

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [396]

Kostentragung für die Erhaltungsmaßnahmen an der Wohnungseingangstür

Wenn ein sachlicher Grund dafür fehlt, weshalb ein einzelner Wohnungseigentümer die Kosten der Ersetzung der Tür zu seiner Wohnung abweichend von § 16 Abs. 2 S. 1 WEG allein zu tragen hat, nachdem es hinsichtlich der Türen zu Wohnungen der übrigen Wohnungseigentümer bei der Regelung des § 16 Abs. 2 S. 1 WEG verbleibt, werden die Interessen dieses Eigentümers durch den angefochtenen Beschluss ohne sachlichen Grund und willkürlich gegenüber denen der übrigen Eigentümer zurückgesetzt.

Darin liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung. Dem Grundsatz der Maßstabskontinuität kommt nicht nur als Gleichbehandlungsgebot für die Bewertung künftiger Kostenverteilungsbeschlüsse eine Restfunktion zu.

LG Stuttgart, Urteil vom 20.07.2022, 10 S 41/21

Der Fall:

Die Erneuerung der defekten Wohnungseingangstür der Anfechtungskläger wurde so beschlossen:

„Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, die ausgewählte Wohnungstüre von L zu beauftragen. Die Kosten hierfür trägt L.“

L möchte stattdessen folgenden Beschluss gerichtlich ersetzen lassen: „Die GdWE beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, eine neue Wohnungseingangstür in der RAL Farbe 9010 weiß mit glatter Front, wie ausgewählt, zu beauftragen. Die Kosten dieser Wohnungseingangstür sowie sämtlicher weiteren Eingangstüren sowie die Kosten zur Erhaltung, einschließlich derjenigen für einen kompletten

Austausch, tragen die Eigentümer jeweils selbst.“

Das Problem:

Greift der Grundsatz der Maßstabskontinuität bereits bei der ersten Maßnahme oder bindet er nur ab der nächsten dasselbe Bauteil (Wohnungseingangstür) betreffenden Maßnahme?

Zu befürchten ist ansonsten, dass in Zukunft bei vergleichbaren Fällen die GdWE die Kosten tragen werde. Können die im ersten Fall Betroffenen auf die Anfechtung späterer Beschlüsse verwiesen werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Bei der Wohnungseingangstür handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum (vgl. BGH, 25.10.2013 - V ZR 212/12). Ein Beschluss über die von § 16 Abs. 2 S. 1 WEG abweichende Verteilung der Kosten einer Instandsetzungsmaßnahme nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG muss den nach § 19 Abs. 1 WEG das Handeln der GdWE insgesamt bestimmenden Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen (BGH, 18.06.2010 - V ZR 164/09, Rn. 17).

Das ist hier nicht der Fall.

Würde der angefochtene Beschluss bestandskräftig, so müssten die Anfechtenden die Kosten der Ersetzung ihrer Wohnungseingangstür alleine tragen. Soweit die Türen anderer Wohnungseigentümer betroffen sind, verbliebe es aber bei der gesetzlichen Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen gemäß § 16 Abs. 2 S. 1 WEG. Die Anfechtenden müssten sich also an allen anderen Maßnahmen, die die Instandsetzung der Eingangstüren anderer Wohnungseigentümer betreffen, in Höhe ihres Miteigentumsanteils beteiligen, sofern die

GdWE dann keine andere Regelung unter Beachtung des Grundsatzes der Maßstabskontinuität trifft. Die Anfechtenden können nicht darauf verwiesen werden, dass sie bei Gültigkeit des angefochtenen Beschlusses einen Anspruch auf Gleichbehandlung haben, wenn künftig bei anderen Wohnungseigentümern die Eingangstüren erneuert werden. Es erscheint nicht angemessen und unpraktikabel, einzelne Wohnungseigentümer auf die Überprüfung künftiger Beschlüsse zu Instandsetzungsmaßnahmen bei anderen Wohnungseigentümern zu verweisen, weil ihnen dadurch ein erhebliches Prozessrisiko aufgebürdet wird.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung überzeugt zwar nicht. Trotzdem sollte zur Vermeidung einer Anfechtung gleich im ersten Beschluss geregelt werden, dass künftig (oder: bis alle Wohnungseingangstüren ersetzt sind) die Kosten der jeweilige Sondereigentümer trägt. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht