

Keine Teilanfechtungsklage gegen einstimmig gefassten Beschluss!

Der (Teil-)Beschluss, dass die Kosten (zunächst) vom WEG-Konto verauslagt werden sollen, stellt keine Rechtsverletzung des einzelnen Wohnungseigentümers dar.

AG Walsrode, Urteil vom 05.12.2016 – 7 C 384/16, Volltext: IMRRS 2017, 0725

WEG §§ 43, 46

Problem/Sachverhalt

Die Klägerin ist Sondereigentümerin (SE) einer Wohnung im EG der beklagten Wohnungs-eigentümergeinschaft (WEG). Im Jahr 2003 traten Feuchtigkeitschäden im Sockelbereich des Hauses auf. Die SE zeigte diese dem Verwalter an und beauftragte einen Sachverständigen, der ausführte, dass ein Baumangel vorliege. 13 Jahre später wurden in der Wohnungseigentümerversammlung vom 29.06.2016 Feuchtigkeitschäden erörtert. Es wurde zunächst beschlossen, einen Sachverständigen zur Schadensfeststellung und für Vorschläge zur Beseitigung der Ursachen zu bestellen. Ferner wurde beschlossen, dass die Kosten vom WEG-Konto verauslagt und im Rahmen der Jahresabrechnung nach dem Verursacherprinzip verteilt werden sollen. Dieser Beschluss wurde im Beisein der SE ohne Gegenstimmen oder Enthaltungen gefasst. Fristgerecht erhob die SE Teilanfechtungsklage und beantragte, den Kostenbeschluss für ungültig zu erklären. Sie ist der Auffassung, dass eine nachträgliche Umlage auf Einzelne unzulässig sei und die Kosten von der WEG zu tragen seien, da diese auch den Sachverständigen beauftragt habe. Die beklagte WEG ist der Ansicht, dass es ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, die Kosten für den Sachverständigen im Wege des Regresses dem Verursacher in Rechnung zu stellen.

Entscheidung

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und ausgeführt, dass eine **Teilanfechtung grundsätzlich zulässig** sei (vgl. Timme – Elzer, WEG § 46 Rn. 58). Dabei könne dahinstehen, ob die Klage rechtsmissbräuchlich sei, weil der Beschluss einstimmig und somit auch mit der Stimme der SE gefasst worden sei. Auch sei eine Verletzung der klägerischen Rechte durch den gefas-

sten Beschluss nicht gegeben, da in dem streitbefangenen Beschluss **(noch) keine Auferlegung der Kosten** auf einen einzelnen Wohnungseigentümer und somit auch noch nicht auf die SE erfolge. Hierzu bedürfe es einer **weiteren Beschlussfassung** durch die Wohnungseigentümerversammlung. Ob und inwieweit eine solche überhaupt erfolgte und Kosten auf einzelne Wohnungseigentümer umgelegt werden, sei zweifelhaft und könne erst auf Grundlage des einzuholenden Gutachtens beurteilt werden. Mithin sei der Beschluss in der jetzigen Form nicht zu beanstanden.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist zutreffend und lebensnah. Soweit die SE den Beschluss, einen Sachverständigen zu beauftragen, die Ursachen zu ergründen und die Kosten (zunächst) vom WEG-Konto zu verauslagen, mittägt, dürfte dieser das Rechtsschutzbedürfnis fehlen. Selbiges hat das Amtsgericht offengelassen und festgestellt, dass eine Verletzung der klägerischen Rechte nicht vorliegt. Auch diesem ist zuzustimmen, da eine Kostenentscheidung noch nicht getroffen wurde. Die Wohnungseigentümerversammlung hat sich vorbehalten, zunächst die Ursache zu ergründen, um dann abschließend den oder die möglichen Verursacher in Regress zu nehmen. Dies ist zulässig und praxisnah.

RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,

FA für Familienrecht

Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe