



Mietrecht

Sanierung, Leerstand, Neubau: Wann Vermieter kündigen können

Nicht jedes unrentable Mietverhältnis berechtigt zur Kündigung. Auch wenn eine Wohnung wirtschaftlich besser genutzt, verkauft, umgebaut oder ein Gebäude sogar abgerissen werden soll, schützt das Mietrecht den Bestand des Mietverhältnisses zunächst sehr weitgehend. Für Vermieter stellt sich deshalb häufig die Frage: Wann darf ich kündigen, weil die weitere Vermietung meine wirtschaftlichen Pläne blockiert?

Das Gesetz kennt hierfür die sogenannte Verwertungskündigung. Nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB kann ein Vermieter ordentlich kündigen, wenn er durch das bestehende Mietverhältnis an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird und ihm dadurch erhebliche Nachteile entstehen. Die Vorschrift ist praktisch wichtig, aber eng auszulegen. Sie schützt nicht jede bessere Renditechance, sondern nur gewichtige wirtschaftliche Interessen.

Wirtschaftliche Verwertung: Mehr als nur bessere Einnahmen

Eine Verwertungskündigung setzt zunächst eine konkrete und nachvollziehbare Planung voraus. Der Vermieter muss darlegen können, was mit dem Grundstück geschehen soll und warum gerade das bestehende Mietverhältnis diese Planung verhindert oder wesentlich erschwert. In Betracht kommen etwa ein Verkauf, eine Neubebauung, eine grundlegende Umgestaltung oder eine andere wirtschaftlich sinnvolle Nutzung.

Nicht ausreichend ist dagegen der bloße Wunsch, die Wohnung frei zu bekommen, um sie anschließend teurer zu vermieten oder mit größerem Gewinn zu veräußern. Auch allgemeine wirtschaftliche Unzufriedenheit genügt nicht. Erforderlich ist vielmehr ein erheblicher Nachteil, der über eine bloße Gewinnerwartung hinausgeht. Für Vermieter bedeutet das: Je einschneidender die Kündigung für den Mieter ist, desto sorgfältiger müssen die wirtschaftlichen Gründe vorbereitet und belegt werden.

Der Abriss als Sonderfall

Können die Mieteinnahmen die laufenden Kosten beispielsweise durch einen erheblichen Leerstand dauerhaft nicht decken und möchte der Vermieter das Gebäude daher ohne einen Neubau abreißen, ist nach dem BGH eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB ausgeschlossen. In engen Grenzen kommt jedoch eine Kündigung durch den Vermieter nach § 573 Abs. 1 S. 1 BGB in Betracht.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 MIETRECHT**
Sanierung, Leerstand, Neubau:
Wann Vermieter kündigen können

- 2 KOMMUNALRECHT**
Besteht weiterhin Vertraulichkeit im
kommunalen Aufsichtsrat?

- 3 ARBEITSRECHT**
Was bringt das GKV-
Beitragsstabilisierungsgesetz für
Arbeitgeber und Arbeitnehmer?

- 4 WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT**
Beschlüsse über die Neuverteilung
von Kosten im Wohnungseigentum
nach § 16 WEG

Besonders anschaulich zeigt dies der sogenannte Jena-Lobeda-Fall des Bundesgerichtshofs. In dem Verfahren ging es um einen nahezu leerstehenden elfgeschossigen Plattenbau in Jena-Lobeda. Die Vermieterin wollte das Gebäude nicht modernisieren oder neu nutzen, sondern ersatzlos abreißen. Hintergründe waren unter anderem struktureller Leerstand, Bevölkerungsrückgang und die wirtschaftlich kaum noch sinnvolle Bewirtschaftung des Gebäudes.

Der BGH entschied mit Urteil vom 24.03.2004 – VIII ZR 188/03, dass der bloße ersatzlose Abriss keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB darstellt. Der Grundgedanke ist nachvollziehbar: Bei einer wirtschaftlichen Verwertung wird der im Grundstück liegende Wert realisiert, etwa durch Verkauf, Vermietung, Neubau oder eine andere Nutzung. Wird ein Gebäude dagegen nur beseitigt, ohne dass eine anschließende wertschöpfende Nutzung konkret im Raum steht, liegt darin noch keine Verwertung im gesetzlichen Sinne.

Damit war die klassische Verwertungskündigung in dieser Konstellation versperrt. Der Fall zeigt aber zugleich: Eine Kündigung kann in besonderen Abrissfällen dennoch nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB möglich sein. Dafür müssen die Umstände jedoch besonders gewichtig sein. Der BGH hat diese Linie später erneut bestätigt, insbesondere mit Urteil vom 16.12.2020 – VIII ZR 70/19. Hierbei muss besonders sorgfältig begründet werden, warum dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Von Bedeutung können etwa dauerhafter Leerstand, erhebliche laufende Verluste, fehlende sinnvolle Sanierungsmöglichkeiten, städtebauliche Konzepte oder behördliche Rahmenbedingungen sein. Je weniger eine konkrete wirtschaftliche Folgenutzung erkennbar ist, desto stärker muss das berechnigte Interesse des Vermieters im Einzelfall herausgearbeitet werden.



Vermieter sollten eine Verwertungs- oder Abrisskündigung nicht vorschnell erklären. Entscheidend ist eine belastbare Vorbereitung. Erforderlich sind insbesondere Unterlagen zur geplanten Nutzung, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Leerstandsübersichten, Sanierungs- oder Abrisskonzepte, Verkaufsunterlagen, Gutachten und gegebenenfalls behördliche oder städtebauliche Vorgaben.

Auch die Kommunikation mit den betroffenen Mietern sollte frühzeitig begonnen werden. Ersatzwohnraumangebote, Umzugshilfen oder sonstige Ausgleichsangebote können zwar die rechtlichen Voraussetzungen nicht ersetzen, im Einzelfall aber die Interessenabwägung stützen.

Die zentrale Lehre lautet: Eine Verwertungskündigung ist möglich, aber kein Instrument zur bloßen Gewinnoptimierung. Eine Abrisskündigung ohne anschließende wirtschaftliche Nutzung bleibt ein Ausnahmefall. Wer als Vermieter kündigen will, muss deshalb nicht nur eine wirtschaftliche Idee haben, sondern sie rechtlich nachvollziehbar, konkret und gut dokumentiert darlegen können.

Eva-Maria Meichsner
Rechtsanwältin

Kommunalrecht

Besteht weiterhin Vertraulichkeit im kommunalen Aufsichtsrat?

Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) hat mit Urteil vom 18.09.2024 (Az. 8 C 3.23) die Berichtspflichten kommunaler Mandatsträger in privaten Aktiengesellschaften (AG) grundlegend neu geordnet und landesrechtlichen Kontrollrechten den Vorzug gegeben. Diese Rechtsprechung ist auch vollständig auf kommunale GmbH zu übertragen und derzeit - vor Allem mit Blick auf die Gestaltung und Änderungen von Gesellschaftsverträgen und Geschäftsordnungen - im Brennpunkt vieler Stadtratsdiskussionen.

Zusammenfassung der Entscheidung

Das oberste deutsche Verwaltungsgericht entschied, dass kommunale Aufsichtsratsmitglieder, die von einer Gemeinde in eine Kapitalgesellschaft entsandt wurden, dem Gemeinderat und den Fraktionen über Angelegenheiten der Gesellschaft berichten dürfen. Die aktienrechtliche Verschwiegenheitspflicht nach § 394 Satz 1 AktG (über § 52 GmbHG direkt anwendbar) wird insoweit weitgehend aufgehoben. Das Aufsichtsratsmitglied darf die Information nicht mit der Begründung verweigern, das kommunale Gremium garantiere vorab keine "besondere Vertraulichkeit" auf Seiten des Empfängers (hier des Gemeinde- oder Stadtrats). Insbesondere reichen allgemeine und generalklauselartig gefasste Auskunftspflichten in den Gemeindeordnungen aus, um die aktienrechtliche Vertraulichkeit zu durchbrechen. Der Schutz von Betriebsgeheimnissen muss stattdessen über die kommunalrechtliche Verschwiegenheit gewährleistet werden (z. B. durch nicht-öffentliche Sitzungen).

Auswirkungen auf die Gemeindeordnungen (bspw. SächsGemO)

Für mitteldeutsche Kommunen konkretisiert das Urteil das Zusammenspiel zwischen Bundes- und Landesrecht im Bereich der Beteiligungsverwaltung erheblich. Im Kern steht die Stärkung des Auskunftsanspruchs (bspw. § 28 SächsGemO). Gemeinderäte und Fraktionen können nun umfassende Berichte über kommunale Gesellschaften (z. B. Wohnungsunternehmen, Energieversorger, Verkehrsbetriebe) anfordern. Ein Oberbürgermeister oder Bürgermeister kann sich gegenüber Ratsanfragen nicht mehr pauschal auf das Aktienrecht berufen. Weiterer Schwerpunkt ist die Verlagerung auf die Verschwiegenheitspflicht (bspw. § 35 SächsGemO). Da der Gemeinderat laut BVerwG tauglicher Adressat für sensible Wirtschaftsdaten ist, rückt die kommunalrechtliche Verschwiegenheitspflicht der Ratsmitglieder in den Fokus. Werden Betriebsgeheimnisse geteilt, müssen die Sitzungen zwingend unter Ausschluss der Öffentlichkeit (bspw. nach § 36 SächsGemO) stattfinden. Sorgfaltspflichten bei der Beteiligungssteuerung (bspw. § 96 SächsGemO) sind ebenso im Fokus. Die Bundesländer schreiben vor, dass die Gemeinde ihre Beteiligungen so steuern muss, dass der öffentliche Zweck erfüllt wird. Das Urteil sichert den Gemeinderäten das notwendige Informationsfundament, um diese gesetzliche Pflicht zur wirtschaftlichen Überwachung überhaupt effektiv wahrzunehmen.

Auch Haftungsrisiken im Kommunalrecht sind dabei zu thematisieren. Kommunale Vertreter, die pflichtwidrig Informationen zurückhalten, riskieren nun eher kommunalrechtliche Konsequenzen. Das BVerwG entzieht dem "Schutzmantel" des Aktienrechts die rechtliche Grundlage, wenn Landesrecht Informationsrechte vorsieht. Dieser Umstand dürfte erhebliches Konfliktpotenzial und Unsicherheit in der jeweiligen Geschäftsführung nach sich ziehen.

Für mitteldeutsche Kommunen konkretisiert das Urteil das Zusammenspiel zwischen Bundes- und Landesrecht auch im Bereich der erforderlichen Beteiligungsverwaltung erheblich. Es erfolgt praktisch eine Aufweichung über Generalklauseln. Der Auskunftsanspruch des Gemeinderats gilt nun als taugliche Rechtsgrundlage im Sinne des § 394 AktG.

Objektive Betrachtung

Die Entscheidung löst zwar einen langjährigen systemischen Konflikt zwischen dem Aktienrecht (bzw. GmbH-Recht) und dem Kommunalrecht auf. Das BVerwG stellt das demokratische Kontrollrecht der gewählten Kommunalpolitiker über das gesellschaftsrechtliche Geheimhaltungsinteresse. Das Urteil schafft für entsandte Amtsträger eine angeblich dringend benötigte Rechtssicherheit. Sie geraten seltener in die Zwickmühle zwischen strafbarer Pflichtverletzung im Aktienrecht und kommunalrechtlicher Auskunftspflicht. Es stärkt die Transparenz bei der Verwaltung öffentlicher Vermögenswerte, die in private Rechtsformen ausgegliedert wurden. Das Urteil ist ein klares Bekenntnis zur Einheit der Verwaltung. Auch ausgelagerte Aufgaben bleiben der demokratischen Rückbindung unterworfen. Die stark verwaltungsrechtlich geprägte Entscheidung löst jedoch ein praxisrelevantes Dilemma aus.

Kritik aus Sicht der Gesellschaft

Aus Sicht der betroffenen Gesellschaften birgt das Urteil erhebliche Risiken für die Wettbewerbsfähigkeit. Zum Beispiel droht unmittelbar der Abfluss von Insiderwissen. Informationen fließen nun unweigerlich in politische Gremien mit hoher personeller Fluktuation. Das Risiko, dass hochsensible Marktdaten, Investitionspläne oder Geschäftsgeheimnisse durchsickern, steigt drastisch. Ebenso kann es zu einer Verzerrung des Wettbewerbs kommen. Rein private Konkurrenten ohne kommunale Beteiligung unterliegen diesem Transparenzdruck nicht. Das benachteiligt gemischtwirtschaftliche Unternehmen im Wettbewerb, insbesondere bei Ausschreibungen oder strategischen Allianzen in der Region. Weiterhin sind Organpflichten gefährdet. Die gesellschaftsrechtliche Pflicht der Geschäftsführung, ausschließlich im Wohl der Gesellschaft zu handeln, wird durch den massiven politischen Berichtsdruck untergraben. Aufsichtsräte geraten verstärkt in den Fokus, kommunalpolitischen Interessen statt betriebswirtschaftlicher Vernunft zu folgen. Eine Folge könnte dann auch die erschwerte Personalsuche sein. Für externe, fachkundige Aufsichtsräte wird die Arbeit in gemischtwirtschaftlichen Unternehmen unattraktiver, da das Gremium durch die politische Instrumentalisierung an Handlungsfähigkeit und Vertraulichkeit verliert. Das Gefüge der kommunalen Gesellschaft kennt im Sinne einer vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Geschäftsführung und Aufsichtsrat nämlich eigentlich keinen Geheimnisschutz vor dem Aufsichtsrat. Wenn dieses Wissen nun ungefiltert in politische Gremien fließen darf, wird diese vertrauliche Basis fundamental gestört. Aufsichtsratsmitglieder sind damit nicht mehr wie gesetzlich üblich allein dem Unternehmensinteresse verpflichtet und handeln weisungsfrei, sondern handeln in einem massiv politisch engen Korsett.

Praxistipp für betroffene Gesellschaften

Um den Abfluss von Insiderwissen zu verhindern und die Organpflichten der Aufsichtsräte zu schützen, müssen Gesellschaften nunmehr aktiv ein strukturiertes Informationsmanagement etablieren. Nach dem Wegfall des automatischen Vertraulichkeitsschutzes durch das BVerwG müssen Geschäftsführer und Aufsichtsräte nun proaktiv die verbleibenden gesetzlichen Schutzmechanismen des Aktienrechts i. V. m. GmbHG nutzen. Hierbei könnte auch eine sog. Rückausnahme nach § 394 Satz 3 AktG aktiviert werden. Hierzu gehört z. B. die Einführung einer zweistufigen Berichterstattung. Die Geschäftsführung sollte Sitzungsunterlagen in einen "allgemeinen Berichtsteil" und einen "hochvertraulichen Anhang" unterteilen. Der Anhang verbleibt physisch in der Gesellschaft oder in einem gesicherten, digitalen Datenraum ohne Downloadfunktion. Damit muss auch die jeweilige Geschäftsordnung des Aufsichtsrats angepasst werden. Das Recht zur Offenlegung gilt dann ausdrücklich nicht, wenn vertrauliche Angaben und Geheimnisse betroffen sind, deren Kenntnis für den konkreten Zweck des kommunalen Berichts gar nicht von Bedeutung ist. Es sollten klare Definitionen verankert werden, welche Kernbereiche (z. B. konkrete Bieterverfahren, personelle Einzeldaten, noch nicht finalisierte Projekte) als "Kernbereich der unternehmerischen Eigenverantwortung" eingestuft werden. Über diesen Kern darf vorab nicht berichtet werden, da sonst die Existenz der Gesellschaft gefährdet wäre. Man könnte bspw. auch kommunale Compliance-Leitfäden erstellen. Die Gesellschaft sollte den entsandten Vertretern einen Leitfaden an die Hand geben, der das jeweilige Kommunalrecht grob widerspiegelt. Darin wird verbindlich geregelt, dass Berichte an den Gemeinderat nur unter der formellen Bedingung einer nachweisbar nicht-öffentlichen Sitzung oder unter explizitem Hinweis auf die Strafbarkeit von Geheimnisverrat erfolgen dürfen. Zudem sollten regelmäßige Schulungen der Mandatsträger erfolgen. Regelmäßige Coachings für kommunale Aufsichtsräte schärfen das Bewusstsein für die Doppelrolle. Sie lernen, Berichte so zu abstrahieren, dass der Gemeinderat seiner Kontrollpflicht nachkommen kann, ohne dass wettbewerbsrelevante Detailzahlen offengelegt werden müssen.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Arbeitsrecht

Was bringt das GKV- Beitragsstabilisierungsgesetz für Arbeitgeber und Arbeitnehmer?

Die Bundesregierung will Teilkrankschreibungen einführen - mit Auswirkungen für Beschäftigte, Arbeitgeber und Kassen. Im Zuge der Gesundheitsreform soll das „Alles-oder-Nichts-Prinzip“ im Bereich der Arbeitsunfähigkeit aufgeweicht werden.

Statt bisher nur 0 Prozent oder 100 Prozent Arbeitsfähigkeit, sind ab 2027 Abstufungen von 25 Prozent, 50 Prozent oder 75 Prozent vorgesehen. Durch die Kombination aus Teilzeitarbeit und anteiligem Krankengeld sollen die Krankenkassen finanziell entlastet werden. Hierfür müssen aber sowohl die Beschäftigten als auch die Arbeitgeber zustimmen.

Am 29.04.2026 hat die Bundesregierung den entsprechenden Entwurf des GKV-Beitragsstabilisierungsgesetzes vorgelegt. Eine Verabschiedung ist noch vor der Sommerpause geplant.

Aktuell gilt: „Alles oder Nichts“

Arbeitsrechtlich ist ein Beschäftigter entweder voll arbeitsfähig oder voll arbeitsunfähig. Wer krank ist, ist krank – wer gesund ist, arbeitet.

Wer seine Tätigkeit nicht vollständig ausüben kann, gilt als arbeitsunfähig und erhält Entgeltfortzahlung bzw. Krankengeld. Wer hingegen – etwa durch Anpassung der Tätigkeit – die vertraglich geschuldete Leistung erbringen kann, ist arbeitsfähig.

Eine „Teilzeiterkrankung“ ist dagegen derzeit unzulässig. Auch eine Krankschreibung für halbe Arbeitstage ist rechtlich nicht vorgesehen.

Ziele der Neuregelung

Als eine der Maßnahmen im Rahmen der Gesundheitsreform wurde die Idee der Teilkrankschreibung aufgegriffen. Ziel ist vor allem die Senkung der Krankengeldausgaben. Langzeiterkrankungen haben stark zugenommen und belasten die Krankenkassen, obwohl im Einzelfall gegebenenfalls noch eine Restarbeitsfähigkeit der Betroffenen vorhanden ist. Gleichzeitig soll die Neuregelung den Wiedereinstieg ins Berufsleben erleichtern.

Drei Stufen der Arbeitsunfähigkeit

Künftig sind drei Stufen der Arbeitsunfähigkeit vorgesehen: 25 Prozent, 50 Prozent oder 75 Prozent – jeweils bezogen auf die regelmäßige wöchentliche Arbeitszeit. Bei einer vertraglich vereinbarten 40-Stunden-Woche und einer 50-Prozent-Krankschreibung kann der „teilzeitkranke“ Beschäftigte 20 Stunden arbeiten.

In den ersten sechs Wochen einer Erkrankung ändert sich hierdurch finanziell nichts; es bleibt bei der vollen Entgeltfortzahlung durch den Arbeitgeber gem. § 3 Entgeltfortzahlungsgesetz unabhängig davon, ob teilweise gearbeitet wird. Nach Ende der Entgeltfortzahlung teilen sich Arbeitgeber und Krankenkasse die Kosten. Anders als bei der stufenweisen Wiedereingliederung vergütet der Arbeitgeber die geleistete Arbeitszeit mit anteiligem Gehalt (berechnet entsprechend der verkürzten Arbeitszeit wie bei einer Teilzeittätigkeit). Die Krankenkasse gleicht den krankheitsbedingt ausfallenden Teil mit Teilkrankengeld aus. Das Teilkrankengeld beträgt wie das Krankengeld 70 Prozent des ausfallenden Bruttoarbeitsentgelts, maximal aber 90 Prozent des Nettoarbeitsentgelts.

Für Beschäftigte ist die Teilzeiterkrankung nach Ablauf von sechs Wochen wirtschaftlich vorteilhafter gegenüber einer vollständigen Krankschreibung. Unternehmen tragen höhere Kosten, erhalten dafür jedoch die Arbeitsleistung; die Krankenkassen werden entlastet.



<https://stock.adobe.com/de/images/krankenschein/135200836>

Nur für gesetzlich Versicherte mit längeren Erkrankungen

Die Möglichkeit der Teilarbeitsunfähigkeit soll aber nicht für alle Arbeitnehmer gelten. Nach dem Gesetzentwurf gilt die geplante Teilarbeitsunfähigkeit nach der neuen Regelung in § 44 c SGB nur für „Versicherte“ im Sinne des SGB, d. h. nur für gesetzlich Versicherte, nicht für Privatversicherte oder Minijobber. Und auch nicht jede Krankheit kommt in Betracht, sondern nur längere „nicht nur geringfügige“ Erkrankungen mit voraussichtlich mehr als vier Wochen Dauer.

Näheres zur Feststellung und Ausgestaltung der Teilarbeitsunfähigkeit wird der Gemeinsame Bundesausschuss erst nach der Gesetzesverkündung in einer Richtlinie festlegen. Die Einführung der Teilarbeitsunfähigkeit ab 2027 in Deutschland ist sehr wahrscheinlich, auch wenn noch nicht alle Details feststehen.

René Illgen
Rechtsanwalt

Wohnungseigentumsrecht

Beschlüsse über die Neuverteilung von Kosten im Wohnungseigentum nach § 16 WEG

Während [bis 2007](#) über die Kostenverteilung kaum neu beschlossen werden konnte, führte der Gesetzgeber in der [Reform 2007](#) zumindest eine Beschlusskompetenz für die Änderung des Umlageschlüssels für Betriebs- und Verwaltungskosten ein und gestattete auch im Einzelfall die abweichende Kostenumlage für Erhaltungskosten. Seit 01.12.2020 können die Eigentümer nun generell - von den Kosten baulicher Veränderung nach §§ 20, 21 WEG abgesehen - jede Kostenart betreffend die Umlageverteilung durch einfachen Mehrheitsbeschluss ändern. [§ 16 Absatz 2 Satz 2 WEG](#) regelt, dass die Eigentümer eine vom gesetzlichen Umlagemaßstab nach MEA oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen können und zwar

- sowohl **für einzelne Kosten** – der Gesetzgeber dachte hier an die Kosten einer konkreten Instandsetzungsmaßnahme, wie eines einmaligen Fenstertauschs,
- als auch **für bestimmte Arten von Kosten** - also z. B. wiederkehrende Betriebskostenarten oder auch die generelle Beschlussfassung, dass jeder Wohnungseigentümer die Kosten für den Austausch derjenigen Fenster zu tragen hat, die sich im Bereich seines Sondereigentums befinden, vgl. [Drucksache 19/18791](#) Seite 56.

Das Gebot der Maßstabkontinuität steht der Neuverteilung nicht entgegen, muss aber für die Zukunft beachtet werden.

Nun liegen erste Entscheidungen zur Anwendung dieser Beschlusskompetenz vor:

- **BGH, Urt. v. 22.03.2024, Az. V ZR 81/23** (Fall: Eigentümer der Doppelparker sollen allein die Kosten von deren Erhaltung tragen und nicht mehr alle Eigentümer): Die Eigentümer dürfen jeden angemessenen Maßstab wählen, der nicht Einzelne ungerechtfertigt benachteiligt. Auch dürfen bisher von der Kostentragung befreite Eigentümer erstmals belastet werden und umgekehrt. Ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht der Beschluss jedenfalls, wenn die neue Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt. **BGH, Urt. v. 14.02.2025, Az. V ZR 236/23:** Aber die erstmalige Kostenbelastung bislang befreiter Eigentümer bedarf eines sachlichen Grundes.

- **BGH, Urt. v. 14.02.2025, Az. V ZR 128/23:** § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG begründet auch Beschlusskompetenz für die Änderung des Verteilungsschlüssels für die Zuführung zur Erhaltungsrücklage. **LG Frankfurt a. M., Urt. v. 12.10.2023, Az. 2-13 S 133/22:** Aber die Befüllungs- und Entnahmeschlüssel müssen identisch sein. D. h. ggf. muss die Rücklage rechnerisch zunächst aufgelöst, verteilt und neu befüllt werden.
- **BGH, Urt. v. 14.02.2025, Az. V ZR 128/23:** Auch ein Beschluss, der ausnahmslos alle Betriebskosten betrifft, ist zulässig. Die Aufhebung einer Privilegierung einzelner Eigentümer ist rechtmäßig, wenn es für die vereinbarte Privilegierung keinen sachlichen Grund gab. (Verweis auf BT-Drs. 19/18791, 56).
Was die in der Gesetzesbegründung enthaltene Formulierung, eine generelle Veränderung des allgemeinen Verteilungsschlüssels sei unzulässig, bedeuten soll, ist unklar und vermutlich bedeutungslos (a.A.: Das bedeutet, dass der Auffangkostenverteilungsschlüssel (MEA) nicht durch Mehrheitsbeschluss geändert werden kann, so MüKoBGB/Scheller § 16 WEG Rn. 39.)
- Keine Beschlusskompetenz über die Erhebung von (z. B. Umzugs-)Pauschalen mehr, weil nur noch tatsächlich anfallende Kosten verteilt werden können, wie die im Verwaltervertrag vereinbarten Kosten für die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren, vgl. Bärmann/Becker a.a.O. Rn. 133.
- **LG Karlsruhe, Hinweisbeschl. v. 08.03.2024, Az. 11 S 53/22:** Die Kostenneuverteilung darf nicht durch rechtsmissbräuchliche Stimmrechtsausübung des Mehrheitseigentümers erfolgen.
- **LG Frankfurt a. M., Urt. v. 04.07.2024, Az. 2-13 S 15/24:** Im Grunde führt jede Änderung des Verteilerschlüssels zu finanziellen Mehrbelastungen einzelner Wohnungseigentümer, das allein widerspricht also nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, sondern erst eine treuwidrige Ungleichbehandlung, die zu einem unbilligen Sonderopfer führt. Das Objektprinzip ist eine einfache und verständliche Kostenverteilung, wenn auch mit erheblicher Pauschalierung. Aber auch Miteigentumsanteile sind nicht immer gerecht verteilt.
- **BGH, Urt. v. 19.07.2024, Az. V ZR 139/23:** Der obsiegende Eigentümer muss sich als Mitglied der Gemeinschaft seit 01.12.2020 an den Kosten des Rechtsstreits, die im Beschlussklageverfahren der unterlegenen Gemeinschaft auferlegt wurden, nach allgemeinem Kostenschlüssel für Verwaltungskosten beteiligen. Die Eigentümer können beschließen, obsiegende Anfechtungskläger zu befreien, ein Anspruch darauf besteht aber nicht.
- **BGH, Urteil vom 24.04.2026, Az. V ZR 50/25 (erstmalig Gerechtigkeitsprüfung!):** Die richterliche Kontrolle ist nicht auf eine bloße Willkürprüfung beschränkt. Die Umstellung der Verteilung von Erhaltungskosten (hier Heizungserneuerung) vom Flächenmaßstab oder MEA auf das Objektprinzip widerspricht i. d. R. ordnungsmäßiger Verwaltung. Ähnlich bereits Bärmann/Becker 16. Auf. 2025, § 16 WEG Rn. 127: Die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung sind wie bei jeder Beschlussfassung zu beachten, Verstöße führen zur Anfechtbarkeit. So wird eine Umstellung auf Verteilung der Kosten nach Flächenanteilen ordnungswidrig sein, wenn eine Verbrauchserfassung für die Kosten erfolgt.
- Ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht die Änderung des Verteilerschlüssels in der Zukunft. Eine Änderung im laufenden Wirtschaftsjahr ist denkbar – außer nach § 6 Absatz 4 Satz 3 HeizKV. Allerdings ist dies fraglich, wenn es sich um steuerbare Kosten handelt, also vom Verbrauch oder der Nutzung abhängige, weil dann die Eigentümer bei rechtzeitiger Kenntnis von der Neuverteilung ihr Verbrauchs-/Nutzungsverhalten hätten anpassen können. Bei schon bestandskräftig abgerechneten Zeiträumen wird in der Regel Bestandsschutz anzunehmen sein. Dazu **AG Berlin Mitte, Urt. v. 07.05.2025 – 22 C 4/25 WEG:** Im Falle einer Änderung für abgeschlossene und noch nicht abgeschlossene Abrechnungsperioden, kann eine Teilunwirksamkeit des Beschlusses vorliegen.

Zwingende Bestimmungen der Heizkostenverordnung sind zu beachten.

Da es sich um eine gesetzliche Öffnungsklausel handelt, müssen die Beschlüsse übrigens nicht im Grundbuch verlautbart werden.

Ein Anspruch eines einzelnen Eigentümers auf Änderung des Verteilerschlüssels besteht nur im Ausnahmefall, § 10 Absatz 2 WEG.

Abweichende Vereinbarungen sind zulässig, für die Auslegung von Altvereinbarungen, die vor dem 01.12.2020 geschlossen wurden, gilt § 47 WEG.

Noreen Walther
Rechtsanwältin



<https://stock.adobe.com/de/images/ein-kochtopf-ist-mit-euromunzen-gut-gefullt-symbolfoto-fur-forderungder/96495948>