

Wie detailliert muss ein Beschluss sein, um dem Gebot der Bestimmtheit zu genügen? Dürfen Wohnungseigentümer beschließen, Gartenpflege in Eigenregie („Tätige Mithilfe“) durchzuführen?

An einen die Gartenpflege betreffenden Eigentümerbeschluss sind hohe Anforderungen hinsichtlich der inhaltlichen Bestimmtheit zu stellen. Zur Regelung der Gartenpflege in Eigenregie besteht keine Beschlusskompetenz. (LS des Verf.)

OLG Köln, Beschl. v. 12.11.2004 - 16 Wx 151/04, ZMR 2004, 229 = NZM 2004

Der Fall: Die Miteigentümer fassen bei einer Gegenstimme folgenden Beschluss: „Die Verwaltung wird beauftragt, eine Gartenfirma zu beauftragen, die jeweils im Frühjahr und Herbst einen fachgerechten Rückschnitt an Hecken und Gehölzen vornehmen soll. Zur Kostensparung sollen einfache Pflegearbeiten wie Kehren, Unkrautjäten, Gießen etc. nicht von dieser Fachfirma vorgenommen werden, sondern von den Hausbewohnern in Eigenregie unentgeltlich getätigt werden.“

Die Entscheidung: Das OLG Köln erklärt den angefochtenen Eigentümerbeschluss wegen Unbestimmtheit für ungültig und führt aus: „Dem Beschluss ist nicht zu entnehmen, welcher Miteigentümer, wann, was zu erledigen hat. Das Fehlen eines hinreichend genauen Arbeitsplans hat die weitere Folge, dass eine laufende Gartenpflege überhaupt nicht gewährleistet ist, weil die Situation eintreten kann, dass jeder Miteigentümer sich darauf verlässt, dass ein anderer tätig wird, sich also letztlich keiner mehr für verantwortlich hält“.

BGH v. 10.9.1998 - V ZB 11/98, ZMR 1999, 41: Ein Beschluss, dem die notwendige Bestimmtheit fehlt, ist nichtig, wenn er überhaupt keine durchführbare Regelung mehr erkennen lässt, insbesondere wenn er in sich widersprüchlich ist. Die anderen Fälle der Unbestimmtheit führen nur zur Anfechtbarkeit.

Das OLG Köln ergänzt Begründung und Ergebnis seiner Entscheidung hilfsweise durch Überlegungen zur Beschlusskompetenz. Es verweist darauf, dass die h.M. eine Beschlusskompetenz für Regelungen der „tätigen Mithilfe“ nur bei Tätigkeiten bejaht, die typischerweise Gegenstand einer Hausordnung sind (z.B. die turnusmäßige Treppenhaus- und Gehwegreinigung sowie die Winterdienste, hierzu wird auf BayO-BLG NJW-RR 1992, 343 und OLG Stuttgart NJW-RR 1987, 976 hingewiesen), weil als Grundlage der Beschlusskompetenz nur § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG (Aufstellung einer Hausordnung als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung) in Betracht kommt. Die Gartenpflege - auch nicht die laufende - sei aber kein typischer Regelungsinhalt einer Hausordnung. Daher werde die Zulässigkeit der Heranziehung zu Gartenarbeiten in der obergerichtlichen Rechtsprechung zu Recht durchgängig verneint.

Kommentar 1 a: Im Grunde genommen ist die Abgrenzung zwischen mangels Bestimmtheit „nur“ rechtswidrigen und „schon“ nichtigen Beschlüssen unmöglich, um nicht zu sagen widersinnig. Entweder lässt ein Beschluss noch eine durchführbare Regelung erkennen; dann ist er ausreichend bestimmt (und somit rechtmäßig). Oder er lässt keine durchführbare Regelung erkennen; dann ist er nichtig.

Kommentar 1 b: Wenn man die Messlatte zur Bestimmtheit so hoch legt wie das OLG Köln, dürfte die Rechtswidrigkeit von Eigentümerbeschlüssen (abgesehen von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan) wegen Unbestimmtheit eher die Regel als die Ausnahme sein. Es steht aber nicht zu erwarten, dass die Untergerichte das auch so sehen.

Kommentar 2: Eine vordringende Auffassung (z.B. *Wenzel*, NZM 2004, 542) hält Beschlüsse über „tätige Mithilfe“ nicht einmal bei typischen Hausordnungsgegenständen (Putz- und Winterdienste) für möglich, weil Wohnungseigentümer nur Beiträge (§ 16 Abs. 2 WEG), nicht aber Dienste schuldeten. Dabei wird m.E. verkannt, dass letztlich nicht die persönliche Erbringung von Diensten oder „tätiger Mithilfe“ geschuldet ist, sondern bestimmte Pflichten nur in den Verantwortungsbereich einzelner Miteigentümer gestellt werden. Ein anderes Ergebnis wäre in der Praxis auch schwer zu vermitteln und würde die Verwaltung verteuern, weil die betreffenden Dienste fast ausnahmslos kostenpflichtig extern vergeben werden müssten.

Praxishinweis 1: Bei Beschlussfassung ist noch mehr als bisher auf klare und vor allem detaillierte Regelungen zu achten. Wer mit der Prüfung der Rechtmäßigkeit von Eigentümerbeschlüssen beauftragt ist, wird umgekehrt relativ leicht zum Ergebnis der Unbestimmtheit kommen können, sollte diesen Mangel aber wegen der schwierigen Abgrenzung „nur“ rechtswidriger und „schon“ nichtiger Beschlüsse sicherheitshalber innerhalb der Anfechtungsfrist gerichtlich geltend machen.

Praxishinweis 2: Andere als Putz- und Winterdienste müssen extern vergeben werden, sofern sie nicht von einem (oder allen) Miteigentümer(n) freiwillig übernommen werden. Gegen freiwillige Absprachen über Dienstleistungen ist – so zutreffend das OLG Köln - jedenfalls dann nichts einzuwenden, wenn auch deren Einhaltung gewährleistet ist.

RA Dr. David Greiner, Tübingen

www.ragreiner.de – greiner@ragreiner.de