

Änderungen des Umlageschlüssels im Wohnungseigentum

Der Fall: In der Teilungserklärung einer Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft ist die Größe der Miteigentumsanteile bei den Teileigentümern niedriger angesetzt als bei den Wohnungseigentümern mit vergleichbar großen Wohnungen. Während bei den Wohnungen rechnerisch auf 1/10.000 Miteigentumsanteil 3,37 m² entfallen, beträgt dieser bei den meisten Räumen der Teileigentumseinheiten rund 34,2 m². Für die Verteilung der Nutzungen, Lasten und Kosten gilt nach der Teilungserklärung die gesetzliche Regelung des § 16 Abs. 2 WEG, d.h. die anteilige Zahlungsverpflichtung.

Im März 2009 beschließen die Wohnungseigentümer, dass die Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schneeabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Versicherungen, Schädlingsbekämpfung, Niederschlagswasser sowie Wartungskosten nicht mehr nach Miteigentumsanteilen, sondern nach der Fläche der jeweiligen Sondereigentumseinheit zu berechnen seien. Ein Miteigentümer von zwei Teileigentumseinheiten erhebt Anfechtungsklage und bleibt in zwei Instanzen erfolglos.

Was sagt das Gericht? Der BGH bekräftigt und wiederholt seine Rechtsprechung zu der Abänderung von Verteilungsschlüsseln. Zu der vom Berufungsgericht aufgeworfenen Frage, ob die Änderung des Verteilungsschlüssels eines sachlichen Grundes bedarf oder ob lediglich eine Missbrauchskontrolle stattfindet, weist das Gericht auf seine Entscheidung vom 01.04.2011 hin, wonach den Wohnungseigentümern bei Änderung nach § 16 Abs. 3 WEG ein weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt ist. Wohnungseigentümer dürfen jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Die Umstellung des Umlageschlüssels für die Betriebskosten von einer Verteilung der Kosten auf flächenabhängigen Verteilungsmaßstab anstelle der Verteilung der Kosten nach Miteigentumsanteilen ist nach Auffassung des BGH nicht zu beanstanden. Zwar ist die Mehrbelastung des Klägers nicht unerheblich, da die Änderung zur Folge hat, dass die Kosten für die von der Änderung erfassten Positionen sich für den Kläger um etwa das 6-fache erhöhen. Andererseits sieht die Teilungserklärung einen Verteilungsschlüssel vor, der die Teileigentümer gegenüber den Wohnungseigentümern unbillig privilegierte, so dass der beschlossene Verteilungsmaßstab eine ausgewogene Kostenverteilung nunmehr vorsieht.

Praxishinweis: Mit der Rechtsprechung des BGH werden die Abänderungsmöglichkeiten der Wohnungseigentümer von Teilungserklärung, die einzelne Wohnungseigentümer begünstigen bzw. benachteiligen, erleichtert. Erneut betont der BGH den weiten Gestaltungsspielraum der Wohnungseigentümer, soweit dies einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Dabei ist auch nicht erforderlich, dass die Betriebs- und Verwaltungskosten nach der Fläche der Eigentumseinheiten umgelegt werden, während sich der Anteil an den Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums unverändert nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile bestimmt.