

BGH v. 24.04.2026 - V ZR 50/25, NZM 2026, 517

Unwirksamkeit der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Erhaltungsmaßnahmen bei unangemessener Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer

30.06.2026

Leitsatz

1. Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss widerspricht im Allgemeinen dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die neue Kostenverteilung den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer nicht angemessen ist und insbesondere zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt; die richterliche Kontrolle ist nicht auf eine bloße Willkürprüfung beschränkt. Der Begriff der „Willkürkontrolle“ hat sich unter dem Ende 2020 modernisierten Recht insbesondere hinsichtlich der erweiterten Beschlusskompetenzen für Erhaltungsmaßnahmen als eher missverständlich erwiesen, weshalb an ihm nicht weiter festgehalten wird. (Satz 2 des Leitsatzes von der Redaktion)
2. Ist in einer Wohnungseigentumsanlage mit unterschiedlich großen Einheiten vereinbart, die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen nach Wohnfläche oder Miteigentumsanteilen zu verteilen, widerspricht es regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung, die Kosten für eine Erhaltungsmaßnahme (hier: Heizungserneuerung) durch Mehrheitsbeschluss nach Einheiten zu verteilen.

Sachverhalt

Die Kläger waren Mitglieder einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), die aus einer Mehrhausanlage mit 15 Wohneinheiten in drei Häusern bestand. Die Miteigentumsanteile lagen zwischen 41,37/1.000 und 130,44/1.000. Die Einheit der Kläger befand sich in Haus A und wies einen Miteigentumsanteil von 43/1.000 auf. Die Gemeinschaftsordnung vom 24. Mai 1993 sah in § 8 vor, dass alle Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums – mit Ausnahme der Betriebskosten – nach der Größe der jeweiligen Wohnung zu tragen seien und Änderungen dieser Regelung nur einstimmig beschlossen werden könnten.

Auf der Eigentümerversammlung vom 19. September 2023 beschlossen die Wohnungseigentümer unter TOP 10a die Bildung einer Sonderumlage in Höhe von 25.000 € zur Finanzierung der Instandsetzung der Heizungsanlage in Haus A. Die Sonderumlage sollte nach dem sogenannten Objektprinzip – also nach Einheiten – aufgeteilt werden, sodass auf jede der 15 Einheiten ein Betrag von 1.666,67 € entfiel. Der unter TOP 10b gestellte Gegenantrag, die Sonderumlage stattdessen nach Miteigentumsanteilen zu verteilen, wurde abgelehnt.

Das Amtsgericht gab der Anfechtungsklage der Kläger statt und erklärte die Beschlüsse für ungültig. Das Landgericht wies die Klage auf die Berufung der beklagten GdWE hin ab und ließ die Revision zu. Mit ihrer Revision verfolgten die Kläger das Ziel, das amtsgerichtliche Urteil wiederherzustellen.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal SalomonHohe Straße 12
01069 DresdenTel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Entscheidung

Die Revision wurde vom BGH überwiegend als begründet angesehen. Das Berufungsurteil wurde hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 10a aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Soweit sich die Kläger auch gegen den Negativbeschluss zu TOP 10b wandten, wurde die Revision als unbegründet zurückgewiesen.

Zunächst wurde vom BGH bestätigt, dass § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG auf die vorliegende Gemeinschaftsordnung anwendbar ist, obwohl diese vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) zum 1. Dezember 2020 vereinbart worden war. Die in § 8 der Gemeinschaftsordnung enthaltene Einstimmigkeitsregelung wurde als bloße deklaratorische Wiedergabe des damals geltenden Rechts gewertet, nicht als konstitutive Abweichung vom dispositiven Recht. Eine solche Bestimmung sei im Zweifel als dynamische Verweisung auf das jeweils geltende Recht zu verstehen, sodass § 16 Abs. 2 WEG in seiner aktuellen Fassung Anwendung finde.

Als fehlerhaft wurde dagegen die Auffassung des Berufungsgerichts beurteilt, der Beschluss zu TOP 10a entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Dabei wurde klargestellt, dass der bisherige Begriff der „Willkürkontrolle“ für das nach dem WEMoG geltende Recht – insbesondere im Bereich der erweiterten Beschlusskompetenzen für Erhaltungsmaßnahmen – als missverständlich anzusehen und daher aufzugeben sei. Maßgeblicher Prüfungsmaßstab sei stets, ob der gewählte Verteilungsschlüssel den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen sei und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe. Die richterliche Kontrolle sei nicht auf eine bloße Willkürprüfung beschränkt.

Für Erhaltungsmaßnahmen wurde ein Wechsel vom vereinbarten Schlüssel (Wohnfläche oder Miteigentumsanteile) zum Objektprinzip in Wohnungseigentumsanlagen mit unterschiedlich großen Einheiten als regelmäßig nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend bewertet. Erhaltungsmaßnahmen dienen dem Werterhalt, der typischerweise mit der Größe der Einheit korreliert: Je größer die Einheit, desto höher der Wertzuwachs. Diesem Umstand müsse die Kostenverteilung Rechnung tragen. Eine Ausnahme wurde nur dann als denkbar angesehen, wenn das Objektprinzip ausnahmsweise dem Gebrauch oder der Gebrauchsmöglichkeit stärker Rechnung trägt – etwa bei gleich großen Balkonen in einer Anlage mit unterschiedlich großen Wohnungen.

Die Mehrheitsverhältnisse bei der Beschlussfassung wurden als für die Rechtmäßigkeitsprüfung unerheblich angesehen. Auch der Umstand, dass einzelne Mitglieder der Mehrheit selbst nur geringe Miteigentumsanteile hielten, ändere nichts daran, wenn eine objektive ungerechtfertigte Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer vorliege. Für den konkreten Fall wurde darauf hingewiesen, dass sofern das Verhältnis der Wohnflächen den Miteigentumsanteilen entspreche, bei einer bisherigen Verteilung nach Wohnfläche auf die Kläger lediglich 1.075 € entfallen wären (43/1.000 von 25.000 €), während die beschlossene Einheitenverteilung zu einer Belastung von 1.666,67 € führe – einer Mehrbelastung von rund 55 %, die als nicht hinnehmbar eingestuft wurde. Da das Berufungsgericht hierzu keine abschließenden Feststellungen getroffen hatte, wurde die Sache zur weiteren Sachaufklärung an das Landgericht zurückverwiesen.

Hinsichtlich des Negativbeschlusses zu TOP 10b wurde festgestellt, dass eine Anfechtungsklage gegen die Ablehnung eines Beschlussantrags nur dann Erfolg haben könne, wenn das Ermessen der Eigentümerversammlung auf Null reduziert gewesen wäre, also ausschließlich die beantragte Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte. Da die Gemeinschaftsordnung eine Verteilung nach Wohnfläche vorsehe und nicht dargelegt worden sei, warum gerade eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen zwingend geboten gewesen wäre, sei insoweit kein Anspruch auf eine bestimmte Beschlussfassung zu bejahen.

Praxishinweis

Die Entscheidung hat erhebliche praktische Bedeutung für die Beschlussfassung in

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Wohnungseigentümergeinschaften, insbesondere bei der Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln für Erhaltungsmaßnahmen.

Der BGH gibt mit diesem Urteil das Konzept der reinen „Willkürkontrolle“ auf und macht damit deutlich, dass der Prüfungsmaßstab für Mehrheitsbeschlüsse über Kostenverteilungen strenger ist als bislang vielfach angenommen. Verwalter und Eigentümergeinschaften sollten sich nicht darauf verlassen, dass ein Wechsel zum Objektprinzip allein deshalb zulässig ist, weil er nicht schlechthin sachwidrig erscheint. Entscheidend ist vielmehr, ob der neue Schlüssel im Vergleich zum bisherigen zu einer nicht unerheblichen Mehrbelastung der Eigentümer kleinerer Einheiten führt.

Konkret bedeutet dies: Besteht in einer Anlage eine vereinbarte Kostenverteilung nach Wohnflächen oder Miteigentumsanteilen, ist ein Wechsel zum Objektprinzip für Erhaltungsmaßnahmen regelmäßig nur dann unbedenklich, wenn die Wohnungen annähernd gleich groß sind. Bei deutlichen Größenunterschieden ist mit erheblichen Anfechtungsrisiken zu rechnen. Bereits eine Mehrbelastung von ca. 5 % kann nach den vom BGH entwickelten Grundsätzen zumindest bei einem allgemeinen Wechsel des Verteilungsschlüssels für alle Erhaltungsmaßnahmen hin zum Objektprinzip zur Unwirksamkeit des Beschlusses führen; eine Mehrbelastung von hier rund 55 % ist in jedem Fall nicht hinnehmbar.

Für die Praxis empfiehlt es sich daher, vor der Beschlussfassung eine konkrete Vergleichsrechnung anzustellen: Wie hoch wäre die Belastung jedes einzelnen Eigentümers nach dem bisherigen Schlüssel, und wie hoch wäre sie nach dem neu vorgeschlagenen? Ergibt sich für Eigentümer kleinerer Einheiten eine nicht unerhebliche Mehrbelastung ohne sachliche Rechtfertigung – etwa durch einen besonderen Gebrauchsvorteil –, sollte vom Wechsel zum Objektprinzip abgesehen werden.

Darüber hinaus stellt der BGH klar, dass weder günstige Mehrheitsverhältnisse noch das Argument der Maßstabskontinuität (gleichlautende Beschlüsse für andere Häuser) eine objektiv unangemessene Benachteiligung rechtfertigen können. Wohnungseigentümergeinschaften, die für mehrere Gebäude einer Mehrhausanlage identische Verteilungsregelungen anstreben, müssen sicherstellen, dass diese Regelungen für jede Einheit einzeln einer Angemessenheitsprüfung standhalten.