

## Kostenverteilung (Änderung), Musterbeschluss

In der Praxis von großer Relevanz ist bei Änderung der Kostenverteilung zunächst die Regelung in § 16 Abs. 3 WEG n. F., wonach die Wohnungseigentümer **ab Inkrafttreten der WEG-Reform** mittels einfachen Mehrheitsbeschlusses die "Betriebskosten" des Gemeinschafts- und des Sondereigentums sowie die "Kosten der Verwaltung" in Abweichung vom gesetzlichen bzw. vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel verteilen können. Voraussetzung ist selbstverständlich, dass derartige Kosten nicht unmittelbar z. B. von den Versorgungsträgern gegenüber den jeweiligen Wohnungseigentümern abgerechnet werden.

Für die Frage, was "Betriebskosten" des gemeinschaftlichen Eigentums sind, verweist § 16 Abs. 3 WEG n. F. auf die mietrechtliche Bestimmung des § 556 Abs. 1 BGB. Maßgebliche Kostenpositionen, die der mehrheitlichen **Änderungskompetenz** der Eigentümer unterliegen, sind demnach die in § 2 BetrKV aufgeführten Kosten, die der Vermieter im Mietrecht bei entsprechender Vereinbarung auf seine Mieter umlegen kann. Ein Vergleich typischer Kostenpositionen einer Wohnungseigentümergeinschaft mit den in § 2 BetrKV aufgeführten zeigt, dass so gut wie alle Kostenpositionen "Betriebskosten" i. S. v. § 556 Abs. 1 BGB darstellen. Soweit eine entsprechende Kompetenz auch zur geänderten Verteilung von "Kosten der Verwaltung" besteht, sind hiervon insbesondere die Verwalterhonorare, Vergütungen bzw. Aufwendersersatzpauschalen für den Verwaltungsbeirat sowie die Kosten des Geldverkehrs und in begrenztem Umfang Verfahrenskosten umfasst.

Derartige Kosten können **mit Inkrafttreten der WEG-Reform** mit **einfacher Mehrheit** dauerhaft abweichend vom bisher geltenden Kostenverteilungsschlüssel "nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder nach einem anderen Maßstab verteilt werden, soweit dies ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht" (§ 16 Abs. 3 WEG n. F.). Letztlich jedenfalls kann jeder Verteilungsschlüssel auch für nur einzelne Kostenpositionen verwendet werden, soweit die Verteilung nach diesem geänderten Maßstab den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

### Änderung der Kostenverteilung

Die Gemeinschaft der Eigentümer fasste zu TOP \_\_\_\_ folgenden Beschluss:

#### Änderung der Kostenverteilung hinsichtlich des Verwalterhonorars

Gemäß § \_\_\_\_ der Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft des Notars \_\_\_\_\_ (Name und Kanzleisitz) vom \_\_\_\_\_ zu der Urkundenrollen-Nummer \_\_\_\_\_ erfolgt die Verteilung der Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Miteigentums unter den Wohnungseigentümern nach Miteigentumsanteilen.

Abweichend hiervon sollen die Verteilung des Verwalterhonorars sowie die mit dem Verwalter im Verwaltervertrag vom \_\_\_\_\_ zusätzlich vereinbarten Sonderhonorare ab dem \_\_\_\_\_ künftig grundsätzlich nach Sondereigentums- bzw. Teileigentumseinheiten erfolgen.

Abstimmungsergebnis	
Ja	
Nein	
Enthaltung	

Der Versammlungsleiter verkündete folgendes Beschlussergebnis:

Der Beschluss wurde angenommen/abgelehnt.