

Änderung des Verteilungsschlüssels richtet sich auch nach rechtlich zulässiger Nutzung des Teileigentums

Ein für einen Änderungsanspruch gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erforderlicher schwerwiegender Grund, von einer vereinbarten Kostenverteilung abzuweichen, setzt eine erhebliche Mehrbelastung von mindestens 25% durch den geltenden voraus. So entschied der Karlsruher Bundesgerichtshof (BGH) grundlegend.

In einer Eigentümergemeinschaft wurden die Bewirtschaftungskosten nach Miteigentumsanteilen umgelegt, was zu einer Mehrbelastungen von bis zu 94% gegenüber einer Kostenverteilung nach Wohn- oder Nutzflächenanteilen führte. Einzelne Wohnungseigentümer beantragten auf einer Eigentümerversammlung, dass Betriebskosten zukünftig nach Wohnfläche umgelegt werden sollten. Als der Antrag abgelehnt wurde, fochten sie den Beschluss gerichtlich an. Die Betriebskosten sollten zukünftig nach Wohnflächen, hilfsweise nach Nutzflächen, verteilt werden.

Das höchste deutsche Zivilgericht lehnte den Antrag ab. Eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels kann zwar von einzelnen Wohnungseigentümern durchgesetzt werden, wenn die Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 WEG erfüllt sind. Diese Voraussetzungen waren im hier entschiedenen Rechtsstreit aber nicht erfüllt. Zwar lag auf Seiten der Wohnungseigentümer eine erhebliche Mehrbelastung von mehr als 25% vor. Die klagenden Wohnungseigentümer nutzten ihr Teileigentum nämlich entgegen der Teilungserklärung zu Wohnzwecken und nicht etwa gewerblich.

Die Voraussetzungen § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG bestimmen sich aber nicht nach der tatsächlich ausgeübten, sondern nach der rechtlich zulässigen Nutzung. Außerdem verursachen gewerblich genutzte Teileigentumseinheiten regelmäßig im Vergleich zu Wohneinheiten höhere Betriebskosten (BGH, Urteil v. 17.12.10, Az. V ZR 131/10).