

Beschluss abgelehnt - trotzdem müssen Wohnungseigentümer entstandene Kosten tragen

Auch wenn ein Beschluss erfolgreich angefochten wird, müssen sich alle Eigentümer an den Kosten beteiligen, die durch den Beschluss eventuell bereits entstanden sind. Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH) kürzlich in einem Rechtsstreit.

Ein Wohnungseigentümer hatte in einer Eigentümerversammlung einem Beschluss nicht zugestimmt und Anfechtungsklage erhoben. Der Beschluss war mehrheitlich gefasst worden und bezog sich auf eine Instandhaltungsmaßnahme. Die Anfechtungsklage war zwar erfolgreich und der Beschluss wurde vom zuständigen Gericht für rechtswidrig erklärt. Die Instandhaltungsmaßnahme war jedoch bereits durchgeführt worden und konnte nicht mehr rückgängig gemacht werden. Als der anfechtende Wohnungseigentümer anteilmäßig an den Kosten der Maßnahme beteiligt werden sollte, verweigerte er die Zahlung mit dem Argument, dass er den Beschluss erfolgreich angefochten habe.

Der BGH entschied, dass der anfechtende Wohnungseigentümer dennoch anteilmäßig für die Kosten der rechtswidrigen Instandhaltungsmaßnahme aufkommen musste. Denn das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) sieht eine anteilmäßige Kostenverteilung auf die Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft vor (§ 16 Abs. 2 WEG), und zwar ohne Rücksicht auf deren Verhalten in einer Beschlussabstimmung. Das Gesetz sieht zwar für bauliche Veränderungen vor, dass die Eigentümer, die einer solchen Maßnahme nicht zugestimmt haben, auch keine Kosten tragen müssen (§ 16 Abs. 6 WEG). Diese Regelung ist aber eben nicht auf Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung nicht anwendbar (BGH, Urteil v. 13.05.11, Az. V ZR 202/10).