

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [480]

Änderung der in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Kostenverteilung?

Ist die Kostenverteilung durch gültigen Beschluss geändert worden, muss der geänderte Kostenverteilungsschlüssel in nachfolgenden Wirtschaftsplänen bzw. Jahresabrechnungen sowie bei der Erhebung von Sonderumlagen angewendet werden; die Anfechtungsklage gegen den auf der Grundlage des Wirtschaftsplans bzw. der Jahresabrechnung oder zur Erhebung einer Sonderumlage gefassten Beschluss kann nicht darauf gestützt werden, dass der vorangegangene Beschluss über die Änderung der Kostenverteilung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht (...).

Beschlüsse über die Änderung der Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG unterliegen - vorbehaltlich einer Nichtigkeit etwa nach den §§ 134, 138 BGB - einer materiellen Kontrolle nur im Rahmen der Anfechtungsklage (...).

BGH, Urteil vom 15. November 2024
- V ZR 239/23

Der Fall:

Die Kläger sind Wohnungseigentümer einer Sondereigentumseinheit in einer GdWE. Diese Einheit wurde aus dem Dachgeschoss eines Gebäudes entwickelt, dessen Ausbau und Anschluss an Versorgungsleitungen noch nicht abgeschlossen waren.

In der Teilungserklärung war festgelegt, dass für diese Einheit bis zum Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen keine Kosten für Hausgeld und Instandhaltungsrückstellung anfallen. Ein Beschluss aus 2021 änderte den Kostenverteilungsschlüssel dahingehend, dass sämtliche Kosten auf alle Wohnungseigentümer nach MEA umzulegen sind.

Die Kläger erwarben die Einheit erst nach diesem Beschluss und klagten gegen die Anwendung der neuen Regelung in späteren Wirtschaftsplänen und Sonderumlagen.

Das Problem:

Das zentrale Problem war, ob die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss in der Teilungserklärung festgelegten Kostenverteilungsschlüssel ändern durften, insbesondere, da die Änderung bestehende Privilegien der Kläger beeinträchtigte.

Zudem war fraglich, ob die Beschlüsse mit ordnungsgemäßer Verwaltung vereinbar waren, denn § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründete nicht die Kompetenz, Wohnungseigentümer entgegen einer bestehenden Vereinbarung erstmals an Kosten zu beteiligen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH entschied, dass der Beschluss zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels wirksam sei.

Die gesetzliche Öffnungsklausel (§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG) erlaubt der Mehrheit der Wohnungseigentümer, bestehende Regelungen zu ändern, selbst wenn dadurch neue Belastungen für einzelne Eigentümer entstehen.

Die Anfechtung der späteren Beschlüsse war unbegründet, da die geänderte Kostenverteilung auf einem gültigen und bestandskräftigen Beschluss beruhte. Der BGH stellte klar, dass solche Änderungen dem Bedürfnis nach Rechtssicherheit und Flexibilität in der Verwaltung der WEG entsprechen.

Praxis-Tipp:

Für Käufer von Sondereigentum ist es wichtig, die Protokolle der Eigentümerversammlungen und die Gemeinschaftsordnung sorgfältig zu prüfen, um sich über bestehende und potenziell geänderte Verpflichtungen, insbesondere Änderungen bei der Kostenverteilung, zu informieren. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ