ZfIR 2025, A 3

BGH: Zur Änderung der vereinbarten Kostenverteilung durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer

Der V. Zivilsenat des BGH hat auf der Grundlage des im Jahr 2020 reformierten Wohnungseigentumsrechts am **14. 2. 2025** in zwei Verfahren weitere Vorgaben zu den Voraussetzungen gemacht, unter denen die Wohnungseigentümer eine von einer Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung (GO) abweichende Kostentragung beschließen können.

In dem Verfahren **V ZR 236/23** ist die Klägerin Mitglied der beklagten GdWE. Zu der Anlage gehört eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen. Die GO aus dem Jahr 1971 ordnet die Nutzung der Stellplätze ausschließlich bestimmten Wohneinheiten zu. Zudem regelt die GO, dass die Kosten für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in und an der Garagenhalle ausschließlich von diesen Wohneinheiten zu tragen sind. Die Einheit der Klägerin verfügt nicht über ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz. Im April 2022 beschlossen die Wohnungseigentümer, das Dach der Garage sanieren zu lassen und die damit verbundenen Kosten auf sämtliche Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umzulegen.

Der BGH hat der Revision der beklagten GdWE stattgegeben und die Sache an das Landgericht zurückverwiesen. Die erforderliche Beschlusskompetenz besteht – wie der BGH in der Sache V ZR 81/23 *(ZfIR 2024, 268 (LS))* bereits entschieden hat – auch dann, wenn der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem – wie hier – Wohnungseigentümer erstmals mit Kosten belastet werden. Das Landgericht wird nunmehr klären müssen, ob die Beschlüsse ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Nach dem BGH widerspricht es bei einer vereinbarten objektbezogenen Kostentrennung in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, durch Beschluss auch die übrigen Wohnungseigentümer an den auf diesen Gebäudeteil (hier der Tiefgarage) entfallenden Kosten zu beteiligen. Es bedarf in dieser Fallkonstellation – anders als bei üblichen Beschlüssen über die Änderung der Kostenverteilung – eines sachlichen Grundes, damit die Kosten auf alle Wohnungseigentümer verteilt werden dürfen.

In dem Verfahren **V ZR 128/23** sind die Klägerinnen Mitglieder der beklagten GdWE. Zu der Anlage gehören – neben den Gewerbeeinheiten der Klägerinnen – 30 Wohnungseigentumseinheiten sowie insgesamt 25 Garagen/Stellplätze, für die jeweils Teileigentum begründet worden ist. In der Teilungserklärung (TE) aus dem Jahr 1984 ist geregelt, dass öffentliche Abgaben, Betriebskosten und Instandsetzungskosten jeweils nach Miteigentumsanteilen getragen werden. Für die Heizungskosten sieht die TE eine Umlage nach dem Verhältnis der beheizten Flächen vor. Der in der TE ausgewiesene Miteigentumsanteil ist bezogen auf die Grundfläche bei den Wohnungen etwa viermal größer als bei den Gewerbeeinheiten, ein Hundertstel Miteigentum entspricht also bei den Wohneinheiten etwa 25 m², bei den Gewerbeeinheiten etwa 100 m². In einer Eigentümerversammlung im Jahr 2021 wurde beschlossen, die aktuell nach Miteigentumsanteilen umgelegten Kosten zukünftig nach der beheizbaren Wohnfläche zu verteilen und diesen Schlüssel auch für die Zuführung zu der Erhaltungsrücklage anzuwenden. Darüber hinaus wurde auf der Grundlage des Gesamtwirtschaftsplans und der Einzelwirtschaftspläne über die Vorschüsse für das Jahr 2022 beschlossen.

Der BGH hat die Revision der Klägerinnen zurückgewiesen. Die angefochtenen Beschlüsse sind rechtmäßig. Die Beschlusskompetenz zur Abänderung des geltenden Verteilungsschlüssels ergibt sich aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG. Bei der beschlossenen Änderung der Kostenverteilung handelt es sich zudem um eine abweichende Verteilung für bestimmte Arten von Kosten i. S. d. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG und nicht – wie die Klägerinnen gemeint hatten – um eine nicht von der Beschlusskompetenz gedeckte generelle Änderung des Verteilungsschlüssels. Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG können die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine abweichende Verteilung beschließen. Wie die Formulierung „bestimmte Arten von Kosten“ zu verstehen ist, war bislang umstritten. Der BGH hat jetzt entschieden, dass diese Formulierung lediglich das allgemein für Beschlüsse geltende Bestimmtheitserfordernis hervorhebt und keine darüberhinausgehenden Anforderungen begründet. Der Beschluss über die Änderung des Verteilungsschlüssels entspricht – wie vom Landgericht festgestellt – ordnungsmäßiger Verwaltung. (BGH PM Nr. 033/2025 v. 14. 2. 2025)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG