

WEGnews

Ausgabe Februar 2025

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [485]

Kann die WEG weiterhin einen gemeinschaftlichen Kabelvertrag abschließen?

1. Es widerspricht nicht grundsätzlich ordnungsmäßiger Verwaltung, für alle Eigentümer einen Sammelvertrag mit einem Kabel-Anbieter zu schließen, auch wenn vermietende Miteigentümer nach Wegfall des sog. Neben- oder Betriebskostenprivilegs diese Kosten nicht mehr auf ihre Mieter umlegen können oder selbst davon nicht profitieren.

2. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die Kostenbelastung gering ist (hier: ca. 27 Euro/Jahr).

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 17.01.2025 -980b C 24/24 (nicht rechtskräftig)
IBRRS 2025, 0210; IMRRS 2025, 0098

Der Fall:

In einem Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen hatten die Wohnungseigentümer mit 18 Ja-Stimmen zu 14 Nein-Stimmen beschlossen, den bisherigen analogen Kabelanschluss durch eine digitale Empfangslösung zu ersetzen und einen neuen Kabelvertrag vom 01.07.2024 bis 30.06.2029 abzuschließen. Dabei wurden die Konditionen deutlich verbessert, wie folgt:

Die Kosten je Wohnung und Monat wurden auf 2,26 Euro (statt bisher 6,46 Euro) geändert.

Der Kläger hatte den Beschluss angefochten, da es nach dem 01.07.2024 nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, einen gemeinschaftlichen Kabelvertrag abzuschließen, insbesondere da der Kläger die Kosten nach der neuen Betriebskostenverordnung nicht mehr auf seine Mieter umlegen kann.

Das Problem:

Die zentrale rechtliche Frage war, ob es weiterhin ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, einen gemeinschaftlichen Kabelvertrag abzuschließen, da seit dem 1.7.2024 die Umlagefähigkeit von Kabelfernsehen über die Betriebskosten gestrichen worden ist und Vermieter dadurch einen finanziellen Nachteil haben?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der angefochtene Beschluss widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Bei dieser Beurteilung ist auf den Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und sinnvollen Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers abzustellen (vgl. Hügel/Elzer, WEG, 4. Aufl. 2025, § 18, Rn. 63; Eichhorn, in: Fuhrländer/Füllbeck, WEG-Verwaltung-HdB, 1. Aufl. 2022, § 4, Rn. 494).

Die Klägerin muss das Ergebnis eines demokratischen Abstimmungsprozesses hinnehmen. Dabei muss das Gericht eine aus Sicht der Gesamtheit der Eigentümer nach billigem Ermessen „vertretbare“ Lösung in Form einer verfahrensfehlerfrei zu Stande gekommenen Mehrheitsentscheidung respektieren und darf nicht in das aus einer demokratischen Mehrheitsentscheidung wurzelnde Selbstorganisationsrecht eingreifen.

Danach verstößt der Beschluss nicht gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Für die vermietenden Miteigentümer und die selbst nutzenden Miteigentümer ist die finanzielle Belastung pro Wohnung von 27,12 Euro jährlich gering.

Praxis-Tipp:

Die Rechtsprechung zu diesem Thema, ist weiter zu beobachten.

Der Beschluss der WEG schränkt nicht die Wahlfreiheit der Mieter bei der Auswahl der technischen Angebote ein.

Der Mieter hat trotzdem die Möglichkeit, sich den Anbieter selbst auszusuchen und darf über die Betriebskosten nicht mit Kabelgebühren belastet werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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