

Lfd.-Nr. WEG 01/09/2010

Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

*BGH, Urt. v. 11.6.2010 – 5 ZR 174/09
(LG Nürnberg-Fürth – 14 S 3582/09)
WEG § 10 Abs. 2 Satz 3*

Leitsatz:

Ein Wohnungseigentümer kann die Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels verlangen. Die dafür notwendige Unbilligkeit des bisherigen Schlüssels setzt voraus, dass der Anspruchsteller um mehr als 25% durch die bisherige Regelung gegenüber den tatsächlichen Verhältnissen zu hoch belastet wird.

Der Fall:

Ein Wohnungseigentümer baute nachträglich den Spitzboden im Objekt aus und schuf hierdurch zusätzliche Wohnfläche in einer Größe von 70 m². Dieser Ausbau wurde genehmigt. Der Kläger stellte nun in der Eigentümerversammlung den Antrag, den Kostenverteilungsschlüssel zukünftig nach Wohnfläche zu bestimmen und hierbei den zusätzlichen Wohnraum zu berücksichtigen. Es stellte sich heraus, dass die Miteigentumsanteile den neu geschaffenen Wohnraum im Spitzboden bereits teilweise berücksichtigten. Dennoch würde eine Abrechnung nach Wohnfläche für den Kläger eine Minderbelastung von 13% zur Folge haben. Die Gemeinschaftsordnung sieht vor, dass sämtliche Verteilungsschlüssel, auch die für Instandhaltung und Instandsetzung, mit einfacher Stimmenmehrheit abgeändert werden können. Der Kläger kann sich in der Eigentümerversammlung mit seinem Begehren nicht durchsetzen. Er ficht den Beschluss an und beantragt darüber hinaus die Abänderung des Verteilungsschlüssels.

Lösung des Gerichts:

Der Kläger unterliegt. Nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kann ein Wohnungseigentümer die Anpassung der Gemeinschaftsordnung verlangen, wenn schwerwiegende Gründe dies rechtfertigen und die noch geltende Regelung unbillig erscheint. Dabei wurde bisher schon angenommen, dass zur Ausfüllung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Unbilligkeit eine Kostenmehrbelastung von 25% erforderlich sei (*Jennißen*, WEG, § 10 Rz. 29; KG v. 14.6.2004 – 24 W 32/04, ZMR 2004, 705). Diesen Schwellenwert bestätigt der BGH und lässt im vorliegenden Fall eine Mehrbelastung von 13% für einen Anpassungsanspruch des Begriffs der Unbilligkeit nicht genügen.

Hinweise:

Die Entscheidung beseitigt eine Rechtsunsicherheit. Die 25%ige Mehrbelastung aus Sicht des Anspruchstellers als Voraussetzung für einen Anspruch auf Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels gem. § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG kann nunmehr als festgeschrieben gelten.

Bevor Klage auf Abänderung des Verteilungsschlüssels erhoben wird, ist zunächst die Eigentümerversammlung mit diesem Thema zu tangieren. Hinsichtlich der Verteilungsschlüssel für Betriebskosten kann die Eigentümergemeinschaft nach § 16 Abs. 3 WEG mit einfacher Stimmenmehrheit eine dauerhafte Regelung beschließen. Insoweit kann die Gemeinschaftsordnung auch ohne gerichtliche Hilfe abgeändert werden. Anders verhält es sich bei den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Hier besitzen die Wohnungseigentümer keine Beschlusskompetenz den Verteilungsschlüssel dauerhaft für die Zukunft abzuändern. Aus diesem Grunde ist insoweit eine Vorbefassung der Eigentümerversammlung vor Klageerhebung nur dann erforderlich (s. hierzu

Wohnungseigentumsrecht

auch BGH v. 15.1.2010 V ZR 114/09, NJW 2010, 2129), wenn die Gemeinschaftsforderung eine entsprechende Öffnungsklausel enthält.

RA Dr. Georg Jennißen, JH, Köln

