

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [462]

Kosten eines Beschlussklageverfahren zahlen alle Wohnungseigentümer

Seit dem 1. Dezember 2020 gehören Kosten, die der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in einem Beschlussklageverfahren auferlegt worden sind, zu den Kosten der Verwaltung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, die, soweit keine abweichende Regelung getroffen worden ist, nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen sind; demzufolge muss bei Fehlen einer abweichenden Regelung auch der obsiegende Beschlusskläger die Prozesskosten der unterlegenen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anteilig mitfinanzieren.

BGH, Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 139/23

Der Fall:

Die drei Klägerinnen sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und Eigentümerinnen jeweils einer der insgesamt acht Wohnungseigentumseinheiten. In der Gemeinschaftsordnung vom 14. Mai 2019 ist geregelt, dass die Verwaltungskosten zu gleichen Teilen auf die Wohnungseigentumseinheiten umgelegt werden.

Es kam zu einem Beschlussanfechtungsverfahren, welches die Klägerinnen auch gegen die GdWE gewannen. Der Verwalter ließ darauf hin über folgenden Beschluss abstimmen:

„Die Eigentümer beschließen die Finanzierung der Kosten des Rechtsstreits [...] in Höhe von 6.393,62 € durch eine Sonderumlage. Jedes Sondereigentum hat hierfür einen Betrag von 799,21 € zu zahlen.

Der Betrag ist 14 Tage nach Beschlussfassung fällig. Eine Erstattung des überzahlten Betrags durch [den Rechtsanwalt] wird

an die Eigentümer wieder ausgezahlt.“

Auch diesen Beschluss haben die o. g. Klägerinnen mit der Begründung angefochten:

Zum einen stehe der Beschluss in Widerspruch zu der Gemeinschaftsordnung. Der in dieser verwendete Begriff der „Verwaltungskosten“ sei unter Berücksichtigung des in dem Zeitpunkt der Vereinbarung der Gemeinschaftsordnung maßgeblichen Meinungsstandes dahin auszulegen, dass einem obsiegenden Anfechtungskläger entgegen der Kostengrundentscheidung keine Prozesskosten der unterlegenen GdWE auferlegt werden dürften. Dies entspreche dem Verständnis aller billig und gerecht Denkenden.

Das Problem:

Der Fall ist deswegen interessant, weil die Kosten einer Beschlussklage bis zur Reform (30.11.2020) anders zu verteilen waren. Nach der WEG-Reform stellt sich also nun die Frage, ob der obsiegende Wohnungseigentümer im Innenverhältnis an den Kosten zu beteiligen ist.

Die Entscheidung des Gerichts:

Alle Wohnungseigentümer sind grundsätzlich an den Kosten der Beschlussklage zu beteiligen.

Auch ist die Gemeinschaftsordnung vielmehr nächstliegend dahin auszulegen, dass mit dem Begriff der Verwaltungskosten lediglich auf die gesetzliche Regelung Bezug genommen wird.

Bis zum Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 1. Dezember 2020 waren Beschlussmängelklagen nicht gegen die GdWE, sondern gegen

die übrigen Wohnungseigentümer zu richten (vgl. § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG aF).

Seit dem 1. Dezember 2020 gehören Kosten, die der GdWE in einem Beschlussklageverfahren auferlegt worden sind, zu den Kosten der Verwaltung gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG, die, soweit keine abweichende Regelung getroffen worden ist, nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel umzulegen sind; demzufolge muss bei Fehlen einer abweichenden Regelung auch der obsiegende Beschlusskläger die Prozesskosten der unterlegenen GdWE anteilig mitfinanzieren.

Praxis-Tipp:

Eine wichtige Entscheidung für die Praxis, welche die Erstellung der Jahresabrechnungen deutlich vereinfacht, da nicht aufwendig geklärt werden muss, welche Partei mit welchen Kosten belastet werden darf. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ