



Hausverwaltung M. Borge  
Kruppstraße 78  
42113 Wuppertal  
Telefon: 0202 - 76 00 38



Hausverwaltung M. Borge  
ist Mitglied im  
Bundesfachverband  
der Immobilienverwalter e.V.

BGH, AZ: V ZR 202/09

Wenn Wohnungseigentümer den Kostenverteilungsschlüssel für Betriebs- und Verwaltungskosten ändern wollen, reicht es nicht aus, nur eine Jahresabrechnung oder nur einen Wirtschaftsplan auf Grundlage des neuen Verteilungsschlüssels zu beschließen.

Ohnehin kann ein Kostenverteilungsschlüssel nicht rückwirkend abgeändert werden, wie der Bundesgerichtshof (BGH) beschloss.

Im Juli 2007 hatte eine Eigentümergemeinschaft in einer Eigentümerversammlung die Jahresabrechnung 2006 und den Wirtschaftsplan 2007 per Beschluss genehmigt. Die Kostenposition Instandhaltungsrücklage, Hausmeisterkosten, Versicherungskosten und Verwalterhonorar wurden jedoch in der Abrechnung und dem Wirtschaftsplan nach einem neuen Schlüssel verteilt. Diese Kostenverteilung war so jedoch nicht in der Teilungserklärung vorgesehen. Der Wirtschaftsplan sollte außerdem rückwirkend, bereits ab Januar 2007, gelten.

Ein Wohnungseigentümer focht diese Beschlüsse an. Mit Erfolg! Der BGH entschied, dass die Beschlüsse nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen und somit rechtswidrig sind. Zwar können Wohnungseigentümer gemäß § 16 Abs. 3 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) den Kostenverteilungsschlüssel durch Mehrheitsbeschluss ändern und zwar auch rückwirkend. Eine rückwirkende Änderung entspricht aber in der Regel nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die einzelnen Wohnungseigentümer dürfen darauf vertrauen, dass die bis zu einer Änderung des Verteilerschlüssels angefallenen Kosten nach dem bisherigen Schlüssel umgelegt werden. Nur im Ausnahmefall, beispielsweise wenn der bisherige Schlüssel zu grob unbilligen Ergebnissen führte, darf eine rückwirkende Änderung erfolgen.

Weiterhin ist der Beschluss nichtig, wenn der Wirtschaftsplan für die Instandhaltungsrücklage einen anderen Verteilerschlüssel als die Teilungserklärung vorsieht. Aus dem Beschluss ging zudem nicht ausdrücklich hervor, dass der ursprünglich von der Teilungserklärung vorgegebene Schlüssel geändert werden sollte. Derart weitreichende Änderungen müssen aber erkennbar durchgeführt werden.