

## Änderung der Heizkostenverteilung - Mehrheitsbeschluss reicht aus

Der Bundesgerichtshof (BGH) gab kürzlich einer Eigentümergeinschaft Recht, die den Verteilungsschlüssel für Heizkosten mit einfacher Mehrheit beschloss. Im August 2008 hatte eine Eigentümergeinschaft in einer Eigentümerversammlung beschlossen, dass der Kostenverteilungsschlüssel für Heizkosten abgeändert werden sollte. Danach sollten die Kosten ab Januar 2009 zu 70% nach Verbrauch und zu 30% nach Wohnfläche abgerechnet werden. In der Teilungserklärung war geregelt, dass der Verteilungsschlüssel mit 3/4 aller Stimmen geändert werden kann. Ursprünglich war dort eine Verteilung der Heizkosten zur Hälfte nach Verbrauch und nach Wohnfläche vorgesehen. 1999 hatte die Eigentümergeinschaft jedoch bereits beschlossen, dass die Heizkosten zukünftig zu 100% nach Verbrauch verteilt werden. Ein Eigentümer focht den neueren, im August 2008 gefassten Beschluss an. Die Karlsruher Bundesrichter wiesen diese Anfechtungsklage ab. Die Eigentümergeinschaft durfte den Kostenverteilungsschlüssel für die Heizkosten mit einfacher Mehrheit ändern. Gemäß § 16 Abs. 3 WEG dürfen Wohnungseigentümer mehrheitlich beschließen, dass die Betriebskosten anstatt nach Miteigentumsanteilen nach Verbrauch erfasst und verteilt werden. Das gilt auch für einen vereinbarten oder beschlossenen Verteilungsschlüssel. Diese Beschlusskompetenz kann gemäß § 16 Abs. 5 WEG durch die Wohnungseigentümer weder eingeschränkt noch ausgeschlossen werden. Auch sind entgegenstehende Bestimmungen in Gemeinschaftsordnungen unwirksam. Einen verbrauchsabhängig abzurechnenden Kostenanteil von mehr als 70% stufte das BGH als ungerecht ein. Denn der von der Heizkostenverordnung vorgesehene Festkostenansatz von mindestens 30% beruht auf der Annahme, dass bis zu 30% der Gesamtkosten unabhängig vom Verbrauch entstehen (BGH, Urteil v. 16.07.10, Az. V ZR 221/09).