

BGH-Urteil zum Wohneigentum: Änderung der Kostenverteilung

Die Mehrheit einer Eigentümergemeinschaft darf unter bestimmten Voraussetzungen und bei Vorliegen eines sachlichen Grundes die Kostenverteilung zu Lasten einer Minderheit umverteilen, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) in zwei aktuellen Urteilen.

Der BGH hat sein Urteil auf der Grundlage des 2020 reformierten Wohnungseigentumsrechts gefällt und Vorgaben dazu gemacht, wie Wohnungseigentümer eine von der Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung abweichende Kostenverteilung beschließen können.

Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) streiten häufig darüber, wer

welche Kosten zu tragen hat. Immer wieder landen solche Streitigkeiten vor Gericht. Grundsätzlich kann eine WEG eine einmal festgelegte Kostenverteilung – etwa zwischen verschiedenen Gebäudeteilen – nicht einfach ändern. Welche Ausnahmen es gibt, hat der Bundesgerichtshof jetzt klargestellt.

Der Fall: Geklagt hatte die Wohnungseigentümerin einer Wohnanlage, zu der eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen gehört. Die Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 1971 weist die Nutzung der Stellplätze ausschließlich bestimmten Wohneinheiten zu und bestimmt, dass die Kosten für die Instandhaltung der Garagenhalle ausschließlich von diesen Wohneinheiten zu tragen sind. Die Klägerin hat kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz. Im April 2022 beschlossen die Wohnungseigentümer, das Dach der Garage sanieren zu lassen und die Kosten auf alle Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umzulegen.

Die Entscheidung (BGH, 14.02.2025, V ZR 236/23): Die beschlossene Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen führt dazu, dass auch Wohnungseigentümer ohne Stellplatz für die Sanierung des Tiefgaragendachs zahlen müssen. Die erforderliche Beschlusskompetenz liegt auch dann vor, wenn der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer erstmals mit Kosten belastet werden. Die angefochtenen Beschlüsse sind rechtmäßig. Die Beschlusskompetenz zur Änderung des geltenden Verteilungsschlüssels ergibt sich aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG. Nach altem Recht war eine Änderung der Kostenverteilung nur im Einzelfall möglich. Diese Einschränkung besteht nicht mehr. Bei der beschlossenen Änderung handelt es sich um eine abweichende Verteilung für bestimmte Kostenarten. Wie die Formulierung „bestimmte Kostenarten“ zu verstehen ist, war bisher umstritten. Der BGH hat nunmehr entschieden, dass diese Formulierung lediglich das allgemein für Beschlüsse geltende Bestimmtheitserfordernis unterstreicht.

Die Vorinstanz muss jedoch nochmals prüfen, ob im Einzelfall sachliche Gründe vorliegen, die eine Änderung der Kostenverteilung rechtfertigen. Dies könnte beispielsweise der Fall sein, wenn durch die Sanierung des Garagendaches Schäden am übrigen Gemeinschaftseigentum außerhalb der Tiefgarage beseitigt werden.

In einem zweiten Fall hatte die WEG beschlossen, die bisher nach Miteigentumsanteilen umgelegten Kosten künftig nach der beheizbaren Wohnfläche zu verteilen. Dadurch mussten die Klägerinnen deutlich mehr zahlen als bisher. Das ist zulässig, entschied der Bundesgerichtshof. Für die bisherige Privilegierung habe es keinen sachlichen Grund gegeben (BGH, 14.02.2025, V ZR 128/23).

Bereits im März 2024 hatte der BGH über eine erstmalige Kostenbeteiligung einzelner Wohnungseigentümer entschieden und dabei den Gestaltungsspielraum der Gemeinschaft betont (BGH, 22. März 2024, V ZR 81/23 und V ZR 87/23).

Das könnte Sie auch interessieren: BGH-Urteil: Mieterhöhung nach Modernisierung