

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Der Schrei nach Gerechtigkeit

Die Verteilung der für den Betrieb, die Instandhaltung und Instandsetzung sowie die Verwaltung einer Wohnungseigentumsanlage anfallenden Kosten ist stets ein „heißes Eisen“. Dabei werden, je nachdem wie hoch der zu zahlende Kostenanteil in der Jahresabrechnung ausgewiesen wird, die angewendeten Verteilerschlüssel von den Wohnungseigentümern gerne als „ungerecht“ kritisiert. Wie kann aber ein Kostenverteilerschlüssel, den die überwiegende Mehrheit der Wohnungseigentümer als tatsächlich ungerecht ansieht, wirksam geändert werden?

Mit den Tücken dieses Verfahrens hat sich das Landgericht Nürnberg-Fürth jüngst beschäftigen müssen (LG Nürnberg-Fürth, Urt. v. 28.9.2016, Az.: 14 S 2471/16 WEG).

Der Fall:

Die Gemeinschaftsordnung der WEG Streitweg enthält eine krude Kostentragungsregelung zu Instandhaltung- und Instandsetzungskosten, die einzelne Eigentümer erheblich benachteiligt. Da es sich regelmäßig um erhebliche Beträge handelt, haben die Wohnungseigentümer sogar ein rechtskräftiges Urteil erstritten, welches bestätigt, dass die Kostenvereinbarung in der Gemeinschaftsordnung unbillig ist.

Daraufhin beschließt die Eigentümerversammlung mit großer Mehrheit, den Notar N mit der Errichtung einer Urkunde zur Änderung der Gemeinschaftsordnung zu beauftragen, die dem Inhalt des Urteils Rechnung trägt.

Als Eigentümer Q, der als einziger von der bisherigen Regelung profitiert, die Unterschriftsleistung verweigert, beschließt die Versammlung, gegen Q gerichtlich vorzugehen und den Anspruch

auf Unterschriftsleistung durch diesen durchzusetzen.

Gegen diesen Beschluss erhebt Q Klage.

Das Problem:

Gem. § 10 Abs. 2 S. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Vorliegend hat das mit der Sache zuvor befasste Wohnungseigentumsgericht sogar festgestellt, dass die vorhandene Regelung der Gemeinschaftsordnung unbillig ist.

Indes spricht § 10 Abs. 2 S. 3 WEG ausdrücklich davon, dass der Änderungsanspruch nur dem einzelnen Wohnungseigentümer zustehe. Kann die Wohnungseigentümergeinschaft dann überhaupt hierüber Beschluss fassen?

Dafür spricht, dass gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG die Wohnungseigentümer mit Mehrheit beschließen können, gemeinschaftlich geltend zu machende Ansprüche der einzelnen Eigentümer zur Ausübung zu bündeln und an sich zu ziehen. Diese Regelung ist sinnvoll und zweckmäßig, denn dann müssen nicht die einzelnen Eigentümer selbständig klagen, sondern die Klage kann dann kostengünstig gebündelt und eine einheitliche gerichtliche Entscheidung erzielt werden.

Die Entscheidung des LG Nbg.-Fürth:

Das Landgericht Nürnberg-Fürth stellt fest, dass der gefasste Beschluss nichtig, d.h.

rechtsunwirksam ist.

Es handele es sich um einen individuellen Rechtsanspruch des einzelnen Eigentümers, dessen Ausübung über die Gemeinschaft nicht in Frage komme, da dieser nicht vergemeinschaftungsfähig sei. Der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft aus § 10 Abs. 6 S. 3 WEG unterliegen nur solche Individualansprüche, die auf die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gerichtet sind. Der Anspruch aus § 10 Abs. 2 S. 3 WEG ist hingegen auf eine Änderung der Grundlagen des Verhältnisses der Wohnungseigentümer untereinander gerichtet und unterfällt der o.g. Kategorie daher nicht.

Praxis-Tipp:

Sollen Ansprüche über die Wohnungseigentümergeinschaft durchgesetzt werden, so ist immer zu prüfen, ob es sich nicht um Individualansprüche handelt. Dabei muss weiter geprüft werden, ob diese „vergemeinschaftungsfähig“ sind, ansonsten droht Beschluss-Nichtigkeit. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

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