

# Kostenverteilung in der WEG

RAe Dr. Endress & Partner GbR

RA Thorsten Dürr

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

# Übersicht

§ 16 Abs. 2 WEG:

Jeder Wohnungseigentümer ist den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils (Absatz 1 Satz 2) zu tragen.

# Übersicht

§ 16 Abs. 3 WEG:

Die Wohnungseigentümer können abweichend von Absatz 2 durch Stimmenmehrheit beschließen, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches, die nicht unmittelbar gegenüber Dritten abgerechnet werden, und die Kosten der Verwaltung nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

# Übersicht

§ 16 Abs. 4 WEG:

Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung im Sinne des § 21 Abs. 5 Nr. 2 oder zu baulichen Veränderungen oder Aufwendungen im Sinne des § 22 Abs. 1 und 2 durch Beschluss die Kostenverteilung abweichend von Absatz 2 regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Der Beschluss zur Regelung der Kostenverteilung nach Satz 1 bedarf einer Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

# § 16 Abs. 2 WEG

Voraussetzungen:

- Wohnungseigentümer: entscheidend ist die Eintragung als Eigentümer im Grundbuch, nicht der wirtschaftliche Übergang von Nutzen und Lasten nach dem jeweiligen Kaufvertrag
- Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung oder Beschluss
- Lasten (privatrechtliche [= Betriebskosten] oder öffentlich-rechtliche Lasten), Instandhaltung/Instandsetzung, Kosten des gemeinschaftlichen Verbrauchs (Heizkosten für Gemeinschaftsräume, Bewässerungskosten Außenanlage)
- Rechtsfolge: Kostentragung nach MEA, Ausnahme: Abweichende Regelung in der Gemeinschaftsordnung

## Sonderproblem: Änderung des Verteilungsschlüssels durch Wirtschaftsplan oder Jahresabrechnung

- e.A. OLG Hamm, 5.4.2004: ja!
- a.A. OLG München, 11.7.2007: nein!
- BGH, 9.7.2010: nein, da
  - Abänderung des Verteilerschlüssels transparent sein muss
  - wirksame Beschlüsse auch einen Sonderrechtsnachfolger binden, 10 Abs. 4 WEG (Einsicht in Protokolle reicht nicht, um eine Änderung zu erkennen)
  - Anfechtung des Beschlusses möglich
  - Keine Bindungswirkung für Folgebeschlüsse

# Sonderproblem: Anspruch auf Änderung des Verteilungsschlüssels

- Wenn schwerwiegende Gründe ein Festhalten an der bisherigen Regelung unbillig erscheinen lassen unter Abwägung sämtlicher Interessen
- Strenge Anforderungen: Einzelfallrechtsprechung
- Grenze: ca. 25 % Mehrbelastung für betroffene Wohnungseigentümer + Unbilligkeit
- Bsp. statt Verteilung nach MEA, Verteilung nach der Wohn-/Nutzfläche

# Besonderheit: Heizkostenverteilung

- zwingend nach der HeizKV, d.h. zwischen 50 und 70 % nach Verbrauch
- auch bei entgegensehender Vereinbarung
- Grundkostenverteilung nach § 16 Abs. 2 WEG oder nach Regelung in der Gemeinschaftsordnung
- Keine einseitige Bestimmung des Verteilerschlüssels durch den Verwalter

## § 16 Abs. 3 WEG: Abweichung bei Betriebskosten

- Abweichung vom gesetzlichen, vereinbarten oder wirksam beschlossenen Verteilerschlüssel (gesetzliche Öffnungsklausel)
- Voraussetzungen:
  - Betriebskosten, § 2 BetrKV (↔ Instandhaltung, Instandsetzung, bauliche Veränderung) oder
  - Kosten der Verwaltung (Verwaltervergütung, Bankgebühren, ZV-Kosten, etc.)
  - Verteilung nach Verursachung oder Verbrauch
  - Keine unmittelbare Abrechnung ggü. Dritten (z.B. Grundsteuer)
  - Nicht bei Heizkosten, § 1 HeizkV
  - Nicht durch Wirtschaftsplan o. Jahresabrechnung

## u.a. „Kaltwasserentscheidung“ des BGH

- Beabsichtigte verbrauchsabhängige Abrechnung von Kaltwasser
  - Möglich, wenn Zähler vorhanden oder nunmehr einzubauen
  - Ermessensspielraum der Eigentümer (↔ willkürliches Verhalten, sachlicher Grund nicht notwendig)
  - Ausdrückliche Beschlussfassung
  - Keine Rückwirkung, nur für die Zukunft (Vertrauensschutz, Bestandskraft)
- Weitere Beispiele: Müllgebühren (nach Verursachung bei getrennten Mülltonnen), Schornsteinfeger (nach Nutzung), Kabel (nach Wohneinheiten), Fensterreinigung (nach Fensteranzahl), Aufzugskosten (nach Lage der Wohnung)

## § 16 Abs. 4 WEG: Verteilung bei Instandhaltung, -setzung und baulichen Veränderungen

- Unabdingbar, § 16 Abs. 5 WEG (wie auch § 16 Abs. 3)
- Voraussetzungen:
  - Bauliche Veränderungen, Instandhaltung, Instandsetzung
  - Einzelfall:
    - Beschlossene Regelung muss sich in ihrem Vollzug erschöpfen
    - Beschluss darf nicht Legitimationsgrundlage für künftige Entscheidungen sein
    - Stets konkret benannte Maßnahme
    - Problem: objektbezogene Kostenverteilung?
- Rechtsfolge: nach Gebrauch oder Mögl. des Gebrauchs

# Problem: Objektbezogene Kostenverteilung

- z.B. Instandsetzung von Fenstern oder Balkonen
- Mehrjahresprogramm zulässig
- schädlich, wenn Kostenverteilung auch für künftige Instandsetzungsbedürftige Balkone oder Fenster vorgesehen
- Beschluss darf keinen Anspruch anderer Wohnungseigentümer auf Gleichbehandlung in künftigen Fällen auslösen und den allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel unterlaufen

# Problem: Folgekosten bei § 16 Abs. 4 WEG

- Streitig, ob § 16 Abs. 4 WEG den Beschluss über die Folgekosten einer konkreten Maßnahme gestattet
- z.B. Bauliche Veränderung oder Modernisierung in Mehrhausanlagen (Einbau eines Aufzugs)
  - e.A. Einzelfall, da Grundsatzbeschluss entscheidend, Folgekosten nur Nebenentscheidung
  - a.A. Kein Einzelfall, da regelmäßige und dauerhafte Kostenverteilung
  - Lösung: vom BGH nicht entschieden, aber:
    - Vertragsschluss mit dem initiativen Eigentümer
    - Jährliche erneuernde Entscheidung