

## Räum- und Streupflicht: Keine Verpflichtung der Wohnungseigentümer durch Beschluss

Eine Verpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer, die Räum- und Streupflicht im Wechsel zu erfüllen, kann nicht durch Mehrheitsbeschluss, sondern nur durch Vereinbarung begründet werden (BGH, Urteil v. 09.03.2012, V ZR 161/11). Der BGH hatte sich im vorliegenden Fall unter anderem mit der Klage eines Eigentümers in einer Wohnungseigentümergeinschaft zu befassen. Dieser hatte darin einen Beschluss angefochten, in dem er zur wechselseitigen Übernahme des Winterdienstes verpflichtet wurde.

### Beschluss über wechselseitigen Winterdienst

Die Wohnungseigentümer hatten als Bestandteil der Hausordnung beschlossen, dass der Winterdienst wechselseitig von den einzelnen Wohnungseigentümern zu erfüllen sei. In einer Eigentümerversammlung lehnten die Wohnungseigentümer u. a. den Antrag eines Wohnungseigentümers ab, mit dem er die Vergabe des Winterdienstes hinsichtlich der straßenseitigen Gehwege und Stellplätze an eine Fachfirma beehrte. Hiergegen hat sich der Wohnungseigentümer mit einer Anfechtungsklage gewandt und zugleich beantragt, die übrigen Wohnungseigentümer zu verurteilen, der Maßnahme zuzustimmen.

### Fehlende Beschlusskompetenz

Die Klage des Eigentümers hatte Erfolg. Die Mehrheitsmacht umfasst nicht die Befugnis, dem einzelnen Wohnungseigentümer außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen. Fehlt die Beschlusskompetenz, ist ein dennoch gefasster Beschluss nicht nur anfechtbar, sondern nichtig. Die Wohnungseigentümer können jedenfalls zu einer turnusmäßigen Übernahme der Räum- und Streupflicht nicht durch Mehrheitsbeschluss verpflichtet werden. Bei der Räum- und Streupflicht handelt es sich auch nicht um einen herkömmlichen Regelungsgegenstand einer Hausordnung. Soll deren Erfüllung auf öffentlichen Gehwegen sichergestellt werden, dient dies nicht dem Zweck einer Hausordnung. Die Pflicht ist insoweit nicht auf das Gemeinschaftseigentum bezogen, sie ist nur aufgrund von öffentlich-rechtlichen Vorschriften von der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfüllen. Auch die Räum- und Streupflicht hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums geht über eine Regelung des Zusammenlebens der Wohnungseigentümer hinaus, weil sie auch die Verkehrssicherungspflichten gegenüber Dritten betrifft. Die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten hat nicht der einzelne Eigentümer, sondern der Verband sicherzustellen.

### Ende der Schneekarte?

Die gängige Praxis in vielen Gemeinschaften, die Pflichten des Winterdienstes wechselseitig zu tragen (z.B. durch Übergabe einer Schneekarte), ist jedenfalls nach dieser Rechtsprechung, die für alle Gemeinschaften nach dem WEG bindend ist, nur noch auf dem Wege eine Vereinbarung möglich. Im Gegensatz zu einer mehrheitlichen Beschlussfassung, die – wenn sie nicht schon von vorneherein nichtig ist – bestandskräftig werden kann und auch zukünftige Eigentümer bindet, gilt eine Vereinbarung immer nur zwischen den Personen, die diese Vereinbarung treffen. Scheidet ein Eigentümer aus, tritt ein neuer hinzu, gilt die Vereinbarung nur dann weiter, wenn der neue Eigentümer der Vereinbarung beitrifft. Anders als bei einem Mehrheitsbeschluss, bei dem sich z.B. Ehepartner gegenseitig bevollmächtigen, ist bei der Vereinbarung die Zustimmung aller Eigentümer, die im Grundbuch eingetragen sind, nötig.

Waren bis zur Klärung durch den BGH Beschlussfassungen grundsätzlich mit einfacher Mehrheit z.B. im Rahmen des Beschlusses über die Hausordnung möglich, so erhöhen sich die Anforderungen für eine Regelung zum Winterdienst jedenfalls dann, wenn die wechselseitige Übernahme der Pflichten durch die Eigentümer gewünscht ist. Man kann auch sagen: Die Pflichten können nicht mehr durch Beschluss an die Eigentümer **übergeben** werden. Die Eigentümer müssen diese durch Vereinbarung **übernehmen**.

### Und die Konsequenz?

Kommt eine Vereinbarung nicht zustande, bleibt den Gemeinschaften nur noch die Vergabe des Winterdienstes an einen externen Dienstleister. Nur dies – so der BGH – entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und kann mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

### Achtung Haftung!

Es ist davon auszugehen, dass die Haftpflichtversicherungen zukünftig im Schadensfall genau prüfen werden, ob die Regelungen zum Winterdienst den Anforderungen des BGH-Urteils vom 09.03.2012 entsprechen. Gemeinschaften tun gut daran, hier schnell Klarheit zu schaffen.