

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0202]

Keine Hand- und Spanndienste in der Wohnungseigentümergeinschaft

In der Praxis ist es vielfach üblich (gerade bei kleineren Wohnungseigentümergeinschaften), die typischerweise bei der Bewirtschaftung einer Immobilie anfallenden Pflege-, Reinhaltungs- sowie Instandhaltungsarbeiten, die keine besonderen Qualifikationen erfordern, auf die Wohnungseigentümer zu übertragen.

Zu denken ist hier an die Reinigung der gemeinschaftlichen Keller- oder Flurflächen, die Reinigung des Treppenhauses oder die Pflege der gemeinschaftlichen Grünanlagen.

Oftmals wird auch die Pflicht zur Glätteis- und Schneeabseibung auf dem gemeinschaftlichen Grundstück und dem angrenzenden öffentlichen Gehweg reihum auf die Eigentümer abgewälzt. Dies vielfach aus dem einfachen Grund, Kosten einsparen zu wollen.

Manchmal geht man sogar soweit, den einzelnen Eigentümern die Pflicht zur Vornahme von Instandhaltungsarbeiten in Eigenregie zu übertragen.

Das Landgericht Dortmund (Urt. v. 24.4.2018, Az.: 1 S 109/17) hat zur rechtlichen Möglichkeit der Delegation solcher „Hand- und Spanndienste“ auf die einzelnen Wohnungseigentümer dezidiert Stellung bezogen.

Der Fall:

Die Wohnungseigentümergeinschaft X-Str. beschließt in der Eigentümerversammlung, dass ab sofort die einzelnen Wohnungseigentümer verpflichtet sind, die sich in ihrem Sondereigentum befindenden, aber im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster entweder selber zu streichen oder für die Malerarbeiten an

den Fenstern auf eigene Kosten selbst ein Unternehmen zu beauftragen. Eigentümer Y ist damit nicht einverstanden und erhebt Beschlussanfechtungsklage.

Das Problem:

Fraglich ist vorliegend, aus welcher Bestimmung des Wohnungseigentumsgesetzes die für jeden Beschluss notwendige „Beschlusskompetenz“ folgen soll, einzelnen Eigentümern eine Pflicht zur Vornahme von Tätigkeiten aufzuerlegen.

Auch ist zu prüfen, ob es sich tatsächlich um die Auferlegung einer eigenen Handlungspflicht handelt, da es ausdrücklich jedem Eigentümer offensteht, ein externes Unternehmen zu beauftragen.

Die Entscheidung des LG:

Das Landgericht Dortmund gibt dem Kläger Recht. Dabei erklärt das Landgericht den angegriffenen Beschluss auch nicht etwa nur für rechtswidrig, sondern urteilt, dass der Beschluss nichtig, d.h. vollkommen rechtsunwirksam ist.

Denn es entspricht der einhelligen Rechtsmeinung und der Rechtsprechung des BGH, dass sog. Hand- und Spanndienste, genauso wie jede sonstige nicht aufgrund Gesetzes oder einer Vereinbarung der Gemeinschaftsordnung geschuldete Tätigkeit nicht durch Mehrheitsbeschluss begründet und den einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt werden können.

Solchen Beschlüssen fehlt es schlichtweg an der immer notwendigen Beschlusskompetenz, da das WEG eine Kompetenz der Eigentümerversammlung, durch Beschluss über die Auferlegung von Tätigkeitspflichten, abgesehen von der aus § 16 Abs. 2 WEG folgenden Pflicht, beschlossenen

Zahlungspflichten nachzukommen, nicht vorsieht.

Hieran ändert sich nach Auffassung des Landgerichts Dortmund auch nichts dadurch, dass dem einzelnen Eigentümer die Möglichkeit eröffnet wird, ein externes Unternehmen zu beauftragen, denn auch dies stellt die Verpflichtung zu Vornahme einer Handlung dar.

Praxis-Tipp:

Interessant ist, dass das Landgericht Dortmund die Auffassung vertritt, dass ein Beschluss, der den Eigentümern die Wahlmöglichkeit zwischen einer tätigen Mithilfe und einem Passivbleiben unter entsprechender Kostentragungspflicht unter der Voraussetzung eröffnet, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den Maler beauftragt und die Kosten dann zwischen den Eigentümern, die nicht selbst streichen wollen verteilt werden, nicht aufgrund fehlender Beschlusskompetenz nichtig wäre. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

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