WEGNEWS
JANUAR 2021

HEMRICH

›› Wohnungseigentumsrecht ‹‹ von Dr. Olaf Riecke [0292]

Gestaltungsspielraum bei einem Mehrheitsbeschluss für einen neuen Verteilungsmaßstab

1. Die Aufgabe eines Verteilungsschlüssels zu Gunsten eines neuen Verteilungsmaßstabes durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG a.F. (§ 16 Abs.2 Satz 2 WEG n.F.) setzt nicht voraus, dass der geltende Kostenverteilungsschlüssel einzelne Wohnungseigentümer benachteiligt oder dass aufgrund sonstiger Umstände eine Neuregelung erforderlich ist. Den Wohnungseigentümern steht aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum zu, der lediglich durch das Willkürverbot beschränkt wird.

2. Das gilt auch, wenn die Wohnungseigentümer die in § 6 Abs. 4 HeizkostenV genannten Abrechnungsmaßstäbe ändern. Insoweit stellt das Kriterium des „sachgerechten Grunds“ i.S.d. § 6 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 HeizkostenV lediglich eine Ausprägung des allgemeinen Willkürverbots dar.

BGH, Urteil vom 02.10.2020
Az. V ZR 282/19

Der Fall:
Die Eigentümergemeinschaft beschloss am 12.07.2017 die Umstellung der Umlage des 30%-igen Festkostenanteils der Warmwasserkosten ab dem Jahr 2018 folgendermaßen: Es werden der Wohnflächenverordnung folgend - in dem Bewusstsein, dass diese nicht zwingend anzuwenden ist, sondern nur eine Möglichkeit darstellt - auch die Außenflächen, d.h. die Dachterrassen und Balkone/Loggien mit dem in der Wohnflächenverordnung zugelassenen Anteil von 25% ihrer Grundfläche miteinbezogen.

Das Problem:
Wie weit geht bei Änderungen des Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG a.F. der Gestaltungsspielraum der Wohnungseigentümer?
Ist eine Änderung des Umlageschlüssels an das Vorliegen eines sachlichen Grundes geknüpft?
Muss die Neuregelung nötig sein?

Die Entscheidung des Gerichts:
§ 16 Abs.3 WEG a.F. begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, den Verteilungsschlüssel durch Mehrheitsbeschluss abweichend von dem in § 16 Abs. 2 WEG bestimmten Maßstab, aber auch abweichend von einem durch die Wohnungseigentümer vereinbarten oder beschlossenen Schlüssel zu regeln.

Von dieser Kompetenz haben die Wohnungseigentümer hier Gebrauch gemacht. Sie haben zwar nur den Berechnungsmodus für die Ermittlung der Wohnfläche geändert, dies führt aber im Ergebnis zu einer veränderten Verteilung der Kosten der zentralen Warmwasserversorgung unter den Wohnungseigentümern.

Von der Beschlusskompetenz zu trennen ist die Frage, ob der auf der Grund-lage von § 16 Abs. 3 WEG a.F. gefasste Beschluss der Wohnungseigentümer, bei der Verteilung der verbrauchsunabhängigen Warmwasserkosten künftig die Wohnfläche unter Einbeziehung der Flächen von Dachterrassen und Balkonen/Loggien zu einem Viertel zu berücksichtigen, ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (vgl. BGH, Urteil vom 09.07.2010 - V ZR 202/09).

Dies war hier zu bejahen. Der neue Umlageschlüssel muss lediglich den Anforderungen einer ordnungsmäßigen Verwaltung genügen. Dies bedeutet, dass sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ der Änderung nicht willkürlich sein dürfen (BGH, Urteil vom 01.04.2011 - V ZR 162/10). Die Aufgabe eines Verteilungsschlüssels zugunsten eines neuen Verteilungsmaßstabes durch Mehrheitsbeschluss setzt insbesondere nicht voraus, dass der geltende Kostenverteilungsschlüssel einzelne Wohnungseigentümer benachteiligt. Dem Gestaltungsspielraum wird eine Grenze nur durch das Willkürverbot gezogen.

Praxis-Tipp:
Die Eigentümer können in noch weiterem Umfang ab 1.12.2020 aufgrund der WEG-Reform Kostenregelungen mit einfacher Mehrheit – nicht mehr beschränkt auf echte Betriebskosten – beschließen.

Das Willkürverbot schränkt das Ermessen der Eigentümer faktisch kaum ein. Bisher von den Kosten komplett freigestellte Eigentümer dürfen nicht erstmals belastet werden.

Erst recht darf statt des Verteilerschlüssels selbst auch nur die Berechnungsmethode neu per Beschluss festgelegt werden. ■

Fachautor:

Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht