „Ob“ und „Wie“ der Änderung nicht willkürlich sein.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

BGH ZMR, 2010, 775

Nach der GO werden alle Kosten nach MEA verteilt. Die WEG beschließt die Kostenverteilung nach Wohnfläche. Der Kläger beruft sich auf fehlende Beschlusskompetenz.

Der BGH weist die Klage ab und verweist auf § 16 Abs. 5 WEG.

Der Kostenverteilungsschlüssel nach GO kann durch gesonderte Beschlussfassung verändert werden, wenn der Beschluss dem Anspruch auf ordnungsgemäße Verwaltung entspricht.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

LG Nürnberg – Fürth, ZMR 2009, 638

Nur ein Haus einer Mehrhausanlage betreibt einen Aufzug. Nach der GO werden die Kosten nach MEA verteilt. Die WEG beschließt, dass künftig die ME des betroffenen Hauses die Kosten des Betriebs des Aufzugs selbst tragen.

Der Beschluss ist wirksam. Er entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, da der die Kosten den alleinigen Nutzern zuweist. Somit ist der Grundsatz der Kostenverteilung nach Verursachung gewahrt.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Fazit:

Die GO kann durch Beschlussfassung für die Betriebskosten geändert werden, wenn die Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Dies trifft zu, wenn die Beschlussfassung die Grundsätze der Verursachung oder der Nutzung berücksichtigt und der neue Kostenverteilungsschlüssel hinreichend bestimmt genug ist.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Grenzen der Änderung durch Beschlussfassung:

BGH ZMR, 2011, 652; ZMR, 2010, 775

Im März 2012 beschließt die WEG, dass eine Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels rückwirkend ab dem 01.01.2012 wirken soll. Die Beschlussfassung wird angefochten.

Der BGH weist die Beschlussanfechtung ab. Zur Begründung führt er aus, dass ein Vertrauensschutz der Beschlussfassung nicht entgegensteht. Der beschlossene Wirtschaftsplan stehe einer Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nicht entgegen.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

LG Köln, 29.03.2012, 29 S 209/11

Die GO sah eine Kostenverteilung nach MEA vor.2009 beschloss die WEG, dass die JAB 2001 mit einem neuen Verteilerschlüssel zu erstellen sei.

Rückwirkungsverbot?

Der BGH bejaht dies. In abgerechnete und beschlossene Abrechnungszeiträume könne durch eine erneute Beschlussfassung nicht eingegriffen werden.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Welcher Weg führt zur Abänderung eines bestehenden Kostenverteilungsschlüssels?

§ 10 Abs. 2 WEG:

Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

BGH V ZR 174/09

Fall: In einer WEG bestehen 6 Einheiten. Eigentümer A hat die Wohnfläche durch Ausbau eines Dachbodens vergrößert. Nach der Teilungserklärung werden die Bewirtschaftungskosten nach MEA umgelegt. Der Kläger B begehrt mit der Klage, dass die Kosten nach Wohnfläche umgelegt werden, da er bei Berücksichtigung der geänderten Wohnflächen von A 13 % geringere Kosten zu tragen hat.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Entscheidung des BGH :

Für den Änderungsanspruch nach § 10 Abs. 2 WEG ist allein die Kostenmehrbelastung desjenigen Wohnungseigentümers maßgebend, der die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels verlangt.

Ein Abänderungsanspruch soll dann gegeben sein, wenn ein Schwellwert von 25 % überschritten wird.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Fazit:

- Jeder Miteigentümer hat einen Abänderungsanspruch gegen einen bestehenden Kostenverteilungsschlüssel.
- Dieser Anspruch ist durch einen gerichtlichen Antrag durchsetzbar.
- Bislang gilt ein Schwellenwert von 25 % Abweichung zwischen dem begehrten Verteilerschlüssel (z.B. Wohnfläche) und dem bestehenden Verteilerschlüssel.
- Die Hausverwaltung ist nicht verpflichtet, auf eine Änderung des Verteilerschlüssels aus Eigeninitiative hinzuwirken.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

BGH 01.04.2011, V ZR 162/10

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.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

BGH 01.04.2011, V ZR 162/10

Die Änderung des Umlageschlüssels für die Kostenarten Schornsteinfeger, Reinigung der Tiefgarage, Betriebskosten der Tiefgarage, Kabelfernsehen, und Verwaltungskosten nach Einheiten ist zulässig.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels
für Instandsetzung nach § 16 Abs. 4 WEG

- Keine Dauerregelung
- Keine laufenden Kosten der Bewirtschaftung
- Einzelfall der Instandhaltung oder Instandsetzung

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Die Wohnungseigentümer können den Kostenverteilerschlüssel ändern, wenn im Einzelfall der Instandsetzung /- haltung, oder bei baulicher Veränderung abweichend regeln, wenn

- Der abweichende Maßstab dem Gebrauch, oder der Möglichkeit des Gebrauchs der Miteigentümer Rechnung trägt.
- Beschluss bedarf der doppelt qualifizierten Mehrheit;
 $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer; und nicht nur der in der Versammlung Anwesenden! Mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

BGH, 18.06.2010, V ZR 164/09

Die Änderung der Verteilung der Kosten der Dachreparatur zu Lasten einzelner besonders betroffener Eigentümer (weil diese die Dachfläche darunter bewohnen und die WEG eine Mehrhausanlage umfasst,

Ist unzulässig.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

BayOLG, ZMR 2004, 765:

Die Eigentümer können die Kosten der Instandsetzung einer Tiefgarage allein auf die Eigentümer der Stellplätze umlegen.

OLG München, ZMR 2006,952:

Die Eigentümer können der zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Fenster dem Sondereigentümer auferlegen.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Zusammenfassung:

- Die Änderung eines bestehenden Umlageschlüssels (Bewirtschaftungskosten) ist durch Mehrheitsbeschluss zulässig.
- Jeder Sondereigentümer hat einen Anspruch auf Änderung eines bestehenden Umlageschlüssels, wenn der Schwellenwert von 25 % überschritten wird.
- Die Miteigentümer können unter dem Schwellenwert von 25 % einen neuen Umlageschlüssel beschließen, wenn die Änderung dem Grundsatz der ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Herzlichen Dank
für Ihr Interesse