

Erhaltungskosten können nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer auferlegt werden!

1. Die Gemeinschaft ist nicht berechtigt, durch einen Mehrheitsbeschluss konstitutive Ansprüche gegen einen einzelnen Eigentümer zu begründen.

2. Ein entsprechender Beschluss ist nicht anfechtbar, sondern nichtig.

AG Gladbeck, Urteil vom 29.04.2022 – 51 C 16/21, Volltext: IMRRS 2022, 0974

WEG § 16 Abs. 2 Satz 2

Problem/Sachverhalt

Auf der Grundlage (nur) eines Angebots, das zudem nicht mehr aktuell ist, wird die Sanierung zweier Balkone beschlossen. Ob der Balkon des Klägers überhaupt sanierungsbedürftig ist, ist offen. Die auf ca. 10.500 Euro geschätzten Kosten sollen laut Beschluss zur Hälfte von der Gemeinschaft und zur anderen Hälfte von den beiden Eigentümern getragen werden, zu deren Wohnungen die Balkone gehören. Einer der beiden „Balkon-Eigentümer“ ficht den Beschluss an.

Entscheidung

Mit Erfolg! Der Beschluss wird aus den in den Leitsätzen wörtlich zitierten Gründen für nichtig erklärt. Im Weiteren heißt es, die **Gemeinschaft sei nicht berechtigt**, einem **Wohnungseigentümer Kosten aufzuerlegen**, „für die ein **Direktanspruch nicht bereits besteht**“ (Verweis auf Hogenschurz, WEG, 3. Aufl., § 16, Rz. 126; gemeint ist Bartholome, in: BeckOK WEG, Hogenschurz). Ergänzend führt das Amtsgericht noch aus, dass der **Beschluss auch rechtswidrig** sei, weil es **an drei Angeboten fehle** und der **Erhaltungsbedarf nicht feststehe**, worauf es aber wegen der Nichtigkeit des Beschlusses nicht mehr ankomme.

Praxishinweis

Das Urteil ist im Ergebnis richtig, in der Begründung nicht. Bereits sprachlich ist es verfehlt, von „konstitutiven Ansprüchen“ zu sprechen; gemeint ist, dass per Beschluss keine Leistungspflichten (Ansprüche) konstituiert (begründet) werden können. Darum geht es bei der hier Streitgegenständlichen Kostenverteilung aber auch nicht. Selbstverständlich konnte die Gemeinschaft gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG den Verteilerschlüssel für die beschlossenen Ausgaben abweichend vom Grundsatz der Verteilung nach Miteigentumsanteilen (§ 16

Abs. 2 Satz 1 WEG) bestimmen, und zwar auch als (teilweise) Einzelbelastung einzelner Wohnungseigentümer. Eine andere Frage ist es, ob diese Kostenverteilung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. Im hier interessierenden Zusammenhang der Kostenverteilung sind jedenfalls nur solche Beschlüsse nichtig, die keine (erfolgten oder beschlossenen) Ausgaben der Gemeinschaft verteilen, sondern Ansprüche begründen sollen, z. B. die Pflicht, den eigenen Balkon in Stand zu setzen, oder (im Zusammenhang mit Kosten) die Pflicht, eine bestimmte Zahlung an die Gemeinschaft zu leisten (weitere Beispiele bei Greiner, WEG, 5. Aufl., § 2, Rz. 14). Die vom Amtsgericht herangezogene Kommentierung von Bartholome erscheint insofern aber tatsächlich missverständlich. Der Beschluss entsprach wegen der ungenügenden Tatsachengrundlage (fehlende Angebote, unklarer Sanierungsbedarf) nicht ordnungsmäßiger Verwaltung und hätte deshalb – ungeachtet der Kostenregelung – für ungültig erklärt werden müssen. Soweit Leitsatz 2 den Eindruck erweckt, ein nichtiger Beschluss sei nicht anfechtbar, trifft das nicht zu. Unverändert gilt, dass die gerichtliche Entscheidung im Falle fristgerechter Anfechtung offenlassen kann, ob ein Anfechtungs- oder Nichtigkeitsgrund zur Ungültigerklärung führt; der Tenor kann in jedem Fall lauten: Der Beschluss wird für ungültig erklärt (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform, Rz. 1842). Ungeklärt ist lediglich, ob ein Gericht jeden in einer Klage angeführten Beschlussmangel bescheiden muss (so z. B. BeckOGK/Skauradszun, 01.06.2022, WEG, § 44, Rz. 16.2) oder ob es sich darauf beschränken darf, einen Beschluss wegen nur eines von mehreren Mängeln für ungültig zu erklären und weitere angeführte Mängel dahinstehen zu lassen.

RA Dr. David Greiner, Tübingen