



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 50/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

WEG § 16 Abs. 2 Satz 2

- a) 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.
- b) 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.

BGH, Urteil vom 24. April 2026 - V ZR 50/25 - LG Frankfurt am Main
AG Limburg a.d. Lahn

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 23. Januar 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel, Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Dr. Grau

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main - 13. Zivilkammer - vom 21. Februar 2025 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als auf die Berufung der Beklagten die Anfechtungsklage gegen den in der Eigentümerversammlung vom 19. September 2023 zu TOP 10a gefassten Beschluss abgewiesen worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). Es handelt sich um eine Mehrhausanlage mit 15 Wohneinheiten in drei Häusern und Miteigentumsanteilen zwischen 41,37/1.000 und 130,44/1.000. Die Einheit der Kläger mit einem Miteigentumsanteil von 43/1.000

befindet sich in Haus A. In der Gemeinschaftsordnung vom 24. Mai 1993 ist unter § 8 geregelt, dass alle Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums außer den Betriebskosten von den Wohnungseigentümern entsprechend der Größe der Wohnung zu tragen sind und Änderungen nur einstimmig beschlossen werden können. Am 19. September 2023 fand eine Eigentümerversammlung statt, in der zu TOP 10a die Bildung einer Sonderumlage zur Finanzierung der Instandsetzung der Heizungsanlage in Haus A in Höhe von 25.000 € beschlossen wurde. Die Sonderumlage soll nach Einheiten aufgeteilt werden, so dass auf jede Einheit ein anteiliger Betrag von 1.666,67 € entfällt. Der Antrag zu TOP 10b, die Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen zu erheben, wurde abgelehnt.

- 2 Das Amtsgericht hat der Anfechtungsklage der Kläger stattgegeben und die Beschlüsse für ungültig erklärt. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, möchten die Kläger die Zurückweisung der Berufung und damit die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts, dessen Entscheidung unter anderem in NZM 2025, 221 veröffentlicht ist, entspricht die Verteilung der Kosten nach Einheiten in dem Beschluss zu TOP 10a ordnungsmäßiger Verwaltung. Deshalb sei auch die Ablehnung des Antrags, die Kosten nach Miteigentumsanteilen zu verteilen (TOP 10b), ordnungsgemäß. Nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG könne die GdWE für einzelne Kosten mit einfacher Mehrheit grundsätzlich eine von einer

Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen. Die Norm sei gemäß § 47 WEG anwendbar, weil sich ein anderer Wille aus der Vereinbarung nicht ergebe; die Regelung zur Allstimmigkeit gebe nur deklaratorisch das damals geltende Recht wieder. Die GdWE habe aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts einen weiten Gestaltungsspielraum. Unzulässig sei die Wahl eines Verteilungsschlüssels erst dann, wenn er willkürlich sei. Dies sei bei der hier vorgenommenen Wahl des Objektprinzips nicht der Fall. Eine „eigensüchtige“ Kostenüberwälzung trügen die Kläger nicht hinreichend vor. Sie hätten nur pauschal ausgeführt, Eigentümer einer kleinen Einheit würden gegenüber solchen einer größeren Einheit benachteiligt. Insoweit sei zu berücksichtigen, dass die Mehrheit bei der Beschlussfassung auch mit Stimmen von drei Wohnungseigentümern zustande gekommen sei, die einen geringeren oder nur geringfügig höheren Miteigentumsanteil als die Kläger besäßen. Zudem sei die faktische Belastung durch den Beschluss bei einem Betrag von 1.666,67 € relativ gering, zumal die Kläger auch bei einer anderen Kostenverteilung mit Kosten belastet würden. Weder die Wohnungsgröße noch die Miteigentumsanteile wirkten sich zwingend auf die Kosten der Heizungsanlage aus. Die Beheizbarkeit gehöre in Deutschland zu den Grundvoraussetzungen einer Wohnung. Die Größe der Wohnung finde bei den Heizkosten hinreichend Berücksichtigung, da diese zumindest teilweise nach der Fläche zu verteilen seien (§ 7 HeizkostenV). Entscheidender seien ohnehin die Verbrauchskosten, die mit der Wohnungsgröße nicht zwingend in Relation stünden, sondern maßgeblich vom konkreten Nutzungsverhalten abhängen.

II.

4 Das hält revisionsrechtlicher Nachprüfung im Wesentlichen nicht stand. Mit der von dem Berufungsgericht gegebenen Begründung kann die Anfechtungsklage betreffend den Beschluss zu TOP 10a nicht abgewiesen werden. Im Ergebnis zutreffend ist die Abweisung der Klage gegen den Negativbeschluss zu TOP 10b.

5 1. Nicht zu beanstanden ist allerdings, dass das Berufungsgericht die angefochtenen Beschlüsse anhand der Vorschrift des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG überprüft. Hiernach können die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen. Wie das Berufungsgericht zutreffend und von der Revision unbeanstandet ausführt, ist diese Vorschrift hier anwendbar, obwohl die bisherige Kostenregelung vor dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) zum 1. Dezember 2020 vereinbart worden ist. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn sich ein abweichender Wille der Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaftsordnung entnehmen ließe (§ 47 WEG). Hierfür genügt es nicht, dass die Gemeinschaftsordnung das geltende Recht wiedergibt. Dies ist nämlich im Zweifel als dynamische Verweisung auf das aktuell geltende Recht zu verstehen (vgl. Senat, Urteil vom 27. Februar 2026 - V ZR 219/24, juris Rn. 40 f.; siehe auch Bärman/Göbel, WEG, 16. Aufl., § 47 Rn. 7). Bei einer bloßen Wiedergabe des geltenden Rechts verhält es sich nicht anders als bei Altvereinbarungen ohne Regelungen über die Änderung der Kostenverteilung (vgl. dazu Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 236/23, NJW-RR 2025, 464 Rn. 11 mwN). Im einen wie im anderen Fall ist § 16 Abs. 2 WEG in der aktuellen Fassung anwendbar. So liegt es hier. Im Jahr 1993, als die Gemeinschaftsordnung gefasst wurde, konnte ein vereinbarter Kostenschlüssel

nur einstimmig geändert werden; die Änderung durch Beschluss war in der damaligen Fassung von § 16 Abs. 2 WEG nicht vorgesehen (vgl. auch BT-Drs. 16/887 S. 22). Diese Rechtslage wird in § 8 der Gemeinschaftsordnung nur wiedergegeben.

6 2. Zu Recht stellt das Berufungsgericht auch die Beschlusskompetenz für die in TOP 10a vorgenommene Änderung der Kostenverteilung nicht in Abrede. Nach dem bis zum 30. November 2020 geltenden Recht wäre allerdings solch ein Beschluss nichtig gewesen, da die Öffnungsklausel nach § 16 Abs. 4 aF WEG es nur ermöglichte, für Erhaltungskosten im Einzelfall eine an dem Gebrauch oder der Gebrauchsmöglichkeit orientierte Kostenverteilung zu beschließen. Hieran fehlt es regelmäßig, wenn die Kosten - wie hier - nach Wohnungseigentumseinheiten verteilt werden sollen (sog. Objektprinzip). Diese Rechtslage hat der Gesetzgeber durch das WEMoG und die Neufassung des § 16 WEG geändert. Seither haben die Wohnungseigentümer die Kompetenz, die Kosten für Erhaltungsmaßnahmen über den Einzelfall hinaus abweichend von der Gemeinschaftsordnung zu verteilen, ohne dass dem Gebrauch oder der Gebrauchsmöglichkeit Rechnung getragen werden muss (vgl. zur Erweiterung der Beschlusskompetenz allgemein auch Senat, Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 81/23, NJW 2024, 1587 Rn. 8 ff.).

7 3. Von Rechtsfehlern beeinflusst ist dagegen die Auffassung des Berufungsgerichts, der zu TOP 10a getroffene Beschluss entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung.

8 a) Ob und unter welchen Voraussetzungen bezogen speziell auf Erhaltungsmaßnahmen ein Wechsel des Verteilungsmaßstabs von der Wohnungsgröße oder von Miteigentumsanteilen auf das Objektprinzip zulässig ist und ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wird in Rechtsprechung und Literatur nur vereinzelt erörtert.

9 aa) Das Landgericht Karlsruhe (NZM 2023, 939 Rn. 11 ff.) hält den Übergang von der Verteilung nach Miteigentumsanteilen auf das Objektprinzip bei der Sanierung der Außenbeleuchtung, eines Treppenhausfensters und der Entfernung eines Baumes in der Außenanlage grundsätzlich für zulässig. Der Umfang der Nutzung der Außenanlage und des Treppenhauses hänge nicht alleine von der Wohnungsgröße ab. Da eine Verschiebung der Kostenbelastung zwingende Folge jeder Neuregelung sei, seien die Grenzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung erst überschritten, wenn es sich um eine erhebliche Mehrbelastung handle, die nur zu dem Zweck erfolge, die Mehrheit zum Nachteil der Minderheit von Kosten zu entlasten. Hiervon könne bei einer Steigerung der Kostenbelastung einer kleinen Einheit um ca. 8 Prozentpunkte (17 % Kostenanteil bei der Verteilung nach Miteigentumsanteilen und 25 % bei der Verteilung nach Einheiten) bei gleichzeitiger Entlastung einer großen Einheit um 10 Prozentpunkte nicht ausgegangen werden.

10 bb) Strenger ist das Landgericht München I (ZWE 2024, 324 Rn. 24 ff. mit ablehnender Anmerkung von Fritsch, ZWE 2024, 328, 329 ff.), wenn sämtliche Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums zukünftig statt nach Miteigentumsanteilen nach Einheiten verteilt werden sollen. Dies sei willkürlich, weil die aufgrund des Stimmgewichts der größeren Einheiten zustande gekommene Änderung erkennbar nur dem Zweck diene, die Mehrheit zum Nachteil der Minderheit von Kosten zu entlasten. Dass die hiermit verbundene Kostenverschiebung lediglich 3 bis 4 % betrage, veranlasse keine abweichende Beurteilung, da sich über die Zeit die Kosten zu erheblichen Summen addieren könnten. Inhaltliche Gründe, die es rechtfertigen könnten, solche Kosten nach Einheiten zu verteilen, gebe es nicht. Eine größere Wohnung führe in der Regel dazu, dass sich die Fläche des erhaltungsbedürftigen Gemeinschaftseigentums, insbesondere die Fläche der Außenwände und die Dachfläche sowie die Anzahl der Fenster ebenso wie die Anzahl der Bewohner erhöhe.

- 11 cc) In der Literatur wird insoweit im Ergebnis ähnlich argumentiert und ein Wechsel zum Objektprinzip jedenfalls dann als unzulässig angesehen, wenn sich die Wohnungsgrößen ganz erheblich unterscheiden, beispielsweise eine Wohnung doppelt so groß ist wie eine andere (vgl. BeckOGK/Falkner, WEG [1.3.2026], § 16 Rn. 272; dieselbe, ZWE 2025, 237, 243).
- 12 b) Für die Beantwortung der Frage kommt es zunächst darauf an, nach welchen allgemeinen Kriterien ein Kostenbeschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG auf seine Rechtmäßigkeit zu überprüfen ist.
- 13 aa) Im Ausgangspunkt gelten insoweit die Grundsätze fort, die der Senat unter der Geltung des § 16 Abs. 3 WEG aF aufgestellt hat. Nach dieser Vorschrift konnte die Verteilung der Betriebskosten durch Beschluss geändert werden. Den Wohnungseigentümern war und ist aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt. Der neue Umlageschlüssel muss lediglich den Anforderungen einer ordnungsmäßigen Verwaltung genügen. Sie dürfen danach jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Dabei dürfen an die Auswahl eines angemessenen Kostenverteilungsschlüssels nicht zu strenge Anforderungen gestellt werden, weil sich jede Änderung des Verteilungsmaßstabes zwangsläufig auf die Kostenlast des einen oder des anderen Wohnungseigentümers auswirkt. Eines „sachlichen Grundes“ im Sinne eines besonderen und richterlich nachprüfbaren Anlasses bedarf es für den Austausch anerkannter Verteilungsschlüssel für Betriebskosten weder nach altem noch nach neuem Recht. Insbesondere in diesem Zusammenhang hat der Senat die richterliche Prüfung bislang als Willkürkontrolle bezeichnet und formuliert, dass sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ der Änderung nicht willkürlich sein dürften (vgl. Senat, Urteil vom 2. Oktober 2020 - V ZR 282/19, ZWE 2021, 90 Rn. 13 mwN zu § 16 Abs. 3 WEG

aF; Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 236/23, NJW RR 2025, 464 Rn. 14 zum aktuellen Recht).

14 bb) Der Begriff der „Willkürkontrolle“ hat sich allerdings für das neue Recht insbesondere hinsichtlich der erweiterten Beschlusskompetenzen für Erhaltungsmaßnahmen als eher missverständlich erwiesen. An ihm wird deshalb nicht weiter festgehalten. In der Sache war und ist für die richterliche Kontrolle einer mehrheitlichen Änderung der Kostenverteilung stets entscheidend, dass der gewählte Verteilungsmaßstab den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen sein muss und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führen darf. Umgekehrt gewendet widerspricht die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels durch Mehrheitsbeschluss (unverändert) 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 (vgl. bereits Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 236/23, NJW RR 2025, 464 Rn. 15, 22).

15 cc) Geht es um die Kosten einer Erhaltungsmaßnahme, ist es auch nach neuem Recht in der Regel unproblematisch, wenn die Änderung der Kostenverteilung - entsprechend der früheren Vorschrift des § 16 Abs. 4 WEG aF - dem Gebrauch oder der Gebrauchsmöglichkeit stärker Rechnung trägt. Nach der Gesetzesbegründung zu § 16 Abs. 2 WEG soll die Gebrauchsmöglichkeit bei der Überprüfung eines Kostenbeschlusses weiterhin wie nach § 16 Abs. 4 WEG aF berücksichtigt werden können (vgl. BT-Drs. 19/18791 S. 56). Nicht zu beanstanden ist es etwa, wenn der gesetzliche Verteilungsschlüssel dahingehend geändert wird, dass die Kosten für etwaige Sanierungs-, Reparatur-, Unterhaltungs-

und Modernisierungsmaßnahmen an Kfz-Doppelparkieranlagen nur deren Teileigentümer gemeinschaftlich tragen (vgl. Senat, Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 81/23, NJW 2024, 1587 Rn. 14 f.; vgl. auch Senat, Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 87/23, NJW-RR 2024, 762 Rn. 12 zu der Änderung der Kostenverteilung bei dem Austausch von Dachflächenfenstern). Entsprechendes gilt, wenn es um die Kosten der Erhaltung von Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums geht, die nur dem Gebrauch Einzelner dienen und bei allen Einheiten gleichermaßen vorhanden sind. Unter diesen Voraussetzungen kann ausnahmsweise auch ein Wechsel zum Objektprinzip unbedenklich sein. Sind beispielsweise die Wohnungen unterschiedlich groß, hat aber jede Wohnung nur einen gleich großen Balkon, wird es nicht ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, wenn die Kosten der Balkonsanierung nach Einheiten statt wie bisher nach Fläche verteilt werden.

16 c) Ob ein Wechsel auf das Objektprinzip, der nicht dem Gebrauch oder der Gebrauchsmöglichkeit Rechnung trägt, ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, lässt sich nicht generell beantworten. Entscheidend ist auch hier, ob der neue Verteilungsschlüssel den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer un gerechtfertigten Benachteiligung einzelner Wohnungseigentümer führt (vgl. Rn. 13). Insoweit ist eine differenzierte Betrachtung angezeigt.

17 aa) Im Ausgangspunkt handelt es sich bei dem Objektprinzip um einen anerkannten Verteilungsmaßstab. Dieser ist unbedenklich, wenn die Wohnungen ungefähr gleich groß sind, weil die Wohnungseigentümer dann im Hinblick auf die Kostenverteilung nicht anders behandelt werden als bei einer Verteilung nach Wohnflächen oder Miteigentumsanteilen. Dann kann das Objektprinzip auch die Verwaltung vereinfachen.

18 bb) Ist dagegen 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 durch Mehrheitsbeschluss nach Einheiten zu verteilen.

19 (1) Werden die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die - wie die hier geplante Heizungserneuerung - allen Wohnungseigentümern gleichermaßen dienen, nach Einheiten verteilt, kann es hierdurch zu der Benachteiligung der Eigentümer kleinerer Einheiten kommen. Erhaltungsmaßnahmen führen regelmäßig in stärkerem Maße als die laufende Unterhaltung zu einem Werterhalt oder sogar einer Wertsteigerung. Je größer die Einheit ist, desto größer fällt der Wertzuwachs aus. Wer eine große Wohnung hat, kann mehr Miete bzw. Gebrauchsvorteile erzielen als der Eigentümer einer kleineren Wohnung. Wem das Gebäude „mehr gehört“, der muss auch „mehr bezahlen“ (so die treffende Formulierung von BeckOGK/Falkner, WEG [1.3.2026], § 16 Rn. 272). Denn mit der Größe der jeweiligen Einheit steigt bei der gebotenen typisierenden Betrachtungsweise der Umfang des erhaltungsbedürftigen gemeinschaftlichen Eigentums. So richtet sich etwa die Dimensionierung der Heizungsanlage regelmäßig danach, wie groß die zu beheizende Fläche ist. Selbst dann, wenn die Wohnungseigentümer die zu sanierenden Teile des Gemeinschaftseigentums gleichermaßen „gebrauchen“, werden die Eigentümer kleinerer Wohnungen regelmäßig durch das Objektprinzip benachteiligt. Auch wenn die Erneuerung der Außenbeleuchtung oder eine Baumfällung allen Einheiten gleichermaßen dienen, hängt der Werterhalt bzw. Wertzuwachs von der Größe der jeweiligen Einheit ab (aA LG Karlsruhe, NZM 2023, 939 Rn. 12). Vor diesem Hintergrund ist es grundsätzlich angezeigt, dass sich die Eigentümer größerer Einheiten an den Kosten von Erhaltungsmaßnahmen in größerem Umfang beteiligen müssen als die Eigentümer kleinerer Wohnungen.

20 (2) Ob der Wechsel auf das Objektprinzip ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht, weil er den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer nicht angemessen ist und insbesondere die Eigentümer kleinerer Wohnungen ungerechtfertigt benachteiligt, hängt vorrangig von den Größenunterschieden der Wohnungen und dem Ausmaß der Kostenmehrbelastung der kleineren Einheiten durch den Wechsel ab. Diese Beurteilung obliegt in erster Linie dem Tatrichter. Hierbei ist auch in den Blick zu nehmen, ob der bisherige Schlüssel (Miteigentumsanteile/Wohnfläche) die Beteiligung am gemeinschaftlichen Eigentum in etwa angemessen widerspiegelt. Dies ist nicht der Fall, wenn Miteigentumsanteile unterdimensioniert sind und es für die hiermit verbundene Privilegierung bestimmter Wohnungseigentümer keinen sachlichen Grund gibt (vgl. Senat, Urteil vom 14. Februar 2025 - V ZR 128/23, NJW-RR 2025, 590 Rn. 31).

21 (3) Spiegelt der bisherige Schlüssel die Beteiligung am gemeinschaftlichen Eigentum in etwa angemessen wider, ist der Wechsel auf das Objektprinzip den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer nicht angemessen, wenn die Kostenmehrbelastung der kleineren Einheiten nicht unerheblich ist. Als besonders problematisch erscheint insoweit eine allgemeine Änderung der Kostenverteilung, weil sie generell und ausnahmslos - ohne Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls - zu einer Kostenmehrbelastung der kleineren Einheiten führt. Eine solche Mehrbelastung muss bei einem allgemeinen Wechsel des Verteilungsschlüssels für alle Erhaltungsmaßnahmen hin zum Objektprinzip schon bei geringfügigen Kostensteigerungen von um die 5 % für die kleineren Einheiten nicht hingenommen werden (zutreffend LG München I, ZWE 2024, 324 Rn. 24). Demgegenüber ist der Schwellenwert, der bei der Geltendmachung eines Änderungsanspruchs nach § 10 Abs. 2 WEG herangezogen wird, im vorliegenden Zusammenhang nicht maßgeblich. Nach der Rechtsprechung des Senats kommt ein Änderungsanspruch eines Wohnungseigentümers

regelmäßig in Betracht, wenn die Wohn- oder Nutzfläche von dem für die Kostenverteilung maßgeblichen Miteigentumsanteil um mehr als 25 % abweicht und mit einer entsprechenden Kostenmehrbelastung verbunden ist (vgl. Senat, Urteil vom 11. Juni 2010 - V ZR 174/09, NJW 2010, 3296 Rn. 16). Dass die Voraussetzungen für einen Änderungsanspruch nach § 10 Abs. 2 WEG nicht vorliegen, bedeutet aber nicht, dass eine unter dieser Schwelle liegende Benachteiligung eines Wohnungseigentümers noch ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Vielmehr muss die Schwelle insoweit deutlich niedriger liegen.

22 (4) Entsprechendes gilt, wenn - wie hier - der bisherige Kostenschlüssel nicht generell, sondern nur für eine Einzelmaßnahme auf das Objektprinzip geändert wird. Insoweit können im Einzelfall allerdings besondere Umstände vorliegen, die es rechtfertigen, die mit dem neuen Verteilungsschlüssel verbundene nicht unerhebliche Kostenmehrbelastung als angemessen anzusehen. So kann es beispielsweise liegen, wenn das Objektprinzip - ausnahmsweise - dazu führt, dass dem Gebrauch stärker Rechnung getragen wird (vgl. oben Rn. 15).

23 cc) Wird nach den dargelegten Kriterien - zumindest - ein Wohnungseigentümer objektiv ungerechtfertigt benachteiligt, widerspricht die Änderung des Verteilungsschlüssels auf das Objektprinzip ordnungsmäßiger Verwaltung. Hierfür spielen die Mehrheitsverhältnisse keine Rolle. Insbesondere kommt es nicht (zusätzlich) darauf an, ob die Änderung der Kostenverteilung nur den Zweck verfolgt, die Mehrheit zum Nachteil der Minderheit von Kosten zu entlasten (Majorisierung) und wer für oder gegen die Änderung des Verteilungsschlüssels gestimmt hat. Der Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung bietet ausreichenden Schutz gegen möglicherweise majorisierende Beschlüsse (vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 198/14, NJW 2015, 3371 Rn. 13; Urteil vom 14. Juli 2017 - V ZR 290/16, NJW 2018, 552 Rn. 12). Die abweichende Auffassung des Berufungsgerichts (vgl. insoweit auch LG München I, ZWE 2024, 324 Rn. 22; LG

Karlsruhe NZM 2023, 939 Rn. 11 f.) beruht darauf, dass als Prüfungsmaßstab allein das Willkürverbot herangezogen wird, auf das die Prüfung jedoch nicht beschränkt ist (vgl. oben Rn. 14).

24 4. Unbegründet ist die Revision, soweit die Kläger ihre Anfechtungsklage gegen die Ablehnung des zu TOP 10b gestellten Antrags, die Sonderumlage nach Miteigentumsanteilen zu erheben, weiterverfolgen. Das Berufungsurteil ist insoweit jedenfalls im Ergebnis richtig (§ 561 ZPO). Wendet sich ein Wohnungseigentümer mit der Anfechtungsklage gegen die Ablehnung eines Beschlussantrags (sogenannter Negativbeschluss), hat er hiermit nur dann Erfolg, wenn lediglich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, also insoweit das Ermessen auf Null reduziert war (Senat, Urteil vom 23. Juni 2023 - V ZR 158/22, NJW-RR 2023, 1242 Rn. 21). Hieran fehlt es, weil nach der Gemeinschaftsordnung die Erhaltungskosten nach Größe der Wohnungen zu verteilen sind und von den Klägern nicht aufgezeigt wird, warum sie durch diesen Verteilungsmaßstab im Unterschied zu einer Verteilung nach Miteigentumsanteilen unangemessen belastet werden.

III.

25 1. Das Berufungsurteil ist daher im Hinblick auf TOP 10a aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Im Umfang der Aufhebung ist die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da sie nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Ob unter Berücksichtigung der dargelegten Grundsätze die zu TOP 10a beschlossene Änderung des Verteilungsschlüssels für die Erneuerung der Heizungsanlage ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, lässt sich anhand der bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts nicht entscheiden. Hierzu müsste insbesondere bekannt sein, welche Fläche die Wohnung der Kläger aufweist und in welchem Verhältnis diese

zur Gesamtfläche der Wohnungseigentumsanlage steht. Nur dann lässt sich berechnen, ob und wenn ja in welchem Umfang die Kläger durch die Verteilung der Sanierungskosten nach dem Objektprinzip zusätzlich belastet werden und dies zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung der Kläger führt. Fest steht lediglich, dass die Miteigentumsanteile in der Anlage zwischen 41,37/1.000 und 133,44/1.000 betragen und auf die Einheit der Kläger ein Miteigentumsanteil von 43/1.000 entfällt. Dass das Verhältnis der Größe ihrer Wohnung zu der Gesamtgröße dem Verhältnis der Miteigentumsanteile entspricht, ist nicht festgestellt und nicht zwingend, auch wenn sich die Miteigentumsanteile regelmäßig an dem Verhältnis der Wohnflächen orientieren.

26 2. Trifft Letzteres auch hier zu, dürfte der Beschluss zu Top 10a ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen. Bei einer Abrechnung nach Miteigentumsanteilen trügen die Kläger 43/1.000 und damit 4,3 % der Sonderumlage (25.000 €), d.h. sie müssten 1.075 € zahlen. Blicke es bei der in dem Beschluss vorgesehenen Verteilung der Kosten nach dem Objektprinzip, betrüge der Anteil der Kläger auf der Grundlage von 15 Einheiten 1.666,67 €. Eine solche Mehrbelastung von rund 55 % müssten die Kläger nicht hinnehmen. Dass nach den Feststellungen des Berufungsgerichts die Mehrheit bei der Beschlussfassung auch mit Stimmen von drei Wohnungseigentümern zustande gekommen sein soll, die einen geringeren oder nur geringfügig höheren Miteigentumsanteil als die Kläger besäßen und es deshalb an einer „eigensüchtigen Kostenüberwälzung“ fehlen soll, ist unerheblich (vgl. Rn. 23).

27 3. Sollten, wie die Beklagte geltend macht, für die Heizungserneuerung in den beiden anderen Häusern der Mehrhausanlage inhaltlich mit TOP 10a gleichlautende (bestandskräftige) Beschlüsse gefasst worden sein, änderte dies an dem Verstoß gegen den Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung nichts. Der von der Beklagten insoweit angeführte Aspekt der Maßstabskontinuität und der

Grundsatz der Gleichbehandlung geben der GdWE nicht das Recht, einzelne Wohnungseigentümer deshalb unangemessen zu benachteiligen, weil dies bereits in der Vergangenheit geschehen ist.

Brückner

Göbel

Hamdorf

Malik

Grau

Vorinstanzen:

AG Limburg a. d. Lahn, Entscheidung vom 26.03.2024 - 4 C 804/23 -

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 20.02.2025 - 2-13 S 42/24 -

Verkündet am:

24. April 2026

Rinke, Justizangestellte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZR 50/25

vom

4. Mai 2026

in dem Rechtsstreit

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 4. Mai 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel, Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Dr. Grau

beschlossen:

Das Urteil vom 24. April 2026 wird wegen offenkundiger Unrichtigkeit gemäß § 319 Abs. 1 ZPO wie folgt berichtigt:

Im Tenor muss es richtig heißen „Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main - 13. Zivilkammer - vom **20.** Februar 2025“ statt „Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main - 13. Zivilkammer - vom 21. Februar 2025“.

Brückner

Göbel

Hamdorf

Malik

Grau

Vorinstanzen:

AG Limburg a. d. Lahn, Entscheidung vom 26.03.2024 - 4 C 804/23 -
LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 20.02.2025 - 2-13 S 42/24 -