

ANGELE RECHTSANWÄLTE

Keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft für Beauftragung mit Winterdienstes

BGH, Urteil vom 9. 3. 2012 - V ZR 161/11

Von Rechtsanwalt Karl-Heinz Angele

Einzelne Wohnungseigentümer können nicht durch Mehrheitsbeschluss zu einer Übernahme der Räum- und Streupflicht verpflichtet werden. So die Klarstellung des BGH im vorliegenden Urteil. Für eine solche Beschlussfassung fehle es der Eigentümergeinschaft an Beschlusskompetenz.

Das Gericht entschied in einer Klage zur Verurteilung der Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, den Beschluss zu fassen, den Winterdienst hinsichtlich der straßenseitigen Gehwege und Stellplätze an eine Fachfirma zu vergeben. Problematisch war an dieser Stelle, dass bereits zuvor ein Beschluss gefasst wurde, wonach die Eigentümer selber zu der Ausführung des Winterdienstes verpflichtet worden sind. Dieser Beschluss stehe jedoch nicht entgegen, da er nichtig sei. Die Mehrheitsherrschaft innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft bedürfe der Legitimation durch eine Kompetenzzuweisung, die sich entweder aus dem Gesetz oder aus einer Vereinbarung ergeben kann. Auch soweit eine Angelegenheit gemäß § 15, § 21 oder § 22 WEG der Regelung durch Mehrheitsbeschluss zugänglich ist, umfasse dies nicht die Befugnis, dem einzelnen Wohnungseigentümer außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen. Darüber hinaus ginge die Räum- und Streupflicht hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums über eine Regelung des Zusammenlebens der Wohnungseigentümer hinaus, weil sie auch die Verkehrssicherungspflichten gegenüber Dritten betreffe. Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten habe in dem für die Beschlusskompetenz maßgeblichen Innenverhältnis der Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG nicht der einzelne Eigentümer, sondern die Gemeinschaft sicherzustellen.

Fazit: Eine solche Verpflichtung kann nur im Wege einer (nicht verbindlichen) Vereinbarung erzeugt werden. Da es jedoch ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, die Räum- und Streupflicht sicherzustellen, war im vorliegenden Fall die Verpflichtung gegeben, der Vergabe an einen Dritten zuzustimmen.

Wir beraten Sie zuverlässig in allen Fragen des Mietrechts!

ANGELE Rechtsanwälte
Gartenfeldstraße 11-13
54295 Trier
0651/43099