

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [528]

Abwälzung von Kosten- und Zuständigkeit auf die Eigentümer möglich?

Ist in der Teilungserklärung die Erhaltungs- und Kostentragungslast für bestimmte Teile des Gemeinschaftseigentums (z.B. Balkone) wirksam auf einzelne Wohnungseigentümer übertragen, fehlt der Eigentümersammlung die Beschlusskompetenz über entsprechende Erhaltungsmaßnahmen. Ein gegenteiliger Beschluss entspricht daher ordnungsgemäßer Verwaltung bzw. wäre bei positiver Beschlussfassung sogar nichtig.

LG Itzehoe Urteil v. 26.04.2024, 11 S 31/23

Der Fall:

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) und wenden sich gegen Negativbeschlüsse der Eigentümersammlung.

Diese hatte die Umsetzung eines Sanierungskonzepts für sanierungsbedürftige Balkone abgelehnt, das ein Sachverständiger erstellt hatte. Zudem beantragten die Kläger eine gerichtliche Beschlussersetzung.

In der Teilungserklärung ist geregelt, dass Einrichtungen und Gebäudeteile, die zum ausschließlichen Gebrauch eines Eigentümers bestimmt sind (u.a. Balkone), von diesem „auf seine Kosten in Stand zu halten und in Stand zu setzen“ sind.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Kläger verfolgten ihr Begehr im Berufungsverfahren weiter.

Das Problem:

Kann die Gemeinschaftsordnung für Teile des Gemeinschaftseigentums den Eigentümern zur Instandsetzung auf eigene Kosten verpflichten? Welche Möglichkeiten stehen der WEG zu, falls der

Wohnungseigentümer sich nicht an diese Verpflichtung hält?

Die Entscheidung des Gerichts:
Die Berufung blieb ohne Erfolg.

Keine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft: Durch Auslegung der Teilungserklärung gelangte das Gericht zu dem Ergebnis, dass nicht nur die Kostenlast, sondern auch die Erhaltungslast auf die jeweiligen Wohnungseigentümer übertragen wurde.

Die Formulierung „auf seine Kosten in Stand zu halten und in Stand zu setzen“ ist so zu verstehen, dass der jeweilige Eigentümer über das „Ob“ und „Wie“ der Maßnahme entscheidet – nicht die Gemeinschaft.

Wirksamkeit der Regelung: Eine Übertragung sowohl der Erhaltungs- als auch der Kostentragungslast auf einzelne Eigentümer ist rechtlich zulässig, sofern sie hinreichend bestimmt geregelt ist – was hier der Fall war.

Folge für die Beschlüsse: Da der Gemeinschaft die Zuständigkeit fehlt, entspricht die Ablehnung der Beschlussanträge ordnungsgemäßer Verwaltung. Ein positiver Beschluss wäre mangels Kompetenz sogar nichtig. Eine Änderung der Zuständigkeitsverteilung wäre nur durch Vereinbarung, nicht durch Mehrheitsbeschluss möglich.

Praxis-Tipp:

Der BGH wird im Februar 2026 in einem ähnlichen Fall entscheiden, ob der WEG eine Beschlusskompetenz zusteht, sofern der Wohnungseigentümer sich nicht an die Regelungen der Gemeinschaftsordnung hält. ■

Fachautor:



Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ