

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [483]

Änderung des Verteilungsschlüssels: Zuführung zur (Erhaltungsrücklage) möglich?

§ 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, die Änderung des Verteilungsschlüssels für die Zuführung zu Rücklagen zu beschließen.

Ein auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gefasster Beschluss, mit dem ein vereinbarter Verteilungsmaßstab, der bestimmte Wohnungseigentümer privilegiert (hier: unterdimensionierte Miteigentumsanteile der Gewerbeeinheiten), geändert wird, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es für die vereinbarte Privilegierung keinen sachlichen Grund gab (Fortführung von Senat, Urteil vom 16. September 2011 - V ZR 3/11, NJW-RR 2011, 1646 Rn. 10).

BGH, Urteil vom 14. Februar 2025
- V ZR 128/23

Der Fall:

Die Klägerinnen sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), zu der neben 30 Wohnungen auch Gewerbeeinheiten und 25 Garagen gehören. Laut Teilungserklärung von 1984 werden öffentliche Abgaben, Betriebskosten und Instandhaltungskosten nach Miteigentumsanteilen (MEA) verteilt.

Allerdings sind die MEA der Gewerbeeinheiten deutlich geringer bemessen als die der Wohnungen (ca. 4-mal kleinere Anteile pro Quadratmeter).

In einer Eigentümerversammlung 2021 wurde beschlossen, dass die Kosten künftig nicht mehr nach MEA, sondern nach „beheizbarer Wohnfläche“ umgelegt werden, einschließlich der Zuführung zu den Erhaltungsrücklagen.

Die Klägerinnen, Eigentümerinnen von Gewerbeeinheiten, fochten den Beschluss

an, da sie eine unangemessene Benachteiligung sahen. Das Amtsgericht gab ihnen Recht, das Landgericht wies die Klage ab.

Das Problem:

Die Kernfrage war, ob die Eigentümergeinschaft berechtigt ist, durch Mehrheitsbeschluss den in der Teilungserklärung festgelegten Kostenverteilungsschlüssel für bestimmte Kosten zu ändern – insbesondere für die Erhaltungsrücklagen. Strittig war, ob § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eine solche Änderung erlaubt und ob eine nachträgliche Anpassung gegen den Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung verstößt, wenn bestimmte Eigentümer dadurch stärker belastet werden.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH bestätigte das Berufungsurteil und wies die Revision zurück:

- Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG können Wohnungseigentümer für einzelne oder bestimmte Arten von Kosten eine neue Verteilung beschließen, auch wenn diese zuvor anders festgelegt war.
- Dies umfasst auch die Zuführung zu Rücklagen, da diese Teil der gemeinschaftlichen Kosten sind.
- Die Änderung des Verteilungsschlüssels widerspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn sie eine bestehende, nicht gerechtfertigte Privilegierung aufhebt.
- Da kein sachlicher Grund für die geringeren MEA der Gewerbeeinheiten bestand, war die Änderung zulässig.

Praxis-Tipp:

Wohnungseigentümergeinschaften haben weitreichende Spielräume bei der Anpassung von Kostenverteilungsschlüsseln.

Allerdings müssen Änderungen sachlich gerechtfertigt sein und dürfen keine einzelnen Eigentümer unbillig benachteiligen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [484]

Änderung einer objektbezogenen Kostentrennung möglich?

Sieht die Gemeinschaftsordnung eine objektbezogene Kostentrennung vor, so dass nur diejenigen Wohnungseigentümer, deren Sondereigentum (bzw. Sondernutzungsrecht) sich in dem jeweiligen Gebäudeteil (bzw. in dem jeweiligen separaten Gebäude) befindet, die darauf entfallenden Kosten zu tragen haben (hier: Kosten der Tiefgarage), widerspricht es in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, durch Beschluss auch die übrigen Wohnungseigentümer an den auf diesen Gebäudeteil (bzw. auf das separate Gebäude) entfallenden Erhaltungskosten zu beteiligen; anders kann es nur dann liegen, wenn ein sachlicher Grund für die Einbeziehung der übrigen Wohnungseigentümer besteht

BGH, Urteil vom 14. Februar 2025
- V ZR 236/23

Der Fall:

Die Klägerin ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), zu der eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen gehört. Die Gemeinschaftsordnung regelt, dass nur die Eigentümer mit Sondernutzungsrechten an Stellplätzen die Kosten für Instandhaltung und Rücklagen der Tiefgarage tragen.

Die Klägerin besitzt keinen Stellplatz. In einer Eigentümerversammlung wurde beschlossen, die Sanierung des Tiefgaragendachs zu beauftragen und die Kosten nach Miteigentumsanteilen auf alle Eigentümer zu verteilen, einschließlich jener ohne Stellplatz. Gegen diese Beschlüsse erhob die Klägerin eine Anfechtungsklage, die in den Vorinstanzen erfolgreich war.

Das Problem:

Das zentrale Problem war, ob eine durch

Vereinbarung geregelte objektbezogene Kostentrennung durch einen Mehrheitsbeschluss geändert werden darf.

Die bisherige Regelung sah vor, dass nur Eigentümer mit einem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz für die Tiefgarage aufgenommen müssen.

Der Beschluss führte erstmals dazu, dass auch nicht nutzungsberechtigte Eigentümer an den Kosten beteiligt werden. Die Frage war, ob § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eine solche Änderung zulässt und ob dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH hob das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung zurück.

- Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG besteht grundsätzlich eine Beschlusskompetenz zur Änderung der Kostenverteilung, auch wenn dies erstmals Eigentümer mit Kosten belastet.
- Eine solche Änderung muss jedoch den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.
- Eine objektbezogene Kostentrennung, wie hier in der Teilungserklärung vorgesehen, darf durch Beschluss nicht ohne sachlichen Grund aufgehoben werden.
- Es widerspricht in der Regel ordnungsmäßiger Verwaltung, Eigentümer ohne Stellplatz an den Erhaltungskosten der Tiefgarage zu beteiligen, es sei denn, es gibt eine sachliche Rechtfertigung (z. B. wenn Schäden durch das übrige Gemeinschaftseigentum verursacht wurden).

Da das Berufungsgericht hierzu keine ausreichenden Feststellungen getroffen hatte, wurde der Fall zur weiteren Klärung zurückverwiesen.

Praxis-Tipp:

Verwalter und Wohnungseigentümer sollten sich bewusst sein, dass eine durch die Teilungserklärung festgelegte Kostentrennung nicht ohne weiteres durch Mehrheitsbeschluss geändert werden kann.

Falls eine Änderung der Kosten beabsichtigt ist, sollte geprüft werden, ob ein sachlicher Grund vorliegt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [485]

Kann die WEG weiterhin einen gemeinschaftlichen Kabelvertrag abschließen?

1. Es widerspricht nicht grundsätzlich ordnungsmäßiger Verwaltung, für alle Eigentümer einen Sammelvertrag mit einem Kabel-Anbieter zu schließen, auch wenn vermietende Miteigentümer nach Wegfall des sog. Neben- oder Betriebskostenprivilegs diese Kosten nicht mehr auf ihre Mieter umlegen können oder selbst davon nicht profitieren.

2. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Kostenbelastung gering ist (hier: ca. 27 Euro/Jahr).

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 17.01.2025 -980b C 24/24 (nicht rechtskräftig)
IBRRS 2025, 0210; IMRRS 2025, 0098

Der Fall:

In einem Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen hatten die Wohnungseigentümer mit 18 Ja-Stimmen zu 14 Nein-Stimmen beschlossen, den bisherigen analogen Kabelanschluss durch eine digitale Empfangslösung zu ersetzen und einen neuen Kabelvertrag vom 01.07.2024 bis 30.06.2029 abzuschließen. Dabei wurden die Konditionen deutlich verbessert, wie folgt:

Die Kosten je Wohnung und Monat wurden auf 2,26 Euro (statt bisher 6,46 Euro) geändert.

Der Kläger hatte den Beschluss angefochten, da es nach dem 01.07.2024 nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, einen gemeinschaftlichen Kabelvertrag abzuschließen, insbesondere da der Kläger die Kosten nach der neuen Betriebskostenverordnung nicht mehr auf seine Mieter umlegen kann.

Das Problem:

Die zentrale rechtliche Frage war, ob es weiterhin ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, einen gemeinschaftlichen Kabelvertrag abzuschließen, da seit dem 1.7.2024 die Umlagefähigkeit von Kabelfernsehen über die Betriebskosten gestrichen worden ist und Vermieter dadurch einen finanziellen Nachteil haben?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der angefochtene Beschluss widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Bei dieser Beurteilung ist auf den Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und sinnvollen Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers abzustellen (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 18, Rn. 63; Eichhorn, in: Fuhrländer/Füllbeck, WEG-Verwaltung-HdB, 1. Aufl. 2022, § 4, Rn. 494).

Die Klägerin muss das Ergebnis eines demokratischen Abstimmungsprozesses hinnehmen. Dabei muss das Gericht eine aus Sicht der Gesamtheit der Eigentümer nach billigem Ermessen „vertretbare“ Lösung in Form einer verfahrensfehlerfrei zu Stande gekommenen Mehrheitsentscheidung respektieren und darf nicht in das aus einer demokratischen Mehrheitsentscheidung wurzelnde Selbstorganisationsrecht eingreifen.

Danach verstößt der Beschluss nicht gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Für die vermietenden Miteigentümer und die selbst nutzenden Miteigentümer ist die finanzielle Belastung pro Wohnung von 27,12 Euro jährlich gering.

Praxis-Tipp:

Die Rechtsprechung zu diesem Thema, ist weiter zu beobachten.

Der Beschluss der WEG schränkt nicht die Wahlfreiheit der Mieter bei der Auswahl der technischen Angebote ein.

Der Mieter hat trotzdem die Möglichkeit, sich den Anbieter selbst auszusuchen und darf über die Betriebskosten nicht mit Kabelgebühren belastet werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [486]

Wer ist bei einem Verwalterwechsel für den Vermögensbericht zuständig?

Für den Vermögensbericht (§ 28 Abs. 4 WEG) gilt wie für die Jahresabrechnung, dass die Pflicht zur Erstellung den Verwalter trifft, der zum Zeitpunkt der Entstehung der Pflicht im Amt ist.

Scheidet der Verwalter vor Ablauf des Kalenderjahres aus, besteht eine Verpflichtung zur Vorlage eines Vermögensberichts für die Zeit bis zu seinem Ausscheiden nicht.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 06.01.2025 - 2-13 S 109/24

Der Fall:

In einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kam es zu einem Streit über die Pflicht zur Erstellung eines Vermögensberichts.

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, die Beklagte war bis 12.12.2022 ihre Verwalterin. Gegenstand des Berufungsverfahrens ist alleine die Frage, ob die Beklagte auch für das Jahr 2022 noch einen Vermögensbericht zu erstellen hat.

Das Amtsgericht hat dies unter Verweis auf den Wortlaut des § 28 Abs. 4 WEG, wonach der Verwalter erst nach Ablauf eines Kalenderjahres die Erstellung eines Vermögensberichts schuldet, verneint.

Das Problem:

Grundsätzlich hat der Vermögensbericht nichts mit der Jahresabrechnung zu tun und ist auch nicht Gegenstand einer Beschlussfassung.

Es stellte sich allerdings – ähnlich wie bei der Erstellung der Jahresabrechnung – die Frage, welcher Verwalter für welchen

Zeitraum den Vermögensbericht erstellen muss.

Die Entscheidung des Gerichts:

Bereits aus dem Wortlaut des § 28 Abs. 4 WEG ergibt sich, dass der Vermögensbericht erst nach Ablauf des Kalenderjahres geschuldet ist. Die Pflicht entsteht daher mit Ablauf des Kalenderjahres. Schuldnerin des Vermögensberichts gegenüber den Eigentümern ist die WEG, lediglich im Innenverhältnis ist der Verwalter zuständig. Insoweit hat die WEG einen Anspruch gegen den Verwalter, wie er vorliegend geltend gemacht wird. Dieser kann aber nicht zu einem früheren Zeitpunkt entstehen, als die Pflicht bei der Gemeinschaft entsteht.

Daher gilt für den Vermögensbericht nichts anderes als für die Jahresabrechnung. Insoweit entspricht es der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dass die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung den Verwalter trifft, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist.

Endet das Verwalteramt vor Ablauf des Kalenderjahres, besteht eine Verpflichtung, eine Rumpfabrechnung vorzulegen, nicht. Soweit die Berufung anführt, dass der ehemalige Verwalter eine Rechnungslegung für den Zeitraum seiner Tätigkeit schulde, so trifft dies zu, ändert aber nichts daran, dass ein Anspruch auf Vorlage eines Vermögensberichts für ein nicht abgelaufenes Kalenderjahr nicht besteht. Der Anspruch ist auch entgegen der Auffassung der Berufung nicht weitgehend identisch. Die Rechnungslegung enthält zwar Elemente des Vermögensberichts, geht aber hierüber weit hinaus, da auch eine Einnahmen-Ausgabenrechnung und Einblick in die

entsprechenden Belege geschuldet ist. Die Sache hat entgegen der Auffassung der Berufung auch keine Grundsatzbedeutung, denn die Auffassung, dass der Verwalter zur Erstellung eines Rumpfvormögensberichts verpflichtet ist, wird - soweit ersichtlich - nicht vertreten.

Da die Kammer nach alledem der Berufung keine Erfolgsaussichten einräumt, wird angeregt, sie - zumindest aus Kostengründen - zurückzunehmen.

Praxis-Tipp:

Soweit ein Verwalter zum 31.12. ausscheidet, wäre der neue Verwalter in der Verpflichtung den Vermögensbericht für das abgelaufene Kalenderjahr zu erstellen.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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