

WEG

Änderung des Umlageschlüssels

Im Urteil vom 01.04.2011 (Az.: V ZR 162/10) hat der Bundesgerichtshof Stellung bezogen zur Änderung des Umlageschlüssels im Wohnungseigentumsrecht.

Hierzu ist zunächst auszuführen, dass seit der Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes zum 1. Juli 2007 dem Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 3 WEG die Möglichkeit eingeräumt wurde, den bisher verwandten Verteilermaßstab durch einfachen Mehrheitsbeschluss abzuändern.

Grundsätzlich sind die Lasten und Kosten in einer Wohnungseigentümergeinschaft nach § 16 Abs. 2 WEG im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen.

Bereits in der Teilungserklärung kann diesbezüglich jedoch eine andere Vereinbarung bestehen.

So war in dem vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fall in der Teilungserklärung vereinbart, dass die sog. Betriebskosten nach der Wohnfläche auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen waren. Derselbe Maßstab wurde auch für die Instandhaltungsrücklage zugrunde gelegt. Ferner war in dieser Teilungserklärung vereinbart, dass eine Änderung dieses Schlüssels nur mit Dreiviertel-Mehrheit möglich war.

Durch das neue Gesetz wurde nun jedoch eingeführt, dass die Betriebskosten des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums im Sinne des § 556 Abs. 1 BGB auch nach einem anderen Maßstab, der dem Verbrauch oder der Verursachung Rechnung trägt, abgerechnet werden kann, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft dies im Rahmen einer Eigentümerversammlung durch einfachen Mehrheitsbeschluss beschließt und dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Hierbei handelt es sich um die üblichen Betriebskosten, die auch gegenüber Wohnraummietern abgerechnet werden können, also die Kosten für Wasser- und Abwasserversorgung, Heiz- und Warmwasserversorgung einschließlich Wartung und Schornsteinfegerkosten, Kosten eines Personen- oder Lastenaufzuges, der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, der Gebäudereinigung und der Ungezieferbekämpfung, der Gartenpflege, der Beleuchtung, der Sach- und Haftpflichtversicherungen, die Kosten des Hauswartes, des Kabelanschlusses und der Einrichtung für die Wäschepflege.

In dem vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Fall hatten die Wohnungseigentümer u.a. beschlossen, die Kosten für Schornsteinfeger/Emissionsmessung, Reinigung der Tiefgarage und Gehwege, die Betriebskosten Tiefgarage sowie die Kabel-TV-Gebühren und Verwaltungskosten nunmehr nicht mehr nach dem Verhältnis der Wohnflächen abzurechnen sondern auf die Anzahl der Einheiten in der Wohnungseigentumsanlage zu verteilen.

Dies wurde vom Bundesgerichtshof nicht beanstandet.

Insbesondere hat der Bundesgerichtshof dazu ausgeführt, dass aufgrund des Selbstorganisationsrechts der Wohnungseigentümergeinschaft ein weiterer Gestaltungsspielraum bezüglich der Änderung des Verteilermaßstabes nach § 16 Abs. 3 WEG eingeräumt ist.

Der Umlageschlüssel muss danach lediglich den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügen.

Dies bedeutet, dass die Wohnungseigentümer jeden Maßstab wählen dürfen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen erscheint und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung anderer einzelner Eigentümer führt.

Es wird vom Bundesgerichtshof in den Ausführungen jedoch ausdrücklich betont, dass hier nicht allzu strenge Anforderungen gestellt werden dürfen, weil sich jede Änderung des Verteilermaßstabes zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder anderen Wohnungseigentümers auswirkt.

Grenzen zur Änderung des Verteilermaßstabes ergeben sich lediglich aus dem Willkürverbot. Sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ der Änderung des Verteilermaßstabes dürfen danach nicht willkürlich erfolgen.

Durch § 16 Abs. 3 WEG wird der Wohnungseigentümergeinschaft gerade erst eine entsprechende Entscheidungsfreiheit zur Änderung des Umlageschlüssels bei den Betriebskosten eingeräumt, die bei strengeren Voraussetzungen an die Änderung gerade wieder beschnitten würde.

Dabei weist der Bundesgerichtshof darauf hin, dass dahingehend zu unterscheiden ist, ob einerseits die Abänderung eines bestehenden Schlüssels nur unter eingeschränkter Voraussetzung verlangt werden kann, umgekehrt jedoch andererseits es lediglich um die Voraussetzung geht, unter denen die Wohnungseigentümer aufgrund ihres freien Willensentschlusses von ihrem Selbstorganisationsrecht Gebrauch machen können, dies aber eben nicht müssen.

Dazu wird im o.g. Urteil ausgeführt, dass dies unbedenklich ist, soweit der Verteilermaßstab für die Zukunft geändert wird.

Bei rückwirkenden Änderungen des Umlageschlüssels ist jedoch gerade der Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung zu berücksichtigen. Denn Rückwirkungen, die zu einer nachträglichen Neubewertung eines bereits abgeschlossenen Sachverhaltes führen, sind grundsätzlich unzulässig.

Lediglich ausnahmsweise bei besonderen Umständen kann jedoch eine Rückwirkung zulässig sein, z.B. wenn der bisherige Schlüssel unpraktikabel ist, unbrauchbar oder aber zu einem grob unbilligen Ergebnis führt.

Ist jedoch der Vorgang noch nicht abgeschlossen, ist eine Rückwirkung hinzunehmen, wenn sich bei typischer Betrachtung noch kein schutzwürdiges Vertrauen herausgebildet hat.

Hierzu führt der BGH aus, dass allein die Tatsache, dass das Abrechnungsjahr im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Änderung des Abrechnungsschlüssels bereits abgelaufen war, noch kein schutzwürdiges Vertrauen der einzelnen Wohnungseigentümer begründet.

In dem zugrunde liegenden, vom Bundesgerichtshof zu entscheidenden Sachverhalt, war noch die Besonderheit, dass ein Wirtschaftsplan für das entsprechende Abrechnungsjahr nicht wirksam beschlossen worden war, so dass der Bundesgerichtshof daraus den Rückschluss zieht, dass der einzelne Wohnungseigentümer aufgrund der bestehenden Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 3 WEG nicht darauf vertrauen konnte, dass der Umlageschlüssel vor oder anlässlich der Entscheidung über die eigentliche Jahresabrechnung nicht durch einen entsprechenden eigenständigen Beschluss geändert wird.

Denn ohne gültigen Wirtschaftsplan bleibt die Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer, sich anteilig an den Lasten und Kosten zu beteiligen, nach § 28 abs. 1 Nr. 2 WEG in der Schwebe. Darüber wird dann erst durch die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung entschieden.

Anders wäre die Rechtslage daher dann, wenn ein Verteilermaßstab wirksam in einem Wirtschaftsplan beschlossen wurde.

In diesen Fällen kann der Wohnungseigentümer die berechtigte Erwartung haben, der bisherige Verteilerschlüssel werde jedenfalls nach Ablauf des Abrechnungsjahres nicht mehr geändert.

Im o.g. Urteil hat der BGH sodann Stellung bezogen zur Änderung des Verteilerschlüssels bezüglich der Zuführung zur Rücklage.

Ferner war in dem vom BGH zu entscheidenden Fall in der Teilungserklärung vereinbart, dass die für das gemeinschaftliche Eigentum zu zahlende Instandhaltungsrücklage nach dem Verhältnis der Wohnfläche auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen war. Des Weiteren war in dieser Teilungserklärung vereinbart, dass eine Änderung dieses Schlüssels nur mit Dreiviertel-Mehrheit möglich war.

Durch Beschluss sollte auch dieser Maßstab geändert und die Zuführung zur Rücklage nun nach der Anzahl der im Objekt vorhandenen Einheiten verteilt werden. Allerdings wurde die nach der Teilungserklärung vereinbarte notwendige Dreiviertel-Mehrheit nicht erreicht.

Hier sieht die Rechtslage anders aus als bei der Änderung des Verteilerschlüssels von Betriebskosten.

Zum einen handelt es sich hier nämlich gerade nicht um Betriebskosten im Sinne von § 556 Abs. 1 BGB, deren Verteilermaßstab gemäß § 16 Abs. 3 WEG durch einfachen Mehrheitsbeschluss geändert werden kann.

Zum anderen handelt es sich hier aber auch nicht um einen Einzelfall im Sinne von § 16 Abs. 4 WEG.

Nach dieser Vorschrift können die Wohnungseigentümer die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung im Einzelfall nach einem von § 16 Abs. 2 WEG abweichenden Maßstab, der den Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung trägt, mit doppeltem Quorum beschließen.

Bei der Zuführung zur Rücklage handelt es sich jedoch demgegenüber nicht um einen solchen nach § 16 Abs. 4 WEG notwendigen Einzelfall, sondern um Beträge für zukünftige, noch nicht konkret vorhersehbaren Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf.

Daher kann der Verteilermaßstab für die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage wegen Fehlens der Beschlusskompetenz nicht nach § 16 Abs. 4 WEG geändert werden.

Da die nach der Teilungserklärung notwendige Dreiviertel-Mehrheit nicht erreicht war, war der Beschluss zur Änderung des Verteilerschlüssels der Instandhaltungsrückstellung nichtig.

In dem o.g. Verfahren wurde unter dem Tagesordnungspunkt „Entlastung des Verwalters“ auch die Jahresabrechnung durch Beschluss gebilligt.

Dazu hat der BGH zunächst festgestellt, dass der Beschluss keinen Bestand hat, soweit die Billigung der Jahresabrechnung auf dem unzutreffenden Abrechnungsschlüssel hinsichtlich der Rücklage beruht.

Soweit sich der Beschluss auf die Entlastung des Verwalters bezieht, greifen nach dem BGH die Rügen aber nicht durch.

In seiner Entscheidung verweist der Bundesgerichtshof zunächst darauf, dass in der Jahresabrechnung auch solche Ausgaben einzustellen sind, die der Verwalter unberechtigterweise aus Mitteln der Gemeinschaft getätigt hat.

Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung als solche beeinträchtigt nämlich die Rechtsstellung der Wohnungseigentümergeinschaft im Hinblick auf etwaige Regressansprüche gegen den Verwalter gerade nicht.

Bereits im Urteil vom 4. Dez. 2009 (Az.: V ZR 44/09) hatte der Bundesgerichtshof Stellung dazu bezogen, dass die tatsächlichen und geschuldeten Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage in der Jahresgesamt- und der Jahreseinzelabrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten zu verbuchen sind. Die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage sind als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen an-

zugeben. Diese Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage ist in die Abrechnung aufzunehmen.

Dem genügt die hier zugrunde liegende Jahresabrechnung zwar nicht. Dennoch war der Beschluss insofern nicht für ungültig zu erklären, weil Fristen versäumt worden waren.

Dazu führte der Bundesgerichtshof in der o.g. Entscheidung aus, dass im Fall der Anfechtung einer Jahresabrechnung, die diesen Anforderungen bezüglich der Darstellung der Instandhaltungsrücklage nicht genügt, es Sache des jeweiligen Klägers ist, innerhalb der Ausschlussfrist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 WEG die unzutreffende Zuordnung der eingezahlten Rücklagen zu rügen, da es sich bei der falschen Verbuchung um einen rechnerisch selbstständigen und abgrenzbaren Teil der Abrechnung handelt und ein Nachschieben von Anfechtungsgründen nach Fristablauf ausgeschlossen ist.

§ 46 WEG regelt die Anfechtung von Beschlüssen, die die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung getroffen haben.

Die Beschlüsse können nämlich nach dieser Vorschrift nur bei Gericht angefochten werden.

Voraussetzung nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG ist es jedoch, dass eine solche Anfechtungsklage innerhalb der Frist von lediglich einem Monat nach der Beschlussfassung erhoben wird und innerhalb von lediglich zwei Monaten nach der Beschlussfassung die Klage ausführlich begründet wird.

In dem zugrunde liegenden Sachverhalt war diese Ausschlussfrist zur Begründung der Anfechtungsklage bzgl. der fehlerhaften Darstellung der Rücklagenentwicklung in der Jahresabrechnung verstrichen, so dass damit die Anfechtung ins Leere ging, der Beschluss damit wirksam war.

Bemerkenswert ist die Entscheidung des Bundesgerichtshofs zum einen, weil wiederum Beschlüsse, die entsprechend der Einladung zur Eigentümerversammlung verschiedene Themen behandeln, aufgeteilt werden und daher unterschiedliche Ergebnisse für die abtrennbaren Einzelteile erzielt werden können und zum anderen, weil den Wohnungseigentümern ein weiterer Gestaltungsspielraum zur Änderung des Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG eingeräumt wird.