

Kostenverteilung

Überblick

Das Gesetz bestimmt in **§ 16 Abs. 2 WEG**, dass jeder Wohnungseigentümer den anderen Wohnungseigentümern gegenüber verpflichtet ist, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, der sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Der Anteil des einzelnen Wohnungseigentümers bestimmt sich wiederum in erster Linie nach den im Grundbuch eingetragenen Miteigentumsquoten.

1 Festlegung von Miteigentumsquoten

Das Gesetz überlässt es den Wohnungseigentümern, ihr Anteilsverhältnis selbst durch Vereinbarung zu bestimmen. Während in vielen ausländischen Gesetzen, insbesondere im österreichischen WEG oder im schweizerischen Recht, eine Übereinstimmung zwischen dem Wert der den einzelnen Wohnungseigentümern gehörenden Wohnung und ihrem Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum verlangt wird, ist dies nach deutschem Recht nicht zwingend.

In der Praxis wird die Miteigentumsquote fast ausschließlich anhand des Verhältnisses der vorhandenen Wohn- und Nutzflächen gebildet, allerdings sind auch andere Kriterien wie Lage der Wohnung, Miet- oder Verkehrswert denkbar, wenngleich auch problematisch. Es ist beispielsweise nicht ohne weiteres einsehbar, weshalb die Lage in einem oberen Stockwerk eines Hochhauses, welches am Markt höher bewertet wird, zu einer stärkeren Kostenbelastung führt, als die gleich große Wohnung etwa im 1. Stockwerk.

In jedem Fall wird ein wesentlicher Umstand das Verhältnis der nutzbaren Wohnfläche sein und i. d. R. vollzieht sich die Berechnung entsprechend der Formel:

$$\frac{1.000 \times \text{m}^2 \text{ Einzelwohnfläche}}{\text{m}^2 \text{ Gesamtwohnfläche}}$$

Praxis-Tipp

1.000stel Anteile

Bewährt hat sich hierbei die Bildung von 1.000stel Anteilen.

2 Andere Verteilungsmaßstäbe

Die gesetzliche Regelung der Kosten- und Lastentragung nach Miteigentumsanteilen ist abdingbar, wovon in der Praxis auch reger Gebrauch gemacht wird.

Verbrauchsabhängige Kosten werden i. d. R. auch nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet, wobei für Heizungs- und Warmwasserkosten seit der 1981 in Kraft getretenen Heizkostenverordnung zwingend eine Verbrauchserfassung vorgeschrieben ist. Weitere Verteilungsmaßstäbe sind insbesondere solche nach m²-Wohn- oder Nutzfläche, nach Personen-/Kopffzahl oder bspw. für die Kosten eines Schwimmbads oder einer Sauna nach tatsächlicher Inanspruchnahme, sofern sich diese überhaupt ohne

größere Schwierigkeit erfassen lässt. Verwaltungskosten, z. B. die Vergütung des Verwalters, sind nicht selten "je Raumeinheit" zu bezahlen, was zur Folge hat, dass ein Wohnungseigentümer, der zwei Wohnungen innehat, auch wenn diese als eine Wohnung genutzt werden, diese Kosten für zwei Wohnungen auch zu tragen hat.

Hinweis

Kostentrennung von bestimmten Gruppen zulässig

In Mehrhausanlagen werden oftmals für eigene Versorgungs- und Verwaltungseinheiten bestimmte Eigentümergruppen gebildet, wobei es zulässig ist, in der Gemeinschaftsordnung eine Kostentrennung für einzelne Hauseinheiten zu vereinbaren. Dies hat zur Folge, dass sich bspw. Wohnungseigentümer mit Wohnungseinheiten im Haus A an den Kosten der Dachsanierung im Haus B (zwingend Gemeinschaftseigentum) nicht zu beteiligen haben.

2.1 Aufzugskosten

Ein Dauerbrenner für Streitigkeiten stellt speziell die Verteilung von Aufzugskosten dar. Hier hatten sich die Gerichte wiederholt mit der Frage zu befassen, ob es für Eigentümer in Häusern ohne Aufzug zumutbar ist, sich an Aufzugskosten an anderen Häusern der Wohnanlage zu beteiligen. Hier hat bereits in einer Grundsatzentscheidung im Jahr 1984 der BGH entschieden, dass sowohl die Kosten der laufenden Unterhaltung als auch die der Instandsetzung eines Aufzugs, der sich nur an einem Gebäude der **Mehrhausanlage** befindet, gemeinschaftlich von allen Miteigentümern der Gesamtanlage zu tragen sind.

Ebenso ist es nicht zu beanstanden, dass Eigentümer, die im EG des Hauses mit Aufzug wohnen, sich genauso entsprechend ihrer Miteigentumsanteile an den Aufzugskosten zu beteiligen haben, wie z. B. Eigentümer, die im 10. Stock desselben Hauses wohnen.

Abweichende Kostenverteilungsregelungen

Zulässig ist es hierbei, hiervon abweichende Kostenverteilungsregelungen in der Gemeinschaftsordnung zu treffen.

So kann bereits in der Teilungserklärung festgelegt werden, dass sich die Bewohner eines Hauses mit Aufzug je nach Stockwerk prozentual gestaffelt an den Aufzugsbetriebskosten zu beteiligen haben. Ob dies letztlich eine gerechtere Kostenverteilung darstellt, mag freilich dahingestellt bleiben.

2.2 Garagenkosten

Ohne besondere Vereinbarung in der **Gemeinschaftsordnung** hat jeder Wohnungseigentümer, egal, ob mit oder ohne Garagenplatz oder Nutzungsrecht in einer im **Gemeinschaftseigentum** stehenden **Tiefgarage**, für die laufenden Kosten, z. B. Reparaturkosten im Bereich der Tiefgarageneinfahrt oder des Garagentors, anteilig aufzukommen. Umgekehrt haben aber auch **Teileigentümer**, die nur einen Garagenplatz ohne Wohnungseigentum innehaben, sich an **Instandsetzungskosten** am Gemeinschaftseigentum des Wohnhauses zu beteiligen.

Hinweis

Intensität der Nutzung ist unbeachtlich

Es kommt also gerade nicht darauf an, ob und inwieweit der einzelne Eigentümer tatsächlich Garagenplätze nutzt bzw. nutzen kann. Hier gilt der Grundsatz, dass gewisse

Unbilligkeiten hinzunehmen sind, da sowieso nicht jeder Wohnungseigentümer jede Gemeinschaftseinrichtung auch in gleicher Weise nutzen kann.

Wer dieses Ergebnis vermeiden will, muss schon als Bauträger bzw. als Bauherrengemeinschaft in der Gründungsphase dafür sorgen, dass in der Gemeinschaftsordnung vom Gesetz abweichende Kostentragungsregelungen in solchen Fällen vereinbart werden.

2.3 Aufwendungen nur zugunsten eines bestimmten Sondereigentums

Auch für Wartungs- bzw. Instandsetzungskosten an Teilen des Gemeinschaftseigentums, die letztlich nur einem einzelnen Sondereigentümer zugute kommen, bleibt die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insgesamt verantwortlich, soweit hier nicht ausdrücklich abweichende Sondervereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung bestehen.

Praxis-Beispiel

Aufwendungen für bestimmtes Sondereigentum

Aufwendungen für Sondereigentum

In einer größeren Anlage befindet sich eine Gaststätte im EG. Hier sind Reparaturarbeiten an den für die Küchenöfen vorhandenen Entlüftungsschächten notwendig. Diese Kosten sind von der Gemeinschaft zu tragen, obwohl sie letztlich nur dem Eigentümer der Teileigentumseinheit mit der Gaststätte zugute kommen.

2.4 Leer stehende Wohnungen

Gerade nach Fertigstellung größerer Wohnanlagen kommt es häufig vor, dass ein Teil der Wohnungen zunächst über einen längeren Zeitraum leer steht.

Hinweis

Bauträger trägt Kosten und Lasten

In diesem Fall hat der Bauträger als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft für seine Wohneinheiten die auf ihn entfallenden Beiträge zu leisten, was selbst dann gilt, wenn die Gemeinschaftsordnung eine Lasten- und Kostenbeitragspflicht erst ab Bezugsfertigkeit vorsieht und diese bzgl. der nicht veräußerten Wohnungen nicht gegeben ist (vgl. BayObLG, Entscheidung v. 28.9.1978, 2Z BR 21/77, Rpfleger 1978, 444).

Abweichungen hiervon können sich allenfalls nach Treu und Glauben für solche Bewirtschaftungskosten ergeben, die ausschließlich verbrauchsabhängig anfallen, wie z. B. Müllabfuhrkosten.

2.5 Gerichtskosten

In die Jahresabrechnung sind auch die Kosten aufzunehmen, die der Verwalter zur Deckung der Kosten eines gerichtlichen Wohnungseigentumsverfahrens aus dem Gemeinschaftskonto aufgewandt hat. Die Verfahrenskosten sind sodann in den Einzelabrechnungen auf diejenigen Wohnungseigentümer umzulegen, die nach der Kostenentscheidung des Gerichts damit belastet sind.

In Rechtsprechung und Literatur ist allerdings umstritten, ob die Kosten nach dem Schlüssel des § 16 Abs. 2 WEG umzulegen sind. Gesetzlich ist die Frage der Kostenverteilung im Verhältnis mehrerer auf einer Verfahrensseite Beteiligter untereinander jedenfalls nicht geregelt. Das OLG Düsseldorf (Beschluss v. 18.10.2002, 3 Wx 261/02) ist jedenfalls im Hinblick auf die Verteilung dieser Kosten mit einer sich als herrschenden Meinung zu bezeichnenden Tendenz der Auffassung, dass diese nicht nach § 16 Abs. 2 WEG zu verteilen sind, sondern nach § 100 Abs. 1 ZPO - also nach Kopfteilen. Dabei ist für die Verteilung der Verfahrenskosten einzig die Zahl der Wohnungseigentümer als Beteiligte maßgeblich. Zur Begründung führen die Richter an, dass § 16 Abs. 5 WEG ausdrücklich bestimme, dass die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG nicht zu den Kosten der Verwaltung nach § 16 Abs. 2 WEG gehörten. Diese Vorschrift also noch nichts darüber besage, nach welchem Maßstab die Kosten im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer zu verteilen seien, andererseits aber klarstelle, dass nicht der allgemeine Kostenverteilungsschlüssel für Bewirtschaftungskosten zur Anwendung gelangen könne.

Hinweis

Ausnahme

Eine Ausnahme gilt aber für Rechtskosten im Hinblick auf säumige Hausgeldschuldner, wenn bei diesen die Hausgelder und Gerichtskosten nicht beigetrieben werden können. Diese Kosten gehören ausnahmsweise zu den Kosten ordnungsgemäßer Verwaltung, die Kostenverteilung muss demnach gemäß § 16 Abs. 2 WEG erfolgen.

2.6 Hausmeisterkosten

Ist in der **Teilungserklärung** die Hausmeistervergütung als zu den Gemeinschaftskosten gehörend aufgeführt, sind diese Kosten nach dem geltenden Verteilungsschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen, auch wenn die im Leistungsverzeichnis des Hausmeistervertrags aufgeführten Leistungen des Hausmeisters einzelne Wohnungs- oder Teileigentümer nicht oder kaum betrifft (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 12.3.2003, 3 Wx 377/02).

2.7 Kaltwasserkosten

Die Einführung einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kaltwasserkosten entspricht im Allgemeinen **ordnungsmäßiger Verwaltung**. Die Wohnungseigentümer haben bei ihrer Entscheidung aber einen Ermessensspielraum, der es ihnen ermöglicht, alle für und gegen eine verbrauchsabhängige Abrechnung sprechenden Umstände abzuwägen. Erfolgt nun der Einbau von Kaltwasserzählern zur Umsetzung einer beschlossenen oder vereinbarten verbrauchsabhängigen Verteilung der Wasserkosten, so handelt es sich um eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung und nicht um eine **bauliche Veränderung**.

Die Kosten der Wasserversorgung der Sondereigentumseinheiten einschließlich der hieran gekoppelten Kosten der Abwasserversorgung zählen nicht zu den in § 16 Abs. 2 WEG geregelten Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums (BGH, Beschluss v. 25.9.2003, V ZB 21/03). Die Wohnungseigentümer können über die Verteilung der Kosten der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Sondereigentumseinheiten durch **Mehrheitsbeschluss** entscheiden, wenn hierüber nicht durch **Vereinbarung** eine Regelung getroffen ist. Ist durch Vereinbarung oder Eigentümerbeschluss ein Verteilungsschlüssel geregelt, kann ein Wohnungseigentümer von den anderen dessen Abänderung in eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten für die Wasserversorgung der Sondereigentumseinheiten nur dann verlangen, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an der bisherigen Regelung als grob unbillig erscheinen lassen.

3 Anspruch auf Änderung eines vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels

3.1 Formerfordernisse für Kostenverteilungsregelungen

Der in der **Gemeinschaftsordnung** festgelegte Kostenverteilungsschlüssel kann grundsätzlich nur durch eine **Vereinbarung** aller Wohnungseigentümer verändert werden, ein **Mehrheitsbeschluss** der Wohnungseigentümer reicht hierzu nicht aus, ist also grundsätzlich unwirksam. Ist allerdings bereits in der Gemeinschaftsordnung eine Änderung des Verteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss vorgesehen (sog. **Öffnungsklausel**), tritt der mit der erforderlichen Mehrheit gefasste Beschluss an die Stelle der Regelung in der Gemeinschaftsordnung und wird dann wirksam mit der Einschränkung, dass für den Beschluss ein wichtiger Grund gegeben ist und niemand hierdurch unbillig benachteiligt wird (BayObLG, Entscheidung v. 28.11.1991, 2Z BR 113/91, WE 1992, 130).

3.2 Anspruch des einzelnen Eigentümers auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Es gibt immer wieder Konstellationen, bei denen sich einzelne Wohnungseigentümer durch den festgelegten Kostenverteilungsschlüssel grob benachteiligt fühlen. Bei diesen Konstellationen geht es meist darum, dass sich die Wohn- bzw. Nutzflächen oder Wertanteile der einzelnen Einheiten nachträglich verändert haben, ohne dass die ursprünglich festgelegten Miteigentumsquoten verändert wurden.

Praxis-Beispiel

Benachteiligung durch den Kostenverteilungsschlüssel

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Eine Eigentümergemeinschaft besteht aus 5 Teileigentumseinheiten. In der Teilungserklärung sind die Miteigentumsanteile unter Zugrundelegung der aktuellen Wertverhältnisse des jeweiligen Sondereigentums festgelegt worden. Der Wertanteil des Teileigentums mit der Nr. 1 hat sich gem. einem eingeholten Sachverständigengutachten nach 11 Jahren um 15,3 % vermindert. Demgegenüber hat sich der Wertanteil des Teileigentums mit der Nr. 4 nach 11 Jahren um 20,6 % erhöht. Das Sachverständigengutachten ergibt weiter, dass bereits bei Festlegung des Miteigentumsanteils des Teileigentums Nr. 1 mit 627/1.000 (= 62,7 %) in der Teilungserklärung der Verkehrswert dieser Einheit lediglich 42,25 % betragen hat. Der Eigentümer der Einheit Nr. 1 beantragt nunmehr eine Änderung der Miteigentumsanteile, die der Wertveränderung Rechnung trägt, hilfsweise beantragt er, dass er nicht mehr als 50 % der laufenden Kosten und Lasten zu tragen hat.

Das Gericht hat entschieden, dass eine Änderung der Miteigentumsanteile des festgelegten Kostenverteilungsschlüssels aufgrund der eingetretenen Werteverchiebung noch nicht in Betracht komme, da "außergewöhnliche Umstände, wonach ein Festhalten an der geltenden Regelung grob unbillig wäre und damit gegen Treu und Glauben verstieße", noch nicht vorlägen. Der Anspruch auf Abänderung der Miteigentumsanteile bleibt nach dieser Rechtsprechung auf Fälle noch krasserer Wertveränderungen

beschränkt, wobei eine exakte Grenzziehung (wieviel Prozent Wertverschiebung müssen denn eingetreten sein?) durch die Gerichte bislang nicht erfolgt ist.

Praxis-Beispiel

Änderung der Miteigentumsanteile

Abweichen von gesetzlicher Regelung geboten

Bei einer Wohnungseigentümergeinschaft entfallen von der Gesamtwohnfläche von 463 m² auf das Wohnungseigentum des Antragstellers 79 m² (= 17 %), während der Miteigentumsanteil etwa 60/100 (= 60 %) beträgt. In der Teilungserklärung ist eine Verteilung der Kosten und Lasten allein nach Miteigentumsanteilen vorgesehen. Der Wohnungseigentümer mit 60/100 Miteigentumsanteilen beantragt eine Änderung der Miteigentumsanteile, hilfsweise eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels entsprechend der Wohn- und Nutzflächen.

Im Beispiel b) hat das Gericht zwar nicht dem Antrag auf Änderung der Miteigentumsanteile, aber immerhin dem Antrag auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels stattgegeben. Hier wurde also eine 60 %-ige Kostentragungspflicht bei 17 %-igem Anteil an der Wohn-/Nutzfläche als Verstoß gegen Treu und Glauben angesehen. Das Bayerische Oberste Landesgericht hat hier eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Kostenverteilung durch gerichtliche Entscheidung als geboten angesehen.

Die Beispiele zeigen, dass grundsätzlich bei der Prüfung, ob die Voraussetzungen eines Anspruchs auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels vorliegen, ein strenger Maßstab anzulegen ist und eine Änderung des alten Kostenverteilungsschlüssels nur in Fällen grober Unbilligkeit durch einzelne Eigentümer erzwungen werden kann. Wann freilich "grobe Unbilligkeit" vorliegt, haben letztlich die Gerichte im Rahmen einer oft nur schwer vorhersehbaren Ermessensentscheidung zu bestimmen.

Praxis-Tipp

Genauere Kostenverteilungsprüfung durch den Erwerber

Jedem Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum kann somit nur dringend empfohlen werden, sich vor Erwerb die Regelungen zur Kostenverteilung genau anzusehen und zu überprüfen und hierbei auch in die Protokolle der Eigentümerversammlungen Einsicht zu nehmen.

Fall-Beispiel

Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Bei all diesen Fällen gilt, dass jeder Wohnungseigentümer gegen die anderen Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Änderung von Vereinbarungen oder Beschlüssen, insbesondere solchen über die Verteilung der gemeinschaftlichen Lasten und Kosten hat, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an ihnen als grob unbillig erscheinen lassen und als gegen Treu und Glauben verstößend anzusehen sind (so z. B. BayObLG, Beschluss v. 27.8.1998, 2Z BR 35/98, NJW-RR 1999, 523).

Ein Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels wegen grober Unbilligkeit ist hingegen nicht gegeben, wenn die Kostenverteilung beispielsweise von dem teilenden Eigentümer in der Teilungserklärung geregelt worden ist und er wegen der Verzögerung eines von ihm geplanten weiteren Ausbaus von Wohnungs- oder Teileigentum keine Sonderregelung getroffen hat. Die Erwerber der anderen Wohnungen dürfen sich auf die nach der Teilungserklärung vorgesehene Kostenregelung verlassen (KG, Beschluss v. 1.9.2003, 24 W 285/02).