

## Wohnungseigentumsrecht

---

**Lfd.-Nr. WEG 01/11/2012**

### **Einlassung der Wohnungseigentümergeinschaft auf einen Rechtsstreit mit dem angestellten Hausmeister**

*LG Köln, Urt. v. 22.12.2001 – 29 S 138/11*

#### Leitsatz:

**Die Wohnungseigentümer haben ein grundsätzlich weites Ermessen, ob sie sich auf einen arbeitsrechtlichen Rechtsstreit mit dem angestellten Hausmeister einlassen.**

#### Der Fall:

Der angestellte Hausmeister macht gegen die Eigentümergeinschaft einen restlichen Urlaubsanspruch geltend. Die Wohnungseigentümer beschließen in der Eigentümerversammlung mehrheitlich, diesen Anspruch abzulehnen, obschon der Hausmeister angedroht hat, dann arbeitsgerichtliche Klage zu erheben. Der Beschluss wurde von einem Miteigentümer angefochten.

#### Die Lösung:

Während das Amtsgericht den Beschluss für rechtswidrig hielt, ist das Landgericht im Berufungsverfahren der Auffassung, dass die Wohnungseigentümer das Recht hatten, diese Ansprüche abzulehnen und sich auf einen arbeitsrechtlichen Rechtsstreit einzulassen. Zum einen könne von den Wohnungseigentümern nicht verlangt werden, dass sie arbeitsrechtliche Fragen zweifelsfrei beurteilen. Im Übrigen sei es auch nicht ermessensfehlerhaft, sich auf einen Rechtsstreit einzulassen, um dann im Gütetermin einen Vergleich herbeizuführen. Dass damit Prozesskosten und ein weitergehendes Prozessrisiko verbunden seien, läge noch im Ermessen der Selbstverwaltung.

#### Hinweise:

Die Beschlussanfechtung kann m.E. nur dann erfolgreich sein, wenn die Wohnungseigentümer bei der Ablehnung der Ansprüche des Hausmeisters gegen jegliche Vernunft handeln würden. Das Ermessen der Wohnungseigentümer muss soweit reduziert sein, dass praktisch keine andere Entscheidung denkbar ist, als die Ansprüche des Hausmeisters zu erfüllen. Im Übrigen liegt eine Spezialzuständigkeit der Arbeitsgerichte vor, so dass arbeitsrechtliche Fragen auch nicht vom WEG-Gericht beantwortet werden sollten.

*RA Dr. Georg Jennißen, W-I-R Jennißen Harren, Köln*

---