

## Wohnungseigentumsrecht

---

### **Lfd.-Nr. 1 WEG 05/ 2010**

#### **Verteilung der Betriebskosten**

*LG München, Urt. v. 10.6.2009 – 1 S 10155/08*

#### Leitsatz:

**Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG bedarf eines sachlichen Grundes.**

#### Der Fall:

Die Wohnanlage besteht aus vier Wohnungen zzgl. Garagenstellplätzen und weiterer fünf Stellplätze, die „Nicht-Wohnungseigentümern“ gehören. Die Gemeinschaftsordnung sieht eine Kostenverteilung für Straßenreinigung und Winterdienst nach Köpfen vor. Die Wohnungseigentümer beschließen daraufhin mehrheitlich, diese Kosten zukünftig i.H.v. je 22,5% und somit in der Summe von 90% auf die vier Wohnungseigentümer umzulegen. Die restlichen 10% werden auf die 5 Nur-Stellplatzeigentümer (je 2% verteilt).

#### Lösung des Gerichts:

Das Gericht hebt den Beschluss wegen Rechtswidrigkeit auf. Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bedürfe eines sachlichen Grundes und dürfe nicht gegen das Willkürverbot verstoßen. Ein sachlicher Grund sei auch eine höhere Kostengerechtigkeit. Ebenso sei ein sachlicher Grund gegeben, wenn den unterschiedlichen Gebrauchsmöglichkeiten Rechnung getragen wird. Dies sei aber vorliegend nicht der Fall. Es sei nicht nachvollziehbar, warum ein Wohnungseigentümer 10 x so hohe Kosten übernehmen müsse, wie ein bloßer Stellplatzeigentümer. Es seien keine Anhaltspunkte gegeben, dass die betreffenden Wege, die zu reinigen und im Winter zu streuen sind, von Wohnungseigentümern auch tatsächlich 10 x stärker frequentiert werden als von bloßen Stellplatzeigentümern. Der neu gewählte Verteilungsschlüssel trage daher den Gebrauchsmöglichkeiten des Weges und des Bürgersteigs nicht hinreichend Rechnung. Zudem müsse berücksichtigt werden, dass die Wohnungseigentümer mit dem Winterdienst ihrer allgemeinen Verkehrssicherungspflicht nachkämen. Insoweit haben alle Wohnungseigentümer eine gleichermaßen zu erfüllende Pflicht. Diesen Pflichten trage ebenfalls der neue Verteilungsmaßstab nicht Rechnung.

#### Hinweise:

Die in der Literatur vertretene Auffassung, dass die Wohnungseigentümer einen anderen Verteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 3 nur dann wählen dürften, wenn sich die Umstände, wie sie der ursprünglichen Kostenvereinbarung zugrunde lagen, nachträglich geändert hätten (so Becker in Bärmann, WEG, § 16 Rz. 98) hat sich nicht durchgesetzt. Die Verteilungsschlüssel können für Betriebskosten auch dann geändert werden, wenn keine Änderung der Gegebenheiten vorliegt. Das Bestreben nach höherer Kostengerechtigkeit genügt. Der neue Verteilungsschlüssel muss sich den Gegebenheiten anpassen und kann selbst nicht eine willkürliche Regelung beinhalten. Letztendlich muss der neue Verteilungsschlüssel „besser“ sein als der alte (siehe hierzu Jennißen, WEG, 2. Aufl. § 16 Rz. 39; a.A. AG Recklinghausen, WuM 2009, 546).

*RA Dr. Georg Jennißen, JH, Köln*