



BGH-Urteil: Kosten bei Erhaltungsmaßnahmen neu geregelt

Bei größeren Erhaltungsmaßnahmen, etwa dem Austausch einer Heizungsanlage, stellt sich in Wohnungseigentümergeinschaften die Frage: Wie werden die Kosten fair verteilt? Der Bundesgerichtshof hat mit einem aktuellen Urteil (BGH, 24. April 2026, V ZR 50/25) wichtige Leitlinien gesetzt.

Demnach ist es bei unterschiedlich großen Wohnungen regelmäßig nicht ordnungsmäßig, die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme pauschal zu gleichen Teilen auf alle Einheiten umzulegen. Grundsätzlich erlaubt § 16 Abs. 2 Satz 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), dass Wohnungseigentümer per Mehrheitsbeschluss von dem in der Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Kostenverteilungsschlüssel abweichen. Das kann dauerhaft gelten oder nur für

eine einzelne Maßnahme beschlossen werden. Diese gesetzliche Beschlusskompetenz bedeutet jedoch nicht, dass jede beliebige Kostenverteilung zulässig ist.

Im entschiedenen Fall ging es um eine Wohnanlage mit 15 Wohnungen unterschiedlicher Größe. Für die Erneuerung der Heizungsanlage sollte eine Sonderumlage von 25.000 Euro erhoben werden. Die Mehrheit beschloss, dass jede Wohnung denselben Betrag von 1.666,67 Euro zahlen sollte. Damit wurden kleine und große Wohnungen gleich belastet, obwohl sie unterschiedlich große Miteigentumsanteile und regelmäßig auch einen unterschiedlichen wirtschaftlichen Vorteil aus der Maßnahme haben.

Der BGH stellt klar: Eine Verteilung nach Einheiten (Objektprinzip) kann ein zulässiger Maßstab sein. Bei Erhaltungsmaßnahmen ist sie aber problematisch, wenn die Wohnungen unterschiedlich groß sind. Maßnahmen wie eine Heizungserneuerung dienen typischerweise dem Werterhalt und der Wertsteigerung des gemeinschaftlichen Eigentums. Größere Wohnungen profitieren davon häufig stärker als kleinere. Deshalb ist es meist sachgerecht, die Kosten nach Wohnfläche oder nach Miteigentumsanteilen zu verteilen.

Gerichte dürfen solche Beschlüsse nicht nur darauf prüfen, ob sie willkürlich oder eigennützig sind. Entscheidend ist, ob der gewählte Verteilungsschlüssel die Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Eigentümer angemessen berücksichtigt und keine Eigentümer ohne sachlichen Grund benachteiligt.

Für Eigentümer, Verwaltungsbeiräte und Verwalter bedeutet das: Eine einfache Aufteilung „durch Anzahl der Wohnungen“ sollte bei Instandhaltungs- und Erhaltungsmaßnahmen nicht allein deshalb gewählt werden, weil sie leicht zu berechnen ist. Vor der Beschlussfassung sollte geprüft werden, welche Einheiten von der Maßnahme in welchem Umfang profitieren und ob kleinere Wohnungen unverhältnismäßig belastet werden.

Anders kann es aussehen, wenn alle Einheiten tatsächlich in gleichem Umfang betroffen sind oder denselben Nutzen haben. Bei Verwaltungskosten kann eine Verteilung pro Einheit beispielsweise passend sein, weil jede Wohnung einen vergleichbaren Verwaltungsaufwand verursacht. Auch bei gleich großen Balkonen könnte eine Kostenverteilung nach Anzahl der Balkone sachgerecht sein. Bestehen jedoch Unterschiede bei Größe, Anzahl oder Nutzen, muss der Schlüssel diese Unterschiede berücksichtigen.

Eigentümer sollten Beschlüsse zur Kostenverteilung deshalb genau prüfen. Ein fehlerhafter Beschluss kann innerhalb der einmonatigen Anfechtungsfrist gerichtlich angegriffen werden. Nach Ablauf dieser Frist wird er zwar bestand-

skräftig, kann aber dennoch zu Konflikten und einer dauerhaft als ungerecht empfundenen Kostenbelastung führen. Für Heizungserneuerungen und vergleichbare Erhaltungsmaßnahmen bleibt die Verteilung nach Wohnfläche oder Miteigentumsanteilen daher regelmäßig der rechtssicherste Weg.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie Erhaltungsmaßnahmen an Ihrem Eigentum am besten umsetzen und finanzieren können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.

Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: [Neue Regeln für Energieausweise](#)