Beschluss zur Änderung des Umlageschlüssels

Muster für einen Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG: neuer Verteilungsschlüssel für bestimmte Kosten, nur für die Zukunft, mit Anlage der Verteilungswerte.

Wohnungseigentümergemeinschaft [Straße Hausnummer, PLZ Ort]

Tagesordnungspunkt [Nummer]: Änderung der Kostenverteilung für [Kostenart]

Beschlusstext

1. Die Wohnungseigentümer beschließen gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG: Die Kosten für [Kostenart, genau bezeichnet, z. B. Allgemeinstrom und Treppenhausreinigung] werden nicht mehr nach [bisheriger Schlüssel, z. B. Miteigentumsanteilen], sondern nach [neuer Schlüssel, z. B. Wohnfläche] auf die Wohnungseigentümer verteilt.
2. Damit weicht die Gemeinschaft für diese Kosten von [§ 16 Abs. 2 Satz 1 WEG / § Nummer der Gemeinschaftsordnung / dem Beschluss vom Datum] ab. Für alle übrigen Kosten bleibt es bei der bisherigen Verteilung.
3. Maßgeblich sind die Werte je Einheit aus der Anlage, die Bestandteil dieses Beschlusses ist.
4. Die neue Verteilung gilt ab dem Wirtschaftsjahr [Jahr], erstmals im Wirtschaftsplan und in der Jahresabrechnung für dieses Jahr. Abgeschlossene Abrechnungszeiträume werden nicht neu verteilt.

Begründung

[Warum der neue Schlüssel sachgerechter ist, z. B. weil die Kosten vom Verbrauch oder von der Zahl der Wohnungen abhängen oder weil nur bestimmte Einheiten die Anlage nutzen können]

Anlage: Verteilungswerte nach [neuer Schlüssel]

- Einheit [Nummer], [Name]: [Wert, z. B. 72,5 m² Wohnfläche]
- Einheit [Nummer], [Name]: [Wert]
- Einheit [Nummer], [Name]: [Wert]

Summe: [Gesamtwert]
Grundlage der Werte: [z. B. Wohnflächenberechnung vom Datum, Aufteilungsplan, Zählerliste]

Ergebnis der Abstimmung

Ja-Stimmen: [Anzahl]
Nein-Stimmen: [Anzahl]
Enthaltungen: [Anzahl]

Die Versammlungsleitung verkündet am [Datum] in [Ort]: Der Beschluss ist [angenommen oder abgelehnt]. Eintrag in die Beschluss-Sammlung unter Nummer [Nummer] (§ 24 Abs. 7 WEG).

Variante für Heiz- und Warmwasserkosten

Für Heizung und Warmwasser aus einer zentralen Anlage gilt die Heizkostenverordnung, auch gegen abweichende Vereinbarungen (§ 3 HeizkostenV). Beschlossen wird dann nur das Verhältnis innerhalb des erlaubten Rahmens. Ersetzen Sie Nummer 1 und 4 durch:

„Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage werden ab dem Abrechnungszeitraum, der am [Datum] beginnt, zu [Prozentsatz von 50 bis 70, bei fester Quote genau 70] Prozent nach dem erfassten Wärmeverbrauch und zu [Restprozentsatz] Prozent nach der Wohnfläche verteilt. Für die Kosten der Warmwasserversorgung gilt dasselbe Verhältnis."

Feste Quote: Die Heizkosten sind zu genau 70 Prozent nach Verbrauch zu verteilen, wenn drei Bedingungen zusammenkommen. Das Haus wird mit einer eigenen Öl- oder Gasheizung beheizt, es erfüllt die Wärmeschutzverordnung von 1994 nicht, und die frei liegenden Leitungen der Wärmeverteilung sind überwiegend gedämmt (§ 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV). Ein Beschluss mit weniger als 70 Prozent ist dann anfechtbar. Für Warmwasser und bei Fernwärme bleibt der Rahmen von 50 bis 70 Prozent.

Bei Fernwärme heißt es im Beschluss „Kosten der Wärmelieferung" statt „Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage" (§ 7 Abs. 3 und 4 HeizkostenV).

Hinweise zum Ausfüllen

- Den Tagesordnungspunkt in der Einladung so ankündigen, dass die betroffenen Kosten erkennbar sind (§ 23 Abs. 2 WEG). In der Versammlung genügt die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG). Ohne Versammlung müssen alle Eigentümer in Textform zustimmen, außer die Eigentümer haben vorher für genau diesen Gegenstand beschlossen, dass die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt (§ 23 Abs. 3 WEG).
- Die Kosten genau benennen. Der Beschluss muss aus sich heraus verständlich sein, auch für spätere Käufer, die er ohne Eintragung im Grundbuch bindet (§ 10 Abs. 3 Satz 2 WEG).
- Nur für die Zukunft beschließen. Abgeschlossene Abrechnungszeiträume neu zu verteilen, ist grundsätzlich unzulässig (BGH, Urteil vom 9. Juli 2010, V ZR 202/09). Am sichersten ist der Beginn des nächsten Wirtschaftsjahres.
- Bei Heiz- und Warmwasserkosten darf ein einmal festgelegter Schlüssel nur zum Beginn eines Abrechnungszeitraums geändert werden. Außerdem braucht es einen der Gründe aus § 6 Abs. 4 HeizkostenV: Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen, bauliche Maßnahmen, die nachhaltig Heizenergie sparen (etwa eine Dämmung), oder ein anderer sachgerechter Grund. Nennen Sie den Grund in der Begründung.
- Einzelne Eigentümer stärker zu belasten, ist zulässig, wenn der neue Schlüssel den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt (BGH, Urteil vom 22. März 2024, V ZR 81/23). Sieht die Gemeinschaftsordnung für eine Anlage wie die Tiefgarage eine eigene Kostentragung vor, braucht die Einbeziehung aller Eigentümer einen sachlichen Grund (BGH, Urteil vom 14. Februar 2025, V ZR 236/23).
- Die Kosten baulicher Veränderungen verteilt § 21 WEG, nicht dieser Beschluss.
- Umsetzen muss den Beschluss, wer die Gemeinschaft vertritt: der Verwalter, auch ein zum Verwalter bestellter Eigentümer (§ 26 WEG). Ohne Verwalter vertreten alle Eigentümer die Gemeinschaft gemeinsam (§ 9b Abs. 1 Satz 2 WEG). Eine neue Vereinbarung mit Messdienst oder Abrechnungsdienstleister unterschreiben dann alle, oder alle erteilen einem von ihnen

gemeinsam eine schriftliche Vollmacht. Per Mehrheitsbeschluss lässt sich eine solche Vertretungsmacht nicht erteilen.

- Den Beschluss mit Datum in die Beschluss-Sammlung eintragen (§ 24 Abs. 7 WEG). Wer den Beschluss für fehlerhaft hält, muss innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung Klage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erheben und sie innerhalb von zwei Monaten nach der Beschlussfassung begründen (§§ 44, 45 WEG).
