

Kein finanzieller Ausgleich für gemeinschaftliche Einrichtungen im Sondereigentum

Im Bereich des Sondereigentums eines Wohnungseigentümers lag ein Zubehörraum, in dem sich Wasserabsperrventile, Strangabsperrungen für die Heizung sowie diverse Heizungsrohre und Wasserleitungen an der Decke und am Fußboden, ein Telekomverteiler, die zweite Tür zum Heizungsraum und die Verteilergruppe für den Kabelanschluss befanden. Diese Einrichtungen waren Gemeinschaftseigentum.

Der betroffene Wohnungseigentümer war der Ansicht, dass ihm ein monatliches Nutzungsentgelt von 70,- Euro für die nach seiner Auffassung bestehende Nutzungsbeeinträchtigung zustehe. Ein entsprechender Antrag von ihm wurde jedoch von der Eigentümergemeinschaft mehrheitlich per Beschluss abgelehnt.

Gegen diesen Beschluss reichte der betroffene Wohnungseigentümer Anfechtungsklage ein. Er war der Ansicht, dass der angefochtene Beschluss rechtswidrig war, weil ihm eine Nutzungsentschädigung zustand.

Dass sich im Bereich eines Sondereigentums Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums befinden, ist kein Umstand, der eine Zahlungspflicht auslösen würde.

Aus § 5 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ergibt sich vielmehr, dass Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sich auch im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden können.

Wenn dies so ist, ergibt sich daraus in der Regel kein Ausgleichsanspruch für den betroffenen Sondereigentümer. Soweit der betroffene Eigentümer den gefassten Negativbeschluss angefochten hatte, war die Klage gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässig.

Eine Anfechtungsklage kann regelmäßig auch gegen einen Negativbeschluss, also einen Beschluss, der sich in der Ablehnung eines Beschlussantrages erschöpft, erhoben werden.

Da er der angefochtene Beschluss auch eine Weisung an den Verwalter enthielt, den entsprechenden Anspruch nicht zu erfüllen, enthielt er auch eine Sachregelung und war daher diesbezüglich auch überprüfbar, ob er ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach (AG Charlottenburg, Urteil v. 10.04.13, Az. 73 C 163/12).