

WEGnews

Ausgabe August 2015

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Martin Metzger

Wenn die Eigentümer feiern...

„Der Regelungsgehalt eines Beschlusses über die Veranstaltung eines Brunnenfestes durch die Wohnungseigentümergeinschaft mit der gesetzlichen Kostenfolge des § 16 II WEG ist keine Maßnahme, die im Interesse aller Wohnungseigentümer liegt, gerichtet auf die Erhaltung, Verbesserung oder den der Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums entstehenden Gebrauchs.“

AG München, Urt. v. 31.10.2014 – 481 C 14044/14 WEG

Das Problem:

Zur verbesserten Außendarstellung kann es sich auch für Eigentümergeinschaften anbieten, Marketing zu betreiben. Hierzu bieten sich mannigfaltige Möglichkeiten. Eine dieser Möglichkeiten ist die Förderung der Zusammengehörigkeit und des Gemeinschaftssinnes durch Veranstaltung von z. B. Straßen- oder Anlagenfesten. Das genau hat eine Eigentümergeinschaft in München erkannt – das Thema wurde vom Verwalter in der Eigentümerversammlung zum Beschluss vorgetragen.

Der Fall:

Die Eigentümergeinschaft hat durch einfachen Mehrheitsbeschluss die Durchführung eines Brunnenfestes beschlossen und dessen Kosten auf ca. 2.000 € beziffert – dieser Betrag wurde vor der Beschlussfassung unstrittig kommuniziert. Hiergegen wendet sich eine Eigentümerin. Der Beschluss entspräche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, hierin sind nur Maßnahmen zu werten, die im Interesse aller Wohnungseigentümer auf Erhaltung, Verbesserung oder dem der Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums entsprechenden Gebrauch gerichtet ist.

Die Entscheidung des AG München:

Die klagende Eigentümerin erhielt die Unterstützung des Amtsgerichtes. Gerade dann, wenn die Wohnungseigentümer sich entsprechend § 16 Absatz 2 WEG an den Kosten zu beteiligen hätten, ist zur Gültigkeit des Beschlusses Voraussetzung, dass dieser dem Interesse aller Beteiligten dient (im Sinne Erhaltung, Verbesserung oder Zweckbestimmung). Das aber ist in vorliegendem Fall nicht gegeben. Der von der Beklagtenpartei zum Ausdruck gebrachte Wille, das Brunnenfest sollte ausschließlich privat finanziert werden, war aus der Beschlussfassung nicht ersichtlich. Mit der Kostennennung ist das Maß einer Gebrauchsregelung im Sinne § 15 WEG überschritten. Eine solche wäre in der Gestattung der Abhaltung des Brunnenfestes auf dem Areal der Gemeinschaft wohl mehrheitsbeschlussfähig. Die ungenaue Beschlussfassung bezüglich der fehlenden Klarstellung, dass eben keine Kostenbeteiligung aller Eigentümer gewollt war, führte letztendlich zur Ungültigkeitserklärung desselben. Das Gericht stellt damit – wie andere Gerichte es ebenso gebetsmühlenartig praktizieren – wieder klar, dass Beschlüsse der Eigentümergeinschaft unmissverständlich zu fassen sind.

Praxis-Tipp:

Marketingmaßnahmen in Wohnungseigentümergeinschaften gehören einer ehrlichen Prüfung unterzogen: Wem nützt die Maßnahme? Dient diese der Erhaltung des Gemeinschaftseigentums? Entspricht diese der Zweckbestimmung? Findet man hierzu ein „Ja“, könnten nach hier vertretener Auffassung sogar Mittel der Gemeinschaft eingesetzt werden. Richtig ist es, in der Formulierung das allgemeine Interesse klarzustellen.

Auf der sicheren Seite ist man immer, wenn eine Verbindung zum § 16, Absatz 2, WEG nicht gegeben ist.

Im Prinzip stellt das AG München aber vor allem zwischen den Zeilen heraus, dass die vorliegende Formulierung des Beschlusses zu unbestimmt ist. Der Blick in die Protokolle zeigt: Weniger ist eben nicht mehr. Die Verwalter sind gehalten, so viel und so umfangreich wie möglich in die Beschlussfassung einzupacken. Diese muss unmissverständlich aus sich heraus klar sein – was rund um den Beschluss gesprochen wurde, ist nicht maßgebend. Hier besteht erheblicher Verbesserungsbedarf – dabei muss das Rad nicht stets auf das Neue erfunden werden. Mittlerweile existieren hervorragende und vollständige Formularhandbücher, die nahezu jede erdenkliche Formulierung parat haben. Für den professionellen Verwalter ein absolutes Muss im täglichen Verwalteralltag. ■

Fachautor:



Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent