



»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Zur Anfechtung von Negativ-Beschlüssen

Tätigen Wohnungseigentümer in Eigenregie Aufwendungen zur Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, verlangen sie früher oder später die Erstattung ihrer Ausgaben von der Wohnungseigentümergeinschaft. Oft beruhen solche Fälle auf mehrdeutigen Regelungen in der Gemeinschaftsordnung zur Instandsetzungs- oder Kostentragungspflicht in Ansehung von Gemeinschaftseigentum. Vielfach gehen Eigentümer irrtümlich davon aus, zu eigenem Tätigwerden verpflichtet oder berechtigt gewesen zu sein. Oft werden aber schlichtweg die Regelungen des WEG ignoriert. In solchen Fällen verweigern die übrigen Eigentümer regelmäßig Zahlungen aus der Gemeinschaftskasse.

Eine aktuelle Entscheidung des BGH zeigt auf, wie in solchen Fällen seitens des betroffenen Sondereigentümers nicht vorgegangen werden sollte.

BGH, Urt. v. 02.10.2015 – V ZR 5/15.

Der Fall:

Eigentümer E beantragt in der Eigentümerversammlung, man möge ihm 8.000 EUR erstatten, die er für die Instandsetzung des Oberbodenbelags der seinem Sondereigentum zugeordneten Dachterrasse ausgegeben hat. Dabei enthält die Gemeinschaftsordnung eine mehrdeutige und auslegungsbedürftige Vereinbarung zur Verteilung der Instandsetzungs- und Kostentragungslast in Ansehung von Balkonen und Dachterrassen. Die Eigentümersammlung beschließt mit Mehrheit, den Antrag des E abzulehnen, woraufhin E den Beschluss umgehend gerichtlich anfechtet.

Das Problem:

In Rechtsprechung und Literatur ist umstritten, ob für die Anfechtung eines solchen Negativ-Beschlusses überhaupt ein Rechtsschutzinteresse besteht, denn auch die erfolgreiche Beschlussanfechtungsklage bringt den Eigentümer schließlich keinen Schritt weiter. Erwächst der Negativ-Beschluss, mit dem die Zahlung angelehnt wird, mangels Anfechtung in Bestandskraft, fließt kein Geld. Wird der Negativ-Beschluss gerichtlich für ungültig erklärt, ebenso wenig, denn eine positive Regelung, dass gezahlt wird, gibt es dann ja auch nicht.

Die Entscheidung des BGH:

Der Bundesgerichtshof urteilt, dass für den Fall, dass ein von einem Wohnungseigentümer gegen den Verband gerichtetes Zahlungsbegehren durch (Negativ-) Beschluss abgelehnt wird, ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Klageerhebung sehr wohl besteht.

Gleichzeitig verabreicht der BGH dem Kläger aber eine äußerst bittere Pille:

Im Rahmen der Prüfung der Begründetheit einer solchen Klage sei aber nur zu prüfen, ob im Zeitpunkt der Beschlussfassung allein die freiwillige Erfüllung des Anspruchs ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, was nur dann anzunehmen sei, wenn der Anspruch jeden vernünftigen Zweifel begründet war. Zudem muss der Kläger bei der Auswahl des/der Beklagten auf der Hut sein. Gab es für die Ausführung der Maßnahme, für deren Ausgaben Erstattung verlangt wird, keinen Beschluss (was die Regel sein dürfte), ist nicht die Wohnungseigentümergeinschaft zu verklagen; richtige Beklagte sind dann nur die einzelnen anderen Eigentümer.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung ist zutreffend, da ein Anspruch auf positive Beschlussfassung nur besteht, wenn das weite Entscheidungsermessen der Wohnungseigentümer „auf Null“ reduziert ist.

Dabei müssen die Eigentümer die Frage, ob der geltend gemachte Ansprüche tatsächlich besteht oder nicht, anlässlich der Beschlussfassung nicht abschließend klären. Bestehen nachvollziehbare Zweifel bzw. kann man, wie im vorliegenden Fall, über die Auslegung der Gemeinschaftsordnung streiten, können sich die übrigen Eigentümer dafür entscheiden, den geltend gemachten Zahlungsanspruch zurückzuweisen.

Richtig ist auch, dass der rechtsfähige Verband der Wohnungseigentümer nicht in Anspruch genommen werden kann, da dieser nur dann handlungs- und zahlungspflichtig ist, wenn er durch einen Beschluss entsprechend ermächtigt wurde. Mangels Beschluss können nur die einzelnen Eigentümer in Anspruch genommen werden. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht