

»» WEG-Recht«« von Massimo Füllbeck [558]

Wer trägt die Kosten einer außerordentlichen Eigentümerversammlung?

Die Kosten einer (außerordentlichen) Eigentümerversammlung können wegen eines Einberufungsverlangens nach § 24 Abs. 2 WEG nur in engen Ausnahmefällen den die Versammlung verlangenden Eigentümern durch Beschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEGa uferlegt werden.

AG Kassel, Urteil v. 15.7.26, 800 C 607/26.

Der Fall:

Eine Wohnungseigentümerin, die allein mindestens ein Viertel der Wohnungseigentümer repräsentierte, verlangte die Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung.

Gegenstand der Versammlung war die Klärung, ob eine bestimmte Einheit als Wohnung oder Hobbyraum einzuordnen und damit eine gewerbliche Nutzung zulässig war.

Da die ordentlichen Eigentümerversammlungen erst im Sommer stattfinden, hielt die Eigentümerin eine frühere Klärung für erforderlich.

In der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 27.01.2026 beschloss die Gemeinschaft jedoch zu TOP 2.01, dass die Kosten dieser Versammlung allein von der Eigentümerin zu tragen seien, die deren Einberufung verlangt hatte.

Gegen diesen Beschluss erhob sie Anfechtungsklage.

Das Problem:

Das WEG gewährt einer qualifizierten Minderheit – mindestens einem Viertel der Wohnungseigentümer – das Recht, unter Angabe von Zweck und Gründen die

Einberufung einer Eigentümerversammlung zu verlangen.

Gleichzeitig können die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten eine von der allgemeinen Kostenverteilung abweichende Regelung beschließen. Zu klären war daher, ob die Gemeinschaft die Kosten einer außerordentlichen Eigentümerversammlung gerade denjenigen Eigentümern auferlegen darf, die von ihrem gesetzlichen Minderheitenrecht Gebrauch gemacht und die Versammlung verlangt haben. Dabei besteht ein Spannungsverhältnis zwischen der Beschlusskompetenz der Mehrheit zur Kostenverteilung und dem gesetzlichen Schutz der Minderheit.

Die Entscheidung:

Das AG Kassel erklärte den Kostenbeschluss für ungültig. Zwar kann die WEG grundsätzlich für bestimmte Kosten eine abweichende Kostenverteilung beschließen. Insbesondere bei einer Einzelfallregelung bedarf es hierfür aber eines sachlichen Grundes; außerdem dürfen allgemeine Rechtsprinzipien und Kernbereiche des Wohnungseigentums nicht verletzt werden.

Das gesetzliche Recht, eine außerordentliche Versammlung zu verlangen, dient nach Auffassung des Gerichts dem Schutz einer qualifizierten Minderheit.

Dieser Schutz würde unterlaufen, wenn die Ausübung des Rechts regelmäßig mit dem Risiko verbunden wäre, sämtliche Versammlungskosten tragen zu müssen. Eigentümer könnten allein aus Kostengründen davon abgehalten werden, ihr Einberufungsrecht wahrzunehmen.

Die Kosten einer solchen Versammlung sind deshalb grundsätzlich von der

Gemeinschaft und nicht allein von den Antragstellern zu tragen.

Eine Kostenbelastung kommt nur in engen Ausnahmefällen in Betracht, insbesondere bei einem evident rechtsmissbräuchlichen Einberufungsverlangen. Denkbar wäre dies etwa bei offensichtlich unnötigen Versammlungen oder einer gehäuft, wiederholten Einberufung durch dieselben Personen. Unterschiedliche Auffassungen darüber, ob eine außerordentliche Versammlung wirklich dringlich war, genügen dagegen nicht.

Das Verlangen müsste vielmehr zum damaligen Zeitpunkt „schlechterdings nicht vertretbar“ gewesen sein. Dies war hier nicht der Fall.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung stärkt das Minderheitenrecht auf Einberufung einer Eigentümerversammlung.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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