



**Wohnungseigentümer – Versammlung, Beschlusskompetenz, Kostenverteilung**

WEG §§ 10 Abs. 2 Satz 3, 16 Abs. 4, 21 Abs. 1, 3, 4 und 8, 23 Abs. 1, 43 Nr. 4, 4

a) Die Ablehnung eines Beschlussantrags durch die Wohnungseigentümer (Negativbeschluss) unterliegt auch ohne Verbindung mit einem auf die Feststellung eines positiven Beschlussergebnisses gerichteten Antrags der gerichtlichen Anfechtung (Abgrenzung zu Senat, BGHZ 152, 46, 51 und 156, 19, 22).

b) Die vorherige Befassung der Versammlung der Wohnungseigentümer mit einem auf deren Mitwirkung an einer ordnungsgemäßen Verwaltung gerichteten Antrag ist Zulässigkeitsvoraussetzung der Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG.

c) Für die Entscheidung über das Verlangen eines Wohnungseigentümers nach einer vom Gesetz abweichenden Vereinbarung oder der Anpassung einer Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG) fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz; die auf Zustimmung zu der Änderung gerichtete Leistungsklage ist deshalb ohne vorherige Befassung der Wohnungseigentümerversammlung zulässig.

d) Die Regelung in § 16 Abs. 4 WEG zur Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels im Einzelfall schließt nicht die Geltendmachung des auch denselben Einzelfall betreffenden Anspruchs auf Zustimmung zur generellen Änderung der Kostenverteilung nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG aus.

e) Der Anspruch eines Wohnungseigentümers, nach § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG im Einzelfall eine abweichende Kostenverteilung durchzusetzen, besteht nicht schon dann, wenn sie dem in der Vorschrift genannten Gebrauchsmaßstab Rechnung trägt; die in § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG genannten Voraussetzungen für die generelle Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels müssen ebenfalls vorliegen.

BGH, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09 -