

Beschlusskompetenz zur Änderung des Verteilungsschlüssels für die Zuführung zu Rücklagen

Der Bundesgerichtshof hat am 14.02.2025 im Verfahren V ZR 128/23 die Kompetenz der Wohnungseigentümer bejaht, den Verteilungsschlüssel für die Zuführung zu Rücklagen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern.

Sachverhalt:

Die Teilungserklärung der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) sah vor, dass u. a. die Beträge zur Erhaltungsrücklage nach Miteigentumsanteilen auf die Eigentümer zu verteilen waren. Da der Miteigentumsanteil bezogen auf die Grundfläche bei den Wohnungen etwa viermal größer war als bei den Gewerbeeinheiten, führte die in der Teilungserklärung geregelte Kostenverteilung zu einer Privilegierung der Gewerbeeigentümer. Die Eigentümer beschlossen daher, dass alle Kosten, die aktuell nach Miteigentumsanteilen verteilt würden und auch die Zuführung zu der Erhaltungsrücklage künftig nach „beheizbarer Wohnfläche“ verteilt werden sollen. Gegen diesen Beschluss haben vereinzelte Wohnungseigentümer Anfechtungsklage erhoben. Aus ihrer Sicht sei die Änderung des Verteilerschlüssels für die Beträge zur Erhaltungsrücklage nicht rechtmäßig, da die Teilungserklärung die Möglichkeit einer Änderung per Mehrheitsbeschluss nicht vorsehe.

Entscheidung:

Der BGH bejaht in seinem Urteil die Beschlusskompetenz der GdWE den Verteilungsschlüssel für die Zuführung zur Erhaltungsrücklage durch Mehrheitsbeschluss zu ändern. Dies ergebe sich aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG. Zwar handele es sich bei Zahlungen, die auf eine Rücklage geleistet werden, formal nicht um Kosten der GdWE. Nach dem BGH sei von dem Begriff „Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ gemäß § 16 Abs. 2 S. 1 WEG auch Zahlungen auf Rücklagen umfasst. Anhaltspunkte, nach denen der Kostenbegriff in § 16 Abs. 2 S. 2 WEG anders gemeint sei als in § 16 Abs. 2 S. 1 WEG, gebe es nach dem BGH nicht.

Ferner stellt der BGH klar, dass sich die Formulierung in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG „bestimmte Art von Kosten“ lediglich auf das allgemeine Bestimmtheitsgebot von Kostenbeschlüssen beziehe und keine zusätzlichen Anforderungen erforderlich mache. Nach Ansicht des BGHs handele es sich bei der beschlossenen Änderung der Kostenverteilung auch um eine abweichende Verteilung für bestimmte Arten von Kosten nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG und nicht um eine von der Kompetenz nicht gedeckte generelle Änderung des Verteilungsschlüssels.

Nach dem BGH muss die Änderung des Verteilungsschlüssels jedoch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen und darf nicht gegen sachliche Gründe verstoßen. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt, da der bisherige Verteilungsschlüssel bestimmte Eigentümer ohne sachlichen Grund privilegierte.

Praxishinweise:

Mit seiner Entscheidung hat der BGH einen langhin bestehenden Streit über die Frage beendet, ob der GdWE nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG die Kompetenz zukommt, per Beschluss den Verteilungsschlüssel für die Zuführung zu Rücklagen zu ändern, wenn keine Regelung in der Teilungserklärung vorhanden ist. Das Urteil hat weitreichende Bedeutung für die Praxis der GdWE, da es den Handlungsspielraum der Eigentümer bei der Anpassung der Kostenverteilung erweitert und die Entscheidungsprozesse vereinfacht. Es stärkt die Flexibilität der GdWE auf veränderte Verhältnisse zu reagieren und eine

gerechtere Lastenverteilung zu erreichen, sofern dies mit den allgemeinen Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung im Einklang steht.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin