

Die Kostenverteilung nach § 16 WEG

„Zahle nur was vereinbart oder bestandskräftig beschlossen ist“



Vortrag von RA Michael Zwarg
Kanzlei Dr. Endress und Partner in Nürnberg

Jeder Wohnungseigentümer ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verpflichtet, die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Erhaltung, der Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen (§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG).

Der Anteil des einzelnen Wohnungseigentümers bestimmt sich in erster Linie nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsquoten. Die Verteilung der Kosten von Maßnahmen der baulichen Veränderung richtet sich nach § 21 WEG. Abweichende Vereinbarungen sind möglich.

Grundsätzlich ist der gesetzliche oder vereinbarte Kostenverteilungsschlüssel auch dann maßgeblich, wenn dieser etwa für einzelne Wohnungseigentümer nachteilig ist und die Voraussetzungen für einen Anspruch auf Abänderung der geltenden Kostenverteilungsregelung auf Grundlage von § 10 Abs. 2 WEG nicht vorliegen und die Wohnungseigentümer auch nicht von ihrer Beschlusskompetenz nach **§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG** Gebrauch machen.

Wie ändern wir nun die
Kostenverteilung ?

Nicht immer und für alle Bereiche der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erweist sich der in der Wohnungseigentümergeinschaft geltende Kostenverteilungsschlüssel als gerecht. Insoweit hat der Gesetzgeber den Wohnungseigentümern mit den §§ 16 Abs. 2 Satz 2 und 21 Abs. 5 WEG die Möglichkeit eingeräumt, in allen Bereichen gemeinschaftlicher Kosten und unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen die Kostenverteilung zu ändern.

Stets dann, wenn einzelne Wohnungseigentümer auf Grundlage des gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels gegenüber anderen Wohnungseigentümern – auch unter Berücksichtigung der Belange dieser Wohnungseigentümer – einen unbilligen Nachteil erleiden, kann ein Anspruch auf Änderung der zugrunde liegenden Vereinbarung bzw. der gesetzlichen Regelung zur Kostenverteilung unter der Voraussetzung des § 10 Abs. 2 WEG bestehen .

Eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels kann nur durch entsprechende ausdrückliche Beschlussinitiative herbeigeführt werden.

Wollen aber die Eigentümer von ihrer Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 2 Satz 2 keinen Gebrauch machen, obwohl z.B. bei Eigentümer A die Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 WEG vorliegen, kann er seinen Anspruch klageweise geltend machen, dies schon deswegen, gem. § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung und damit auch einen Anspruch auf eine gerechte Kostenverteilung hat.

Aber merke:

Da die Bestimmung des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG abdingbar ist, können **Vereinbarungen** seit 1.12.2020 auch bestimmte Beschlussquoren in Abweichung von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG grundsätzlich oder für einzelne Kostenarten vorsehen oder gar eine Kostenverteilungsänderung ganz ausschließen.

Was sind nun die
Voraussetzungen für einen
erfolgreichen
Abänderungsbeschluss ?

Wie immer bei **Juristen** findet eine Interessenabwägung statt.



Jeder Wohnungseigentümer erlangt bei Erwerb seines Sondereigentums auf Grundlage der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung Kenntnis von der Kostenverteilung innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft.

Kein Wohnungseigentümer kann darauf vertrauen, dass die maßgeblichen Bestimmungen über die Kostenverteilung seitens der Wohnungseigentümer geändert werden, vermögen sie auch in Einzelfällen nicht sachgerecht sein.

Mangels abweichender Vereinbarung ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, Kosten für Maßnahmen der Erhaltung, also der Instandhaltung und Instandsetzung, für Bereiche des Gemeinschaftseigentums anteilig zu tragen, auch wenn er diese nicht nutzt oder gar nicht nutzen kann.

In die Abwägung sind nicht nur die Interessen des sich benachteiligt fühlenden Wohnungseigentümers einzubeziehen. Vielmehr sind die Interessen sämtlicher Wohnungseigentümer zu berücksichtigen.

Dies sind die Grundsätze

Was eine Änderung der Verteilung der Heizkosten betrifft, ist stets zu beachten, dass die Vorgaben der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) **zwingend** auch für den Bereich des Wohnungseigentums gelten. Nach § 3 Satz 1 HeizkostenV sind die Vorschriften der HeizkostenV auf Wohnungseigentum unabhängig davon anzuwenden, ob die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung oder Beschluss abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen haben. Soweit diese von der HeizkostenV abweichen, sind sie unwirksam.

Eine Kostenverteilungsänderung ist führt stets zu einer Minderbelastung einzelner Wohnungseigentümer auf Kosten anderer Wohnungseigentümer.

Diese Tatsache allein führt nicht zu einer **erfolgreichen** Anfechtung eines Kostenverteilungsänderungsbeschlusses.

Dass Wohnungseigentümer aufgrund einer Änderung der Kostenverteilung nicht unbillig benachteiligt werden dürfen, müsste selbstverständlich sein.

Insoweit bedarf es für eine Kostenverteilungsänderung auf Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG **keines** sachlichen Grunds.

Ausreichend ist also immer, dass die beabsichtigte Kostenverteilungsänderung interessengerechter ist, als die bislang praktizierte und nicht gegen das Willkürverbot verstößt.

Ab wann soll die Änderung gelten?

Grundsätzlich kann eine Kostenverteilungsänderung lediglich mit Wirkung für die Zukunft beschlossen werden. In aller Regel ist es auch nicht zulässig, Kostenverteilungsschlüssel mit Blick auf die Erstellung der Jahresabrechnung abweichend vom Wirtschaftsplan festzulegen.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplans für ungültig erklärt wurde. Dann besteht kein Vertrauensschutz mehr.

Ein einmal durch Beschluss geänderter Kostenverteilungsschlüssel kann grundsätzlich auch durch einen Zweitbeschluss wieder geändert werden.

Aber:

Im Rahmen einer Zweitbeschlussfassung über einen bereits geregelten Gegenstand ist zu beachten, dass durch den Erstbeschluss geschützte Interessen der Wohnungseigentümer durch die Zweitbeschlussfassung nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Deshalb ist wiederum zu berücksichtigen, dass die erneute Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zwangsläufig zu einer Mehrbelastung einzelner Wohnungseigentümer führt, die andere entlastet. Maßgeblich ist daher auch bei einer Zweitbeschlussfassung auf Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG, dass die Änderung der Kostenverteilung nicht willkürlich erfolgt.

Was ist bei der Beschlussfassung zu beachten ?

Größtes Anfechtungspotenzial haben Beschlüsse, die inhaltlich nicht ausreichend bestimmt sind.

Stets muss sich eindeutig aus dem Beschlusswortlaut ergeben, was künftig gelten soll. Zumindest im Wege der Auslegung muss sich noch ein eindeutiger Beschlussinhalt ermitteln lassen.

Ein Beschluss über die Änderung des Verteilungsschlüssels der Betriebs- und Verwaltungskosten sowie der Kosten von Erhaltungsmaßnahmen bedarf lediglich der einfachen Mehrheit der **anwesenden oder vertretenen** Wohnungseigentümer.

Beispiel für eine konkrete Beschlussfassung:

Gemäß § _____ der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft des Notars _____ [Name und Kanzleisitz] vom _____ zu der Urkundenrollen-Nummer _____ erfolgt die Verteilung der Kosten und Lasten des Gemeinschaftseigentums unter den Wohnungseigentümern nach Miteigentumsanteilen [Alternative: Fläche/Personen].

Abweichend hiervon beschließen die Wohnungseigentümer, die Kosten für den Kabelempfang sowie das Verwalterhonorar künftig ab der Wirtschaftsperiode _____ nach Sondereigentumseinheiten zu verteilen.

In aller Regel erfolgt die Beschlussfassung über eine Kostenverteilungsänderung im Rahmen einer präsenten Wohnungseigentümersammlung.

Selbstverständlich ist eine solche auch im durch Umlaufbeschluss möglich gem. § 23 Abs. 3 Satz 1 WEG.

Aber insoweit ist zu berücksichtigen, dass einem Beschluss im Umlaufverfahren **sämtliche in Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer** zustimmen müssen. Enthält sich auch nur einer der Wohnungseigentümer oder nimmt er an der Beschlussfassung nicht teil, kommt ein Beschluss im Umlaufverfahren nicht zustande.

Haben Sie noch Fragen ?

Dann legen Sie los, heute Abend kostet es nichts. 😊

Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit