

WEG-Infoblatt: Änderung der Kostenverteilung (Stand Juli 2007)

Das seit dem 1.7.2007 gültige WEG eröffnet die Möglichkeit von der bisherigen Kostenverteilung abzuweichen. Die Wohnungseigentümer können nun generell für alle Zukunft eine Veränderung des Verteilungsschlüssels beschließen. Der Gesetzgeber gewährt der Eigentümergemeinschaft in § 16 Abs. 3 WEG n.F. die Beschlusskompetenz, alle Betriebskosten gem. § 2 BetrKV nach jedem gewünschten Verteilungsschlüssel umzulegen, der ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Von besonderer praktischer Bedeutung ist § 16 Abs. 4 WEG n.F. wonach die Eigentümer im Einzelfall zur Instandhaltung oder Instandsetzung oder zu baulichen Veränderungen durch Beschluss die Kostenverteilung regeln können, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Ein solcher Beschluss bedarf einer Mehrheit von 3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile.

Beschlüsse der Gemeinschaft nach § 16 Abs. 3 WEG n.F. über einen abgeänderten Verteilungsschlüssel der Betriebs- und Verwaltungskosten können die Wohnungseigentümer mit einer so genannten doppelt qualifizierten Mehrheit beschließen.

Dieses Erfordernis gewährleistet, dass ein Beschluss über eine abgeänderte Kostenverteilung nur gefasst werden kann, wenn dies dem Willen der überwiegenden Mehrheit entspricht. Entscheidend ist hierbei zum einen die qualifizierte Mehrheit aller Wohnungseigentümer die nach der gesetzlichen Regelung des § 25 Abs. 2 WEG nach stimmberechtigten Köpfen ermittelt wird. Es reicht also nicht aus, dass die Mehrheit der in der Versammlung anwesenden Eigentümer für die Veränderung stimmt.

Zu der Mehrheit der Stimmen aller Eigentümer nach Köpfen ist auch noch die Mehrheit der Miteigentumsanteile erforderlich. Dadurch soll verhindert werden, dass Wohnungseigentümer, denen der größere Anteil des gemeinschaftlichen Eigentums zusteht, durch Mehrheiten überstimmt werden können, die allein nach Köpfen berechnet werden.

Die ursprüngliche Gesetzesfassung, die eine Mehrheit von mehr als 3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer verlangt hatte, ist zum Schutz von kleineren Gemeinschaften auf die oben erläuterte doppelt qualifizierte Mehrheit abgeschwächt worden.

Der abweichende Maßstab muss dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung tragen und muss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.