

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG

- 1. Eine Verpflichtung einzelner Eigentümer zur tätigen Mithilfe durch Mehrheitsbeschluss ist grundsätzlich unzulässig. Das folgt aus § 21 I WEG, wonach die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zusteht. Von diesem Grundsatz darf grundsätzlich nur durch eine Vereinbarung, nicht durch einfachen Mehrheitsbeschluss abgewichen werden.**
- 2. Andererseits ergibt sich aus § 21 V Nr. 1 WEG eine spezielle Beschlusskompetenz zur Errichtung einer Hausordnung durch Mehrheitsbeschluss. Mit einer solchen Hausordnung dürfen dabei nach allgemeiner Definition grundsätzlich Verhaltensvorschriften geregelt werden, mit denen der Schutz des Gebäudes, die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung und die Erhaltung des Hausfriedens sichergestellt werden sollen.**
- 3. Die Normierung des Winterdienstes ist daher grundsätzlich ein tauglicher Gegenstand der Hausordnung.**
- 4. Das Spannungsverhältnis zwischen § 21 I WEG einerseits und § 21 V Nr. 1 WEG andererseits ist so zu lösen, dass die Verpflichtung zu einer tätigen Mithilfe durch Mehrheitsbeschluss (nur) dann ausnahmsweise möglich ist, wenn es sich um einen Bereich handelt, der sehr häufig und typischerweise in Hausordnungen auf einzelne Eigentümer delegiert wird.**
- 5. Ist eine solche Regelung in Hausordnungen derart häufig und üblich, muss und kann ein Eigentümer beim Erwerb seines Wohnungseigentums trotz § 21 I WEG und trotz Fehlens einer Bestimmung in der Teilungserklärung mit einer solchen Pflichtendelegation rechnen und sich darauf einstellen.**
- 6. Etwaige Härten, die sich im Einzelfall für Wohnungseigentümer ergeben, können durch das Korrektiv der ordnungsgemäßen Verwaltung, unter dem auch der Beschluss über die Hausordnung nach § 21 V Nr. 1 WEG steht, vermieden werden (BayObLG NJW-RR 1992, 343, 344; Bärman/Merle, WEG, 10. Aufl., § 21 Rz. 80 a.E.; Drabek, in: Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl., § 21 Rz. 173). Missachtet dies der Beschluss, ist er anfechtbar. Solche Schwierigkeiten im Einzelfall sind also kein Grund, schon generell die Annahme einer Beschlusskompetenz für solche Regelungen zu verneinen.**

Tenor:

I. Das Urteil des Amtsgerichts Deggendorf vom 29.01.2010 wird mit Ausnahme des Streitwertbeschlusses aufgehoben.

II. Die Klage wird abgewiesen.

III. Die Klägerin trägt die Kosten beider Rechtszüge.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

V. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 2.000 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Von einer Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 II, 313a I 1 ZPO abgesehen, da ein Rechtsmittel gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft nicht in Betracht kommt: Die Revision wurde nicht zugelassen; eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs 2 WEG n. F. ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Streitigkeit nach § 43 Nr. 4 WEG handelt (Spielbauer/Then, WEG, § 62 Rz. 6).

Entscheidungsgründe:

II.

Auf die zulässige Berufung der Beklagten hin war das Urteil des Amtsgerichts Deggendorf aufzuheben und die Klage abzuweisen. Denn die Klage ist zwar zulässig, aber unbegründet.

1. Die Klage ist in ihrer zuletzt gestellten Form zulässig. Aufgrund der einseitigen Erledigungserklärung hat die Klägerin ihre Anfechtungsklage in einen Antrag auf Feststellung der Erledigung abgeändert. Das ist gemäß §§ 533, 264 Nr. 2 ZPO ohne weiteres auch noch in der Berufungsinstanz zulässig (Hüßtege, in: Thomas/Putzo, ZPO, 31. Aufl., § 91a Rz. 32).

2. Die Klage ist indes unbegründet, weil Erledigung nicht eingetreten ist.

Die Erledigung eines Rechtsstreits setzt voraus, dass eine ursprünglich zulässige und begründete Klage durch ein nach Rechtshängigkeit eingetretenes Ereignis unzulässig oder unbegründet wurde (Hüßtege, in: Thomas/Putzo, ZPO, 31. Aufl., § 91a Rz. 33; Zöller/Vollkommer, ZPO, 28. Aufl., § 91a Rz. 43 f.). Daran fehlt es hier, weil die Anfechtungsklage schon von Anfang an unbegründet war. Die angegriffenen Beschlüsse, durch die die einzelnen Wohnungseigentümer verpflichtet werden, während der Wintermonate abwechselnd die Schneeräumpflicht zu übernehmen, sind rechtmäßig.

a) Die Beschlusskompetenz ergibt sich dabei nach Ansicht der Kammer aus § 21 V Nr. 1 WEG.

(1) Zwar ist eine Verpflichtung einzelner Eigentümer zur tätigen Mithilfe durch Mehrheitsbeschluss grundsätzlich unzulässig. Das folgt aus § 21 I WEG, wonach die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zusteht. Von diesem Grundsatz darf grundsätzlich nur durch eine Vereinbarung, nicht durch einfachen Mehrheitsbeschluss abgewichen werden.

(2) Andererseits ergibt sich aus § 21 V Nr. 1 WEG eine spezielle Beschlusskompetenz zur Errichtung einer Hausordnung durch Mehrheitsbeschluss (Spielbauer/Then, WEG, § 21 Rz. 46). Mit einer solchen Hausordnung dürfen dabei nach allgemeiner Definition grundsätzlich Verhaltensvorschriften geregelt werden, mit denen der Schutz des Gebäudes, die Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung und die Erhaltung des Hausfriedens sichergestellt werden sollen (OLG Frankfurt a.M. NJW-RR 2007, 377; Spielbauer/Then, WEG, § 21 Rz. 45; Vandenhouten, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 21 Rz. 53; Wenzel, NZM 2004, 542, 544). Die Normierung des Winterdienstes ist daher grundsätzlich ein tauglicher Gegenstand der Hausordnung (OLG Köln NZM 2005, 261; Spielbauer/Then, WEG, § 21 Rz. 49; auch Wenzel, NZM 2004, 542, 544 sieht in der Hausordnungskompetenz einen tauglichen formalen Anknüpfungspunkt), weil sie der Aufrechterhaltung von Sicherheit und Ordnung auf dem Anwesen im Winter dient.

(3) Das Spannungsverhältnis zwischen § 21 I WEG einerseits und § 21 V Nr. 1 WEG andererseits ist so zu lösen, dass die Verpflichtung zu einer tätigen Mithilfe durch Mehrheitsbeschluss (nur) dann ausnahmsweise möglich ist, wenn es sich um einen Bereich handelt, der sehr häufig und typischerweise in Hausordnungen auf einzelne Eigentümer delegiert wird (Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl., § 21 Rz. 80; Vandenhouten, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 21 Rz. 59, aA Wenzel NZM 2004, 542, 544). Das ist hinsichtlich der Schneeräumspflicht ebenso der Fall, wie etwa bezüglich der Pflicht, das Treppenhaus zu reinigen (OLG Köln NZM 2005, 261; Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl., § 21 Rz. 80; Vandenhouten, in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 21 Rz. 59; für die Treppenhausreinigung auch BayObLG NJW-RR 1992, 343).

(a) Ist eine solche Regelung in Hausordnungen derart häufig und üblich, muss und kann ein Eigentümer beim Erwerb seines Wohnungseigentums trotz § 21 I WEG und trotz Fehlens einer Bestimmung in der Teilungserklärung mit einer solchen Pflichtdelegation rechnen und sich darauf einstellen. Es trifft ihn deshalb nicht schon von vornherein in unzumutbarer Art und Weise, wenn die Mehrheit später einen entsprechenden Beschluss fasst. Vielmehr kann eine solch typische Regelung grundsätzlich als zumutbar und angemessen erachtet werden (BayObLG NJW-RR 1992, 343, 344 für die Treppenhausreinigung).

(b) Etwaige Härten, die sich im Einzelfall für Wohnungseigentümer ergeben, können durch das Korrektiv der ordnungsgemäßen Verwaltung, unter dem auch der Beschluss über die Hausordnung nach § 21 V Nr. 1 WEG steht, vermieden werden (BayObLG NJW-RR 1992, 343, 344; Bärmann/Merle, WEG, 10. Aufl., § 21 Rz. 80 a.E.; Drabek, in: Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl., § 21 Rz. 173). Missachtet dies der Beschluss, ist er anfechtbar. Solche Schwierigkeiten im Einzelfall sind also kein Grund, schon generell die Annahme einer Beschlusskompetenz für solche Regelungen zu verneinen.

(c) Auch die Regelung des § 16 II steht einem Mehrheitsbeschluss zur tätigen Mithilfe beim Winterdienst nicht entgegen (so aber Wenzel NZM 2004, 542, 544). Es ist zwar richtig, dass die Norm lediglich eine Pflicht zur Kostentragung, also nur

eine Geldleistungspflicht regelt (Wenzel NZM 2004, 542, 544). Das schließt aber nicht aus, dass das WEG den Miteigentümern an anderer Stelle die Rechtsmacht einräumen kann, über § 16 II WEG hinausgehende Pflichten zu begründen. Letzteres ist durch § 21 V Nr. 1 WEG geschehen, soweit es sich eben um typische Regelungsgegenstände einer Hausordnung wie etwa die tätige Mithilfe beim Winterdienst handelt. Gestützt wird diese Sichtweise durch den Umstand, dass nach allgemein anerkannter, auch von der Gegenmeinung geteilter Definition die Hausordnung Verhaltensregeln aufstellen kann (OLG Frankfurt a.M. NJW-RR 2007, 377; Spielbauer/Then, WEG, § 21 Rz. 45; Vandenhouten, in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 21 Rz. 53; Wenzel, NZM 2004, 542, 544; oben 2 a (2)).

(d) Schließlich folgen aus der Verpflichtung einzelner Miteigentümer zum Schneeräumdienst entgegen der Ansicht der Klägerin auch keine unüberwindbaren Haftungsprobleme.

In der Sache geht es um die Delegation einer Verkehrssicherungspflicht. Die Räumpflicht stellt eine solche dar (Palandt/Sprau, 69. Aufl., § 823 Rz. 224). Die Ausübung der Verkehrssicherungspflicht obliegt zunächst einmal ausschließlich der WEG als Verband (OLG München NZM 2006, 110 f.; Spielbauer/Then, WEG, § 21 Rz. 30; Bärmann/Wenzel, WEG, 10. Aufl., § 10 Rz. 259; Kümmel, in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 10 Rz. 72; Drabek, in: Riecke/Schmid, WEG, 3. Aufl., § 21 Rz. 145). Durch den Beschluss, dass die Pflicht durch die einzelnen Eigentümer abwechselnd wahrgenommen werden soll, wird sie auf die Eigentümer übertragen.

Eine solche Delegation der Verkehrssicherungspflicht auf Dritte ist indes zulässig (BGH NJW 2008, 1440; NJW-RR 1989 394, 395; Palandt/Sprau, 69. Aufl., § 823 Rz. 229). Es bleibt dabei bei einer Überwachungspflicht der WEG, für die allerdings strenge Anforderungen gelten (Palandt/Sprau, 69. Aufl., § 823 Rz. 229).

b) Die angefochtene Regelung entspricht hier auch ordnungsgemäßer Verwaltung.

(1) Ob ein Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist im Einzelfall durch Abwägung der für und gegen ihn sprechenden Umstände zu entscheiden, wobei im Vordergrund das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu stehen hat; die Maßnahme muss bei objektiv vernünftiger Betrachtung unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls nützlich sein (Spielbauer/Then, WEG, § 21 Rz. 23; Vandenhouten, in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 21 Rz. 28). Bei der Beurteilung steht den Eigentümern in der Regel ein Ermessen zu, das der Überprüfung durch die Gerichte weitgehend entzogen ist (Spielbauer/Then, WEG, § 21 Rz. 23; Vandenhouten, in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 21 Rz. 28).

(2) Nach diesen Grundsätzen ist die hier streitgegenständliche Beschlussfassung nicht zu beanstanden.

Die Schneeräumarbeiten wurden von den Eigentümern im Wochenturnus gleichmäßig auf alle verteilt. Eine Bevorzugung bzw. Benachteiligung Einzelner findet also nicht statt. Hinzu kommt, dass der Aufwand für die Eigentümer überschaubar ist: Die zu räumende Fläche ist mit ca. 20-25 Metern zu zwei Schaufelbreiten nicht groß; die damit verbundenen Räumarbeiten sind in angemessener Zeit zu bewältigen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die WEG mit

nur vier Miteigentümern relativ klein ist. Die Kostenersparnis, die daraus resultiert, dass nicht ein professioneller Räumdienst beschäftigt werden muss, wirkt sich deshalb besonders stark für die einzelnen Eigentümer aus, weil die Räumkosten auf nur wenige Köpfe zu verteilen wären. In der Person der Klägerin sind schließlich keine Gründe ersichtlich, die die Arbeitsübernahme für sie unzumutbar erscheinen lassen könnten.

Die Verteilungsgerechtigkeit wurde hier nochmals durch den Ergänzungsbeschluss vom 27.02.2009 erhöht, wonach die Eigentümer für die Räumdienste eine Geldentschädigung erhalten. Die Entschädigung fällt dabei umso höher aus, je mehr Schnee sie in den sie betreffenden Zeiträumen räumen mussten. Die Schneehöhen werden dabei anhand von Daten des Wetterdienstes ermittelt. Auf diese Weise werden sogar noch etwaige Nachteile ausgeglichen, die dadurch entstehen können, dass jemand zu einer Zeit räumen muss, in der besonders viel Schnee fällt. Die mit den Beschlüssen verbundene Kostenersparnis wird dadurch nicht beseitigt, denn die Entschädigungszahlungen kommen ja den Eigentümern selbst, nicht einem Dritten zugute.

Insgesamt erweisen sich die verfahrensgegenständlichen Beschlüsse als ordnungsgemäß. Die Anfechtungsklage war von vornherein unbegründet. Der Antrag der Klägerin auf Feststellung der Erledigung der Hauptsache war deshalb abzuweisen.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 I ZPO.

2. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Es wurden letztlich von Obergerichten wie dem BayObLG entwickelte Rechtsgrundsätze auf den konkreten Fall angewendet.

3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit war nicht veranlasst, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil nicht mehr gegeben ist. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß §§ 62 II, 43 Nr. 4 WEG nicht gegeben.

4. Die Streitwertfestsetzung für die Berufungsinstanz ergibt sich aus § 49a GKG