

Gruva informiert - Kostentragung und -verteilung

§ 16 Abs. 3 WEG n..F. eröffnet grundsätzlich die Beschlusskompetenz, einen Kostenverteilerschlüssel jährlich zu ändern.

Nach § 16 Abs. 4 WEG n.F. bedarf es zur Änderung des Kostenverteilerschlüssels einer doppelt qualifizierten Mehrheit von 75 % aller Wohnungseigentümer nach Köpfen bemessen und mehr als 50 % aller Miteigentumsanteile.

Die Definition des in § 16 Abs. 3 WEG n.F. im WEG erstmals erwähnten Betriebskosten-Begriffes ergibt sich aus § 556 Abs. 1 BGB unter Verweisung auf § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003), durch die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV abgelöst worden ist.

Die nach § 16 Abs. 8 WEG neuerdings zu vereinbarenden und über die gesetzliche Vergütung hinausgehenden Mehrkosten für die anwaltliche Vertretung können nicht zu Lasten der unterliegenden Partei gebucht werden, sondern sind als „Kosten der Verwaltung“ von der WEG zu tragen. Auch Kosten eines Klage auf Schadenersatz nach § 14 Nr. 4 WEG sind „Kosten der Verwaltung“.

Anmerkung:

§ 556 a Abs. 2 Satz 1 BGB eröffnet dem vermietenden Wohnungseigentümer die Möglichkeit, durch schriftliche Erklärung nach vorangegangenem WEV-Beschluss die Verteilung verbrauchsabhängiger Kostenarbeiten einseitig zu ändern, wenn dadurch dem unterschiedlichen (erfassten) Verbrauch oder der (erfassten) Verursachung Rechnung getragen wird. – Selbstverständlich dürfen Verteilerschlüssels iSd § 556 a Abs. 2 Satz 2 BGB nicht rückwirkend geändert werden.

Auch bei einer Instandhaltungsmaßnahme, über die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann, ist eine Änderung der Kostenverteilungsregelung nach § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG möglich, wenn die doppelt qualifizierte Mehrheit von 75 % aller Wohnungseigentümer nach „Köpfen“ sowie mehr als 50 % aller Miteigentumsanteile zustande gekommen ist.

Dies gilt jedoch nur für eine Einzelfallregelung; eine dauerhaft abstrakte Änderung der Kostenverteilung ist nur im Falle einer Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung oder durch Vereinbarung möglich. Bei einem Verstoß (Dauerwirkung ohne Öffnungsklausel) wäre ein solcher Beschluss nichtig.

Allerdings kann über § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG evtl. ein Anspruch auf eine solche Vereinbarung durchgesetzt werden, sofern die originäre Kostenverteilung unbillig ist.

Ein entsprechender Tagesordnungspunkt, der je nach Verlauf in der Versammlung die Möglichkeiten der einzelnen Abstufungen offen hält, könnte lauten:

„Beschluss über Maßnahme ... nach § 22 Abs. 1 bis Abs. 3 WEG und über davon abweichende Kostenverteilung nach § 16 Abs. 2 und Abs. 6 WEG“.

Bei einer verpassten Mehrheit (wenn zum Beispiel nur 70 % der Eigentümer anwesend sind) sollte ein Beschluss nicht verkündet werden.