

Ist nach der Teilungserklärung jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, nach beispielhafter Anführung einzelner Betriebskosten sonstige, mit der Bewirtschaftung des Grundstücks unmittelbar zusammenhängende und notwendige Betriebskosten bzw. Kosten für die Instandhaltung anteilig zu tragen, so fallen die Kosten für einen Aufzug auch dann darunter, wenn nur ein Gebäude aus mehreren Gebäuden bestehenden Wohnungseigentumsanlage mit einem Aufzug ausgestattet ist.

Beschluss vom 28.06.1984, VII ZB 15/83



BUNDESGERICHTSHOF

Sieht die Gemeinschaftsordnung keinen anderen Maßstab vor, entspricht die Verteilung von Kabelanschlusskosten nach Miteigentumsanteilen auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Kabelnetzbetreiber diese Kosten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft nach einem anderen Schlüssel bemisst.

Beschluss vom 27.09.2007, V ZB 83/07



BUNDESGERICHTSHOF

1. Die Wohnungseigentümer sind zu einer Änderung der Teilungserklärung durch eine Mehrheitsentscheidung grundsätzlich nicht in der Lage. Anders verhält es sich nur, wenn die Teilungserklärung eine Öffnungsklausel aufweist, wenn Gegenstand der Beschlussfassung die Verteilung von Betriebskosten nach Verursachung ist, § 16 Abs. 3 WEG, oder wenn über die Kostenverteilung in einem Einzelfall entschieden werden soll, § 16 Abs. 4 WEG.

2. ...

Urteil vom 25.9.2009, V ZR 33/09



BUNDESGERICHTSHOF

1. Auch ein durch Vereinbarung festgelegter Umlageschlüssel kann durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG geändert werden.
2. Die Abänderung eines Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG muss transparent gestaltet werden; hierfür genügt es nicht, dass einer Abrechnung oder einem Wirtschaftsplan lediglich der neue Schlüssel zugrunde gelegt wird.
3. Eine rückwirkende Änderung des Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG entspricht in der Regel nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.
4. § 16 Abs. 4 WEG weist den Wohnungseigentümern nicht die Kompetenz zu, einen die Ansammlung von Instandhaltungsrücklagen betreffenden Verteilungsschlüssel zu ändern.

Urteil vom 9.7.2010, V ZR 202/09



BUNDESGERICHTSHOF

1. Eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer, Heizkosten ausschließlich nach Verbrauch abzurechnen, kann durch Mehrheitsbeschluss geändert werden.
2. Ob eine Änderung des Verteilungsschlüssels für Heizkosten mit der Heizkostenverordnung vereinbar ist, bestimmt sich nach der Fassung der Verordnung, welche bei erstmaliger Geltung des neuen Schlüssels in Kraft ist.

BGH, Urteil vom 16. Juli 2010, V ZR 221/09



BUNDESGERICHTSHOF

1. Besondere Nutzungen im Sinne von § 21 Abs. 7 WEG sind solche, die mit einer gesteigerten Inanspruchnahme des Gemeinschaftseigentums einhergehen und zumindest bei typisierender Betrachtung den Anfall besonderer Kosten wahrscheinlich machen.
2. Die Festsetzung einer maßvoll bemessenen Umzugskostenpauschale durch Mehrheitsbeschluss nach § 21 Abs. 7 WEG entspricht nur dann den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Regelung nicht zu einer ungerechtfertigten Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führt.

BGH, Urteil vom 1. Oktober 2010, V ZR 220/09



BUNDESGERICHTSHOF

3. Für die Entscheidung über das Verlangen eines Wohnungseigentümers nach einer vom Gesetz abweichenden Vereinbarung oder der Anpassung einer Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG) fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz; die auf Zustimmung zu der Änderung gerichtete Leistungsklage ist deshalb ohne vorherige Befassung der Wohnungseigentümerversammlung zulässig.

4. Die Regelung in § 16 Abs. 4 WEG zur Änderung zur Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels im Einzelfall schließt nicht die Geltendmachung des auch denselben Einzelfall betreffenden Anspruchs auf Zustimmung zur generellen Änderung der Kostenverteilung nach § 10 Abs. 2 Absatz 3 WEG aus.

5. Der Anspruch eines Wohnungseigentümers, nach § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG im Einzelfall eine abweichende Kostenverteilung durchzusetzen, besteht nicht schon dann, wenn sie dem in der Vorschrift genannten Gebrauchsmaßstab Rechnung trägt; die in § 10 Abs. 2 Satz 3 genannten Voraussetzungen für die generelle Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels müssen ebenfalls vorliegen.

Urteil vom 15.1.2010, V ZR 114/09



BUNDESGERICHTSHOF

1. Für den Änderungsanspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG ist die Kostenmehrbelastung des Wohnungseigentümers maßgebend, der eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels verlangt.
2. An der durch ergänzende Auslegung der Gemeinschaftsordnung zu schließenden Regelungslücke zur Anpassung des Kostenverteilungsschlüssels an veränderte Verhältnisse fehlt es in der Regel, weil - abweichend von der früheren Rechtslage ... - der gesetzliche Anspruch jedes Wohnungseigentümers auf Änderung des vereinbarten Kostenschlüssels nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG eine angemessene und interessengerechte Regelung für diese Fälle bereitstellt.

Urteil vom 11.6.2010, V ZR 174/09



BUNDESGERICHTSHOF

1. Die Wohnungseigentümer haben bei der Bestimmung eines abweichenden Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 4 WEG ein nur eingeschränkt überprüfbares Gestaltungsermessen; das ist überschritten, wenn der Kostenverteilungsschlüssel nicht durch den in der Vorschrift genannten Gebrauchsmaßstab, sondern von anderen Gesichtspunkten bestimmt wird.
2. Ein Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG muss den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügen. Daran fehlt es, wenn die für den Einzelfall beschlossene Änderung des Kostenverteilungsschlüssels einen Anspruch der betroffenen Wohnungseigentümer auf Gleichbehandlung in künftigen Fällen auslöst und so den allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel unterläuft. Ein solcher Verstoß führt zur Anfechtbarkeit, nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses,



BUNDESGERICHTSHOF

Urteil vom 18.6.2010, V ZR 164/09