

BGH: Hohe Kostenmehrbelastung eines Einzelnen rechtfertigt nicht immer Änderung des Verteilungsschlüssels

Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied im Dezember 2010 in einem wichtigen Urteil, dass auch eine Mehrbelastung eines Wohnungseigentümers in Höhe von 70% keinen Anspruch auf Umstellung des Verteilerschlüssels begründet.

Zuvor war in einer Eigentümergemeinschaft Streit darüber entstanden, ob eine Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels erforderlich ist. Entsprechend der Gemeinschaftsordnung wurden bisher die Kosten der Gemeinschaft nach Miteigentumsanteilen (MEA) auf die einzelnen Mitglieder umgelegt. Ein Eigentümer eines Büros mit Tiefgaragenstellplatz forderte aber die Gemeinschaft in einer Eigentümerversammlung dazu auf, den Verteilerschlüssel so abzuändern, dass zukünftig die Kosten entsprechend der Flächenanteile berechnet werden. Die Fläche seines Teileigentums betrug nur 10% der Gesamtfläche der Anlage. Die bisher praktizierte Kostenverteilung ergab für den betroffenen Eigentümer eine Mehrbelastung von 70% gegenüber einer Kostenverteilung entsprechend seines Flächenanteils. Da die Eigentümergemeinschaft den Antrag des Eigentümers ablehnte, reichte dieser Klage ein.

Der BGH lehnte eine Abänderung der Kostenverteilung ab. Einzelne Eigentümer können eine andere Kostenverteilung nur dann durchsetzen, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung ungerecht und unzumutbar ist. Dies setzt nach neuerer Rechtsprechung voraus, dass die bisher praktizierte Kostenverteilung gegenüber der gewünschten zukünftigen Verteilung eine Mehrbelastung von mindestens 25% ausmacht. Diese Grenze war hier mit 70% deutlich überschritten.

Eine so hohe Mehrbelastung rechtfertigt aber nicht automatisch einen Anspruch eines einzelnen Eigentümers auf eine Abänderung der Kostenverteilung. Entscheidend ist auch, ob die anderen Eigentümer der Gemeinschaft auf eine Fortgeltung des bisher geltenden Schlüssels vertrauen dürfen. Letztendlich kommt es auch darauf an, ob die einzelnen Anteile an den Gesamtkosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Kosten stehen, die die jeweilige Eigentumseinheit verursacht. Danach ist nicht die Größe einer Wohn- oder Teileigentumseinheit entscheidend sondern die Art der Nutzung. Denn Publikumsverkehr bei beruflich genutzten Eigentumseinheiten verursacht mitunter höhere Kosten. Deshalb ist eine Kostenverteilung nach Fläche anstelle einer Verteilung nach MEA nur dann gerecht, wenn beruflich genutzte Eigentumseinheiten nicht mehr Kosten verursachen als Wohneinheiten. Genau dies konnte im entschiedenen Rechtsstreit aber nicht zugunsten des klagenden Eigentümers angenommen werden (BGH, Urteil v. 17.12.10, Az. V ZR 131/10).