

Wohnungseigentumsrecht

Lfd.-Nr. 1 WEG 6/ 2010

Abänderung des Verteilungsschlüssels für Instandsetzungskosten.

AG Köln, Urt. v. 9.4.2010 – 204 C 160/09

Leitsatz:

Die Wohnungseigentümer können das Einzelfallermessen des § 16 Abs. 4 WEG nicht durch Beschluss einengen.

Der Fall:

Die Wohnungseigentümer hatten beschlossen, dass die Wohnungseigentümer bestimmte Instandsetzungskosten selbst zu tragen hatten. Die Wohnungseigentümer wünschen aber nun Sicherheit, dass zukünftig in den nächsten Einzelfällen die Wohnungseigentümer keine andere Entscheidung treffen. Daraufhin wird folgender Beschluss gefasst: Die Eigentümergemeinschaft beabsichtigt, bei zukünftigen Anträgen zur Reparatur von Fenstern und Türen die Kostentragung auf Basis des § 16 Abs. 4 WEG dahingehend regeln zu wollen, dass die Kosten dieser Maßnahme durch den jeweiligen Sondereigentümer zu tragen sind. Dieser Beschluss wurde angefochten.

Lösung des Gerichts:

Das Gericht hält den Beschluss für nichtig. Auch wenn ein praktisches Bedürfnis für solche Beschlüsse bestünde, so habe der Gesetzgeber den Wohnungseigentümern nur ein Einzelfallermessen übertragen. Diese gesetzliche Regelung könnten die Wohnungseigentümer nicht umgehen. Einen generalisierenden Bindungswillen könnten die Wohnungseigentümer nicht durch Mehrheitsbeschluss zum Ausdruck bringen.

Hinweise:

Die Entscheidung offenbart das gesetzliche Problem. Der Gesetzgeber lässt nur eine Einzelfallentscheidung der Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung über eine Veränderung des Verteilungsschlüssels von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten zu. Wenn die Wohnungseigentümer aber einmal beschlossen haben, dass der jeweilige Eigentümer die Kosten der konkreten Maßnahme zu tragen hat, entsteht dadurch eine Selbstbindung. Es wäre unbillig, wenn die Wohnungseigentümer beim nächsten Einzelfall dann anders entscheiden würden. Dies könnte als willkürlich angesehen werden. Deshalb wird die Auffassung vertreten, dass durch den einmal getroffenen Verteilungsschlüssel eine Art Ermessensreduzierung auf Null eintritt, so dass die Wohnungseigentümer im Wiederholungsfalle nicht anders entscheiden können. Dies wird als Farce angesehen und deshalb hat im vorliegenden Fall der Verwalter versucht, hier eine generelle Ermessensreduzierung herbeizuführen. Dies ist zwar praktisch sinnvoll, widerspricht aber dem Wortlaut des Gesetzes, der stets eine Einzelfallüberprüfung erfordert, selbst wenn das Ergebnis immer das gleiche sein müsste. Der Gesetzgeber will offensichtlich erreichen, dass die Wohnungseigentümer immer wieder auf's Neue die Richtigkeit ihrer einmal getroffenen Regelung untersuchen und ggf. immer wieder neu bestätigen. Umgehungsversuche werden daher trotz ihres praktischen Bedürfnisses keinen Erfolg haben.

RA Dr. Georg Jennißen, JH, Köln