

**letzte Aktualisierung:** 7.3.2025

BGH, Urt. v. 14.2.2025 – V ZR 128/23

**WEG § 16 Abs. 2 S. 2**

**Kompetenz der Wohnungseigentümer zur Änderung des Verteilungsschlüssels durch Beschluss; Maßstab der ordnungsmäßigen Verwaltung; Aufhebung von Privilegierungen beim Verteilungsmaßstab**

- a) § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, die Änderung des Verteilungsschlüssels für die Zuführung zu Rücklagen zu beschließen.
- b) Die Formulierung „bestimmte Arten von Kosten“ in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG hebt lediglich das allgemein für Beschlüsse geltende Bestimmtheitserfordernis hervor und begründet keine darüber hinausgehenden Anforderungen.
- c) Ein auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gefasster Beschluss, mit dem ein vereinbarter Verteilungsmaßstab, der bestimmte Wohnungseigentümer privilegiert (hier: unterdimensionierte Miteigentumsanteile der Gewerbeeinheiten), geändert wird, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es für die vereinbarte Privilegierung keinen sachlichen Grund gab (Fortführung von Senat, Urteil vom 16. September 2011 – V ZR 3/11, NJW-RR 2011, 1646 Rn. 10).



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 128/23

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja  
BGHZ: nein  
BGHR: ja  
JNEU: nein

WEG § 16 Abs. 2 Satz 2

- a) § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, die Änderung des Verteilungsschlüssels für die Zuführung zu Rücklagen zu beschließen.
- b) Die Formulierung "bestimmte Arten von Kosten" in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG hebt lediglich das allgemein für Beschlüsse geltende Bestimmtheitserfordernis hervor und begründet keine darüber hinausgehenden Anforderungen.
- c) Ein auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gefasster Beschluss, mit dem ein vereinbarter Verteilungsmaßstab, der bestimmte Wohnungseigentümer privilegiert (hier: unterdimensionierte Miteigentumsanteile der Gewerbeeinheiten), geändert wird, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es für die vereinbarte Privilegierung keinen sachlichen Grund gab (Fortführung von Senat, Urteil vom 16. September 2011 - V ZR 3/11, NJW-RR 2011, 1646 Rn. 10).

BGH, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 128/23 - LG Düsseldorf  
AG Düsseldorf

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Oktober 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel, die Richterin Haberkamp, den Richter Dr. Hamdorf und die Richterin Laube

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 31. Mai 2023 wird auf Kosten der Klägerinnen zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Klägerinnen sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Zu der Anlage gehören - neben den Gewerbeeinheiten der Klägerinnen - 30 Wohnungseigentumseinheiten sowie insgesamt 25 Garagen/Stellplätze, für die jeweils Teileigentum begründet worden ist. In der Teilungserklärung aus dem Jahr 1984 ist geregelt, dass öffentliche Abgaben, Betriebskosten und Instandsetzungskosten jeweils nach Miteigentumsanteilen (MEA) getragen werden. Für die Heizungskosten sieht die Teilungserklärung eine Umlage nach dem Verhältnis der beheizten Flächen vor. Abweichende Regelungen für die Kostenverteilung gelten für Aufzugs- und Verwaltungskosten. Der in der Teilungserklärung ausgewiesene Miteigentumsanteil ist bezogen auf die Grundfläche bei den Wohnungen etwa viermal größer als bei den Gewerbeeinheiten, ein Hundertstel Miteigentum entspricht also bei den Wohneinheiten etwa 25 m<sup>2</sup>, bei den Gewerbeeinheiten etwa 100 m<sup>2</sup>.

2 In einer Eigentümerversammlung im September 2021 wurde unter TOP 7 beschlossen, dass ab dem 1. Januar 2022 alle Kosten für die Häuser, die aktuell nach MEA verteilt würden, nach „beheizbarer Wohnfläche (ohne Balkone/Loggien)“ verteilt werden sollten und diese Kostenverteilung auch die Zuführung zu der Erhaltungsrücklage betreffen solle. Unter TOP 9 wurde auf der Grundlage des Gesamtwirtschaftsplans und der Einzelwirtschaftspläne über die Vorschüsse für das Jahr 2022 beschlossen. In diesen Plänen waren Kostenpositionen mit „beheizter Fläche“ bezeichnet und veranschlagt. Diese Positionen entsprachen denjenigen, die in den Gesamt- und Einzelhausgeldabrechnungen für 2020, die einem weiteren in derselben Versammlung gefassten Beschluss zugrunde lagen, mit „MEA gesamt“ umgelegt worden waren.

3 Mit ihrer Anfechtungsklage wenden sich die Klägerinnen gegen die Beschlüsse zu TOP 7 und 9. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, wollen die Klägerinnen die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils erreichen.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts, dessen Entscheidung in ZMR 2023, 905 ff. veröffentlicht ist, sind die angefochtenen Beschlüsse nicht zu beanstanden. Der Beschluss zu TOP 7 sei hinreichend bestimmt, weil sich die Kostenpositionen, auf die sich die Änderung beziehe, den Gesamt- und Einzelhausgeldabrechnungen für 2020, die einer weiteren Beschlussfassung in derselben Versammlung zugrunde gelegen hätten, entnehmen ließen. Die Beschlusskompetenz für die Abänderung des in der Teilungserklärung vereinbarten Verteilungsschlüssels ergebe sich aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG. Es handele sich um eine

Änderung bestimmter Arten von Kosten und nicht um eine generelle Änderung sämtlicher Kosten der Gemeinschaft.

- 5 Die Änderung des Verteilungsschlüssels benachteilige die Klägerinnen auch nicht unbillig. Für die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bestehe ein weiter Ermessensspielraum. Eine Erhöhung von Kostenpositionen sei zulässig, wenn die bisherige Verteilung einzelne Wohnungseigentümer unbillig privilegiert habe, während der neue Verteilungsschlüssel zu einer höheren Kostengerechtigkeit führe. Dies sei hier der Fall. Für die bisherige Privilegierung der Gewerbeeinheiten durch die unterschiedliche Berechnung der MEA sei kein sachlicher Grund erkennbar. Ein solcher könne nicht darin gesehen werden, dass die Gewerbeeinheiten sich zum Teil in separaten Gebäudeteilen befänden. Der von den Klägerinnen vorgetragene Aspekt einer höheren oder geringfügigeren Abnutzung sei nicht nachvollziehbar. Dass die Kostenverteilung vierzig Jahre lang anders praktiziert worden sei, hindere die Beschlussfassung nicht.

## II.

- 6 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, dass die angefochtenen Beschlüsse rechtmäßig sind.

- 7 1. Zu Recht - und auch von der Revision nicht beanstandet - hält das Berufungsgericht den Beschluss zu TOP 7 für hinreichend bestimmt. Ein Beschluss ist hinreichend bestimmt, wenn er - nach objektiver und nächstliegender Auslegung - klar, eindeutig und widerspruchsfrei erkennen lässt, was gelten soll (vgl. Senat, Urteil vom 18. März 2016 - V ZR 75/15, ZWE 2016, 268 Rn. 39 mwN). Dass das Berufungsgericht bei seiner Auslegung des Beschlusses die Positionen, auf die sich die Änderung des Verteilungsschlüssels bezieht, den Gesamt- und Einzelhausgeldabrechnungen für 2020 entnimmt, hält der insoweit uneingeschränkten Nachprüfung durch den Senat (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom

20. September 2024 - V ZR 235/23, NJW 2024, 3296 Rn. 8) stand. Bei der Auslegung von Eigentümerbeschlüssen können Umstände außerhalb des Beschlusstextes herangezogen werden, wenn sie für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind (st. Rspr. vgl. Senat, Urteil vom 23. Februar 2024 - V ZR 132/23, NJW 2024, 2039 Rn. 22 mwN). So liegt es hier, weil sich die Positionen ohne Weiteres aus den Gesamt- und Einzelhausgeldabrechnungen für 2020 erschließen und diese einem weiteren in derselben Versammlung gefassten Beschluss zugrunde lagen.

8                    2. Zutreffend bejaht das Berufungsgericht auch die Kompetenz der Wohnungseigentümer, sowohl die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels als auch die Änderung des Verteilungsschlüssels für die Zuführung zu der Erhaltungsrücklage zu beschließen.

9                    a) Die Beschlusskompetenz für die Abänderung des geltenden Verteilungsschlüssels ergibt sich aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG. Diese Vorschrift begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der GdWE eine von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder von einer Vereinbarung - und damit auch von einer in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Kostenregelung - abweichende Verteilung zu beschließen.

10                   b) Aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG ergibt sich entgegen der Ansicht der Revision auch die Kompetenz, den Verteilungsschlüssel für die Zuführung zu der Erhaltungsrücklage zu ändern.

11                   aa) Ob § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eine derartige Kompetenz begründet, ist allerdings umstritten.

12                   (1) Zum Teil wird anknüpfend an die Rechtsprechung des Senats zu der bis zum 30. November 2020 geltenden Vorschrift des § 16 Abs. 4 WEG aF (vgl. Senat, Urteil vom 9. Juli 2010 - V ZR 202/09, NJW 2010, 2654 Rn. 15; Urteil vom

1. April 2011 - V ZR 162/10, NJW 2011, 2202 Rn. 13) vertreten, dass sich aus § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG keine Kompetenz zur Änderung des Verteilungsschlüssels für die Erhaltungsrücklage ergebe (vgl. Hühner/Elzer, WEG, 4. Aufl., § 19 Rn. 149, § 23 Rn. 8 Stichwort Erhaltungsrücklage, anders aber § 16 Rn. 22; BeckOGK/Skauradszun, WEG [1.12.2024], § 19 Rn. 84; PWW/Elzer/Riecke, BGB, 18. Aufl., § 19 WEG Rn. 41).

13           (2) Nach anderer Ansicht besteht nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG die Kompetenz der Wohnungseigentümer, über eine Änderung auch des Verteilungsschlüssels für die Rücklagenbefüllung zu beschließen (vgl. BeckOK WEG/Elzer [18.10.2024], § 19 Rn. 149; Sommer in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 19 WEG Rn. 152; NK-BGB/Brücher/Schultzy, 5. Aufl., § 19 Rn. 20; SWK-WEG-R/Martini [2024], Umlageschlüssel Rn. 72; Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl., § 19 Rn. 223; jurisPK-BGB/Lafontaine, 10. Aufl., § 16 WEG Rn. 156.1; Riecke, MDR 2024, 82 Rn. 38; für eine entsprechende Anwendung von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG LG Frankfurt a.M., NJW-RR 2024, 286 Rn. 10 f.; Dötsch, IMR 2023, 2697).

14           bb) Richtig ist die letztgenannte Ansicht. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet die Kompetenz der Wohnungseigentümer, die Änderung des Verteilungsschlüssels für die Zuführung zu Rücklagen zu beschließen.

15           (1) Nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG sind die „Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen. Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG können die Wohnungseigentümer eine von dieser oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung dieser Kosten beschließen. Formal gesehen gehören Zahlungen, die auf eine Rücklage geleistet werden, zwar nicht zu den Kosten der GdWE (vgl. LG Frankfurt a.M., NJW-RR 2024, 286 Rn. 10; Drasdo, NJW-Spezial 2024, 2). Der Begriff der „Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ ist aber dahin auszulegen, dass er auch Zahlungen auf Rücklagen umfasst.

- 16 (a) Der in § 16 Abs. 2 Satz 1 BGB geregelte gesetzliche Kostenverteilungsschlüssel, der eingreift, wenn eine Regelung nicht getroffen ist, gilt - ebenso wie nach altem Recht (§ 16 Abs. 2 WEG aF, vgl. Senat, Urteil vom 17. April 2015 - V ZR 12/14, NZM 2015, 544 Rn. 16) - nach allgemeiner und zutreffender Meinung auch für die Zuführung zu Rücklagen (vgl. nur Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl., § 19 Rn. 223; BeckOGK/Skauradszun, WEG [1.12.2024], § 19 Rn. 84 mwN).
- 17 (b) Regelt § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG aber den gesetzlichen Verteilungsschlüssel für Kosten im engeren Sinne ebenso wie den gesetzlichen Schlüssel für die Zuführung zu einer Rücklage, muss sich auch die in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG geregelte Kompetenz der Wohnungseigentümer, für einzelne oder bestimmte Arten von Kosten eine von § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG oder einer Vereinbarung abweichende Verteilung zu beschließen, auf den Schlüssel für die Zuführung zu einer Rücklage beziehen. Dafür, dass der Begriff der Kosten in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG anders gemeint sein sollte als in § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, bestehen keine Anhaltspunkte.
- 18 (2) Soweit die Gegenansicht auf die Entscheidungen des Senats zu § 16 Abs. 4 WEG aF verweist, verfängt dies nicht. Zwar hat der Senat entschieden, dass nach dieser Vorschrift keine Kompetenz für die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage bestand (Urteil vom 9. Juli 2010 - V ZR 202/09, NJW 2010, 2654 Rn. 15; Urteil vom 1. April 2011 - V ZR 162/10, NJW 2011, 2202 Rn. 13). Grund hierfür war aber, dass § 16 Abs. 4 WEG aF eine abweichende Kostenverteilung nur für den Einzelfall ermöglichte, während Rücklagen nicht nur für eine einzelne Maßnahme, sondern für den zukünftigen - noch nicht konkret vorhersehbaren - Bedarf bestimmter Maßnahmen gebildet werden. Diese Beschränkung auf den Einzelfall enthält § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG indes nicht mehr (vgl. BT-Drs. 19/18791 S. 56), so dass die Argumentation nicht auf die neue Rechtslage übertragbar ist.
- 19 c) Zutreffend geht das Berufungsgericht weiter davon aus, dass es sich bei der beschlossenen Änderung der Kostenverteilung um eine abweichende



Verteilung für bestimmte Arten von Kosten im Sinne des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG handelt und nicht - wie die Klägerinnen meinen - um eine nicht von der Kompetenz gedeckte generelle Änderung des Verteilungsschlüssels.

20           aa) Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG können die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine abweichende Verteilung beschließen. Allerdings ist umstritten, wie die Formulierung „bestimmte Arten von Kosten“ zu verstehen ist.

21           (1) Zum Teil wird angenommen, dass eine Beschlussfassung über „bestimmte Arten von Kosten“ nicht vorliege, wenn in dem Beschluss die betroffenen Kosten nicht näher konkretisiert würden. Ein solcher „Generalbeschluss“ sei sowohl dann gegeben, wenn er alle Kosten der GdWE betreffe, als auch dann, wenn eine allgemeine Kostengruppe wie z.B. „Kosten der Verwaltung“ ohne nähere Spezifizierung Beschlussgegenstand sei (vgl. Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [2023], § 16 WEG Rn. 117; Fichtner in Müller/Fichtner, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 24 Rn. 39).

22           (2) Überwiegend wird hingegen vertreten, dass eine Beschlussfassung über die Verteilung von bestimmten Arten von Kosten auch dann vorliege, wenn die Kosten unter Oberbegriffen zusammengefasst würden und die Änderung eine Vielzahl von Kosten zum Gegenstand habe; lediglich eine Beschlussfassung, die sich pauschal auf sämtliche Kosten der GdWE beziehe, betreffe nicht bestimmte Arten von Kosten und werde daher nicht von der Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG erfasst (vgl. BeckOK BGB/Hügel [1.11.2024], § 16 WEG Rn. 17; BeckOK WEG/Bartholome [18.10.2024], § 16 Rn. 115; Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl., § 16 Rn. 128 u. 130; BeckOGK/Falkner, WEG [1.12.2024], § 16 Rn. 180; Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl., § 16 Rn. 52; Erman/Grziwotz, BGB, 17. Aufl., § 16 WEG Rn. 14; Jennißen in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 16 Rn. 65; ähnlich MüKoBGB/Scheller, 9. Aufl., § 16 WEG Rn. 39).

23           (3) Eine dritte Ansicht sieht in der Formulierung „bestimmte Arten von Kosten“ lediglich einen Hinweis auf den allgemeinen Bestimmtheitsgrundsatz (vgl. jurisPK-BGB/Lafontaine, 10. Aufl., § 16 WEG Rn. 221).

24           bb) Der Senat hält die zuletzt genannte Ansicht für zutreffend. Die Formulierung „bestimmte Arten von Kosten“ in § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG hebt lediglich das allgemein für Beschlüsse geltende Bestimmtheitserfordernis (vgl. hierzu Senat, Urteil vom 11. Oktober 2024 - V ZR 261/23, juris Rn. 37 mwN) hervor und begründet keine darüber hinausgehenden Anforderungen.

25           (1) Nach dem Wortlaut des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG besteht die Kompetenz, über die Änderung der Kostenverteilung für „bestimmte Arten von Kosten“ zu beschließen. Der Formulierung lässt sich nicht entnehmen, dass hiermit mehr als die Bestimmbarkeit der Kosten, die von der Änderung betroffen sind, gemeint ist. Insbesondere ergibt sich nicht, dass eine Beschlussfassung nur dann möglich sein soll, wenn die Kosten in dem Beschluss „ihrer Art nach“ bestimmt sind, also die Art der Kosten näher bezeichnet ist.

26           (2) Auch Sinn und Zweck legen nahe, in der Formulierung „bestimmte Arten von Kosten“ lediglich eine Bezugnahme auf den allgemeinen Bestimmtheitsgrundsatz zu sehen. Durch die Regelung des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG sollen die Wohnungseigentümer einfacher als bisher über eine nach den Umständen des Einzelfalles angemessene Kostenverteilung entscheiden können (vgl. BT-Drs. 19/18791 S. 56). Diesem Anliegen des Gesetzgebers und der angestrebten Rechtssicherheit liefe es zuwider, wenn die Beschlusskompetenz davon abhinge, einzelne Kostenarten über deren Bestimmbarkeit hinaus näher zu spezifizieren, oder wenn eine Beschlussfassung, die ausnahmslos alle Betriebskosten betrifft, nicht möglich wäre.

27           (3) Die in der Gesetzesbegründung zu § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG enthaltene Formulierung, wonach eine generelle Veränderung des allgemeinen Verteilungs-

schlüssels unzulässig sei (BT-Drs. 19/18791 S. 56), erfordert keine andere Beurteilung. Welche Bedeutung diese Aussage haben soll, ist unklar (vgl. jurisPK-BGB/Lafontaine, 10. Aufl., § 16 WEG Rn. 221). Unterschiede bei der Kostenverteilung ergeben sich ohnehin schon daraus, dass im Hinblick auf Heizkosten nur eine den Anforderungen der Heizkostenverordnung genügende Abrechnung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 10. Februar 2023 - V ZR 246/21, NJW 2023, 2190 Rn. 20). Jedenfalls hat diese Passage aus der Gesetzesbegründung im Gesetzestext keinen Niederschlag gefunden.

28                3. Revisionsrechtlich nicht zu beanstanden ist schließlich die Annahme des Berufungsgerichts, der Beschluss zu TOP 7 über die Änderung des Verteilungsschlüssels benachteilige die Klägerinnen nicht ungerechtfertigt und entspreche daher ordnungsmäßiger Verwaltung.

29                a) Den Wohnungseigentümern ist - wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt - bei Änderungen des Umlageschlüssels aufgrund des Selbstorganisationsrechts der Gemeinschaft ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Der Beschluss über eine Kostenverteilung muss, wie dies grundsätzlich in § 19 Abs. 1 WEG zum Ausdruck gebracht wird und für alle Beschlüsse der GdWE gilt, lediglich ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen (vgl. Senat, Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 69/21, NJW 2023, 63 Rn. 38). Beschließen die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten der GdWE eine Änderung der bisherigen Verteilung, dürfen sie jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt (vgl. Senat, Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 87/23, NJW-RR 2024, 762 Rn. 11; Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 81/23, NJW 2024, 1587 Rn. 14).

30                b) Das Berufungsgericht geht ohne Rechtsfehler davon aus, dass die Änderung des Verteilungsschlüssels keine ungerechtfertigte Benachteiligung der Teileigentümerinnen der Gewerbeeinheiten darstellt.

31           aa) Ein auf der Grundlage von § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gefasster Beschluss, mit dem ein vereinbarter Verteilungsmaßstab, der bestimmte Wohnungseigentümer privilegiert, geändert wird, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn es für die vereinbarte Privilegierung keinen sachlichen Grund gab. Unter dieser Voraussetzung stellt es keine ungerechtfertigte Benachteiligung der zuvor Privilegierten dar, wenn von dem vereinbarten Maßstab abgewichen wird. Dies hat der Senat für die Änderung einer Kostenverteilung von Betriebskosten nach § 16 Abs. 3 WEG aF in einer ähnlichen Fallkonstellation bereits entschieden (vgl. Senat, Urteil vom 16. September 2011 - V ZR 3/11, NJW-RR 2011, 1646 Rn. 10). Nichts anderes gilt für die nunmehr eröffnete Möglichkeit der Änderung des Verteilungsschlüssels für einzelne und bestimmte Arten von Kosten nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG.

32           bb) Ausgehend von diesen Grundsätzen gelangt das Berufungsgericht zu dem Ergebnis, dass der alte Verteilungsschlüssel die Teileigentümerinnen der Gewerbeeinheiten unbillig privilegiert habe, weil die Gewerbeeinheiten gemessen an der Fläche nur mit etwa einem Viertel an den Kosten für Abgaben, Betriebskosten und Erhaltung beteiligt gewesen seien und für diese Privilegierung kein sachlicher Grund bestanden habe. Diese Würdigung ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden. Die Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe entgegen § 286 Abs. 1 Satz 1 ZPO nicht alle für die Beurteilung wesentlichen Umstände berücksichtigt, bleibt ohne Erfolg.

33           (1) Soweit die Revision geltend macht, das Berufungsgericht habe den Kern des Vortrags der Klägerinnen verkannt, dass wesentliche Bereiche des Gemeinschaftseigentums - namentlich der Haupteingang zu den Wohnungen, das Treppenhaus und die dort zugänglichen Kellerräume sowie der Aufzug - durch die Teileigentumseinheiten nicht genutzt würden, so dass eine verhältnismäßig geringe Belastung mit den diese Bereiche betreffenden Erhaltungs- und Betriebskosten sachlich gerechtfertigt sei, verfängt dies nicht. Kosten für den Aufzug werden ohnehin nicht von dem geänderten Verteilungsschlüssel umfasst. Auch im Übrigen greift dieser Einwand bereits im Ansatz nicht durch. Bedeutung könnte

ihm zwar zukommen, wenn bislang eine den Gebrauchsmöglichkeiten entsprechende Trennung der Kosten nach Gebäuden oder Gebäudeteilen vereinbart gewesen wäre (vgl. dazu Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 236/23 Rn. 21 ff., zur Veröffentlichung bestimmt). So war es hier aber gerade nicht, denn die Kostenverteilung erfolgte nach Miteigentumsanteilen. Die unterdimensionierten Miteigentumsanteile der Gewerbeeinheiten führten - selbst wenn man zugunsten der Klägerinnen unterstellt, dass insoweit trennbare Kosten vorlagen - dazu, dass die Gewerbeeinheiten im Verhältnis nicht nur weniger von den die Wohnungen betreffenden Kosten trugen, sondern auch von den die Gewerbeeinheiten betreffenden Kosten, während die Wohneinheiten an sämtlichen Kosten überproportional beteiligt wurden. Insoweit geht das Berufungsgericht zutreffend davon aus, dass dieses Argument für die Kosten der Erhaltung und auch für sonstige Kosten nicht von tragender Bedeutung sein kann.

34           (2) Auch mit der Rüge, das Berufungsgericht setze sich nicht mit dem Vortrag der Klägerinnen dazu auseinander, dass aufgrund der gewerblichen Nutzung ein höherer Verschleiß und Abnutzungsgrad am Bodenbelag und an den Toiletten vorläge und Wände und Innentüren in kürzeren Abständen gestrichen werden müssten, dringt die Revision nicht durch. Das Argument der höheren Abnutzung hat schon deswegen keine rechtliche Relevanz, weil die von den Klägerinnen benannten Bereiche, die der vermehrten Abnutzung unterliegen sollen, allein das Sondereigentum betreffen, die angegriffene Kostenverteilung sich aber auf das Gemeinschaftseigentum bezieht.

35           4. Da der neue Verteilungsmaßstab demnach nicht zu beanstanden ist, ist die Klage auch im Hinblick auf den Beschluss zu TOP 9 rechtsfehlerfrei abgewiesen worden.

III.

36

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Hamdorf

Laube

Vorinstanzen:

AG Düsseldorf, Entscheidung vom 09.05.2022 - 290a C 99/21 -

LG Düsseldorf, Entscheidung vom 31.05.2023 - 25 S 60/22 -

Verkündet am:  
14. Februar 2025

Weschenfelder, Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

V ZR 128/23

vom

24. Februar 2025

in dem Rechtsstreit



Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 24. Februar 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel, die Richterin Haberkamp, den Richter Dr. Hamdorf und die Richterin Laube

beschlossen:

Das Urteil des Senats vom 14. Februar 2025 wird gemäß § 319 Abs. 1 ZPO in Rn. 16 dahin berichtigt, dass es in der ersten Zeile § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG (statt § 16 Abs. 2 Satz 1 BGB) heißt.

Brückner

Göbel

Haberkamp

Hamdorf

Laube

Vorinstanzen:

AG Düsseldorf, Entscheidung vom 09.05.2022 - 290a C 99/21 -  
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 31.05.2023 - 25 S 60/22 -