

Ein Hausmeister ist erst ab einer gewissen Größe der Wohnungseigentumsanlage notwendig und er muss über eine Haftpflichtversicherung verfügen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Köln (AG Köln), Urteil vom 09.01.2018, 204 C 87/17

I.

In vielen Wohnungseigentumsanlagen sind die Hausmeisterkosten ein nicht unerheblicher Faktor. Die Entscheidung des AG Köln präzisiert, unter welchen Voraussetzungen die Bestellung eines Hausmeisters gegen ordnungsgemäße Verwaltung verstoßen kann.

II.

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft in Köln. Am 09.05.2017 fand eine Eigentümerversammlung statt. Unter TOP 5 dieser Versammlung wurde ein Rechtsanwalt als Hausmeister bestellt und sollte für seine Dienste monatlich EUR 50,00 erhalten. Dieser war auch Mieter in der WEG. Die Verwaltung sollte einen entsprechenden Vertrag abschließen.

Die Kläger erhoben Anfechtungsklage mit der Begründung, da die Eigentumsanlage nur aus 4 Einheiten bestehe, sei kein Hausmeister notwendig. Außerdem sei bei einem Rechtsanwalt fraglich, ob dieser die nötige Sach- und Fachkunde für Handwerkstätigkeiten und die notwendige Zeit habe. Außerdem sei durch das Verhalten dieses Mieters mit ausgedehnten Kontrollen zu rechnen.

Das Amtsgericht hat der Anfechtungsklage stattgegeben. Es hat bereits Zweifel geäußert, ob bei 4 Einheiten ein Hausmeisterdienst überhaupt erforderlich sei. Diese Frage hat es aber letztendlich offengelassen, weil der Beschluss schon aus anderen Gründen anfechtbar war: es sei nicht nachvollziehbar, wie für EUR 50,00 Dienste angeboten werden können, die von anderen Gewerbetreibenden für wesentlich mehr Geld angeboten werden. In dem Beschluss seien außerdem Haftungsfragen nicht berücksichtigt worden. Wesentlich für das Amtsgericht war auch, dass bei professionellen Hausmeisterunternehmen eine Haftpflichtversicherung bestehe, die bei einem Mieter als Hausmeister nicht zwingend zu erwarten sei.

III.

Die Entscheidung des Amtsgerichtes verdeutlicht zweierlei:

Bei der Bestellung eines Hausmeisters ist darauf zu achten, dass eine Haftpflichtversicherung vorliegt.

Weiter kann ein Hausmeister dann entbehrlich sein, wenn die Anlage eine bestimmte Größe nicht überschreitet.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.