

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [542]

Kostenverteilung bei Erhaltungsmaßnahmen: Grenzen für Mehrheitsbeschlüsse

Eine Änderung der Kostenverteilung bei Erhaltungsmaßnahmen muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

Werden bei unterschiedlich großen Wohnungen die Kosten abweichend vom vereinbarten Schlüssel (z. B. Wohnfläche) nach Einheiten verteilt, ist dies regelmäßig unzulässig.

BGH, Urteil v. 24.04.2026, V ZR 50/25

Der Fall:

In einer Wohnungseigentumsanlage mit unterschiedlich großen Einheiten war vereinbart, die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen nach Wohnfläche bzw. Miteigentumsanteilen zu verteilen.

Im Jahr 2023 beschlossen die Eigentümer jedoch für die Erneuerung der Heizungsanlage eine Sonderumlage, die abweichend nach Einheiten (also pro Wohnung gleich) erhoben werden sollte.

Einige Eigentümer hielten dies für ungerecht und rechtlich unzulässig.

Das Problem:

Darf die Eigentümergemeinschaft per Mehrheitsbeschluss den Verteilungsschlüssel kurzfristig ändern?

Wann ist eine solche Änderung noch „ordnungsmäßige Verwaltung“?

Werden einzelne Eigentümer dadurch unfair benachteiligt, insbesondere bei unterschiedlich großen Wohnungen? Besonders kritisch war, dass kleinere Wohnungen bei einer Verteilung „pro Einheit“ denselben Betrag zahlen sollten wie große Wohnungen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Bundesgerichtshof erklärte die beschlossene Kostenverteilung für unzulässig.

Die wichtigsten Aussagen:

- Keine bloße Mehrheitsentscheidung: Änderungen der Kostenverteilung unterliegen einer inhaltlichen Kontrolle und müssen fair und sachgerecht sein.

- Gerechtigkeitsmaßstab: Der gewählte Verteilungsschlüssel muss die Interessen aller Eigentümer angemessen berücksichtigen und darf niemanden ungerechtfertigt benachteiligen.

- Objektprinzip nur eingeschränkt zulässig: Eine Verteilung nach Einheiten ist nur unproblematisch, wenn die Wohnungen ungefähr gleich groß sind oder der Gebrauch dies rechtfertigt.

- Benachteiligung kleiner Wohnungen: Bei unterschiedlich großen Einheiten führt das Objektprinzip regelmäßig zu einer ungerechten Belastung kleinerer Wohnungen und widerspricht daher ordnungsmäßiger Verwaltung.

- Schon einzelne Benachteiligung genügt: Es reicht aus, wenn ein einzelner Eigentümer objektiv benachteiligt wird.

Praxis-Tipp:

Damit bestätigt der BGH, dass nicht jede Änderung einer Kostenverteilung (Erhaltungsmaßnahmen) möglich ist.

Ob diese Entscheidung auch für Betriebskosten anwendbar ist, bleibt abzuwarten.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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