

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [522]

Einzelbelastung in der Jahresabrechnung

Eine abweichende Kostenverteilung in der Jahresabrechnung ist zulässig, wenn ein Anspruch eines Wohnungseigentümers feststeht – etwa durch Anerkenntnis.

Dann darf eine Einzelkostenzuweisung nach § 28 Abs. 2 WEG erfolgen, auch wenn sie von der Regelverteilung des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG abweicht.

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.07.2025 - 980b C 3/25 WEG

Der Fall:

In der Jahresabrechnung wurden 154,94 € unter „Instandhaltung SE“ als Gesamtkosten erfasst und ausschließlich einem einzelnen Wohnungseigentümer zugeordnet. Hintergrund: Dieser Eigentümer hatte auf eigenen Wunsch einen Heizkörper austauschen lassen, sodass ein neuer Heizkostenverteiler installiert werden musste.

Die Verwaltung beauftragte den Einbau, die Kosten liefen über das Gemeinschaftskonto. Der betroffene Eigentümer war mit der Zuordnung der Kosten auf ihn einverstanden. Ein anderer Eigentümer – nicht der Belastete – focht den Abrechnungsbeschluss aus vermeintlichen „Gerechtigkeitsgründen“ an.

Das Problem:

In der Praxis kommt es regelmäßig zu Anfechtungen, da unerwartete Einzelbelastungen vorliegen. Hier war der betroffene Wohnungseigentümer damit einverstanden. Unverständlich, warum ein anderer – nicht betroffener – Wohnungseigentümer den Beschluss anfecht?

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Amtsgericht Hamburg-St. Georg wies

die Anfechtung zurück.

Wesentliche Erwägungen:

- Ob der Kläger rechtsmissbräuchlich handelt (§ 242 BGB), kann offen bleiben. Seine Anfechtung würde wirtschaftlich sogar dazu führen, dass er am Ende selbst mehr zahlen müsste.

- Entscheidend ist, dass die Umlage auf einen einzelnen Eigentümer rechtlich zulässig war.

- Eine abweichende Kostenverteilung in einer Einzelabrechnung ist zulässig, wenn der zugrunde liegende Anspruch titulierte ist oder – wie hier – „sonst feststeht“, etwa durch ausdrückliches Anerkenntnis des betreffenden Eigentümers.

- Die Gemeinschaft hat also nicht versucht, durch Beschluss einen strittigen Anspruch künstlich zu schaffen.

Praxis-Tipp:

Wie der BGH (Urteil vom 4. 3. 2011 - V ZR 156/10; ZWE 2011, 256) bereits entschieden hat:

(...) Maßgeblich für die Umlegung der Kosten in den Einzelabrechnungen ist der jeweils einschlägige Verteilungsschlüssel, wie er sich aus einer Vereinbarung, einem Beschluss nach § 16 Abs. 3, 4 WEG, aus § 16 Abs. 2 WEG oder einer gerichtlichen Entscheidung ergibt.

Steht ein Ersatzanspruch gegen einen Wohnungseigentümer in Rede, rechtfertigt dies nur dann eine von dem einschlägigen Umlageschlüssel abweichende Kostenverteilung, wenn der Anspruch titulierte ist oder sonst feststeht. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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