

Beschluss über Änderung eines Verteilungsschlüssels muss hinreichend bestimmt sein

Denn eine Veränderung des Kostenverteilungsschlüssels gemäß § 16 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) muss die betroffenen Kostenarten hinreichend genau bestimmen. Dabei ist eine Bezeichnung, die einzelne Kostenarten als 'Wartungskosten?' bezeichnet zu ungenau, entschied das Landgericht München I im März dieses Jahres. Eine Eigentümergemeinschaft stritt über eine aktuelle Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Beschluss entsprechend § 16 Abs. 3 WEG. In der letzten Eigentümerversammlung war per Beschluss entschieden worden, dass die Wartungskosten zukünftig abweichend von der Gemeinschaftsordnung verteilt werden. Einige der Wohnungseigentümer hielten diesen Beschluss für rechtswidrig. Zu Recht!. Der angegriffene Beschluss war mangels hinreichender Bestimmtheit rechtswidrig. Denn eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels gemäß § 16 Abs. 3 WEG setzt voraus, dass die erfassten Betriebskosten hinreichend genau bestimmt sind. Hierfür reicht die Bezeichnung der betroffenen Kostenarten als 'Wartungskosten?' nicht aus. Denn dieser Sammelbegriff lässt offen, welche Kosten im einzelnen abweichend von der Gemeinschaftsordnung verteilt werden sollen. Der Hinweis im Beschlusstext auf § 2 Nr. 7 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) konnte daran nichts ändern. Denn in §§ 1, 2 BetrKV wird der Begriff Wartungskosten nicht definiert, so dass hieraus nicht hervorgeht, welche einzelnen Kosten gemeint sind (LG München I, Urteil v. 20.03.10, Az. 36 S 4706/09).