

2

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]weitere Beteiligte (Hausverwaltung):
[REDACTED]
[REDACTED]

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 20.10.2015
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am
Landgericht Dr. Hüntemann und die Richterin Stelzig

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom
24.02.2015, Az. 20 C 33/13, teilweise abgeändert:

Der in der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED]
[REDACTED], am 04.06.2013 zu TOP 7 gefasste Beschluss wird für
ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Die Gerichtskosten 1. Instanz tragen die Kläger zu 47 %, die Kläger zu 3) und
4) allein zu weiteren 26 % und im Übrigen die Beklagten. Die außergerichtlichen
Kosten der Beklagten tragen die Kläger zu 47 % und die Kläger zu 3) und 4)
allein zu weiteren 26 %. Die außergerichtlichen Kosten der Kläger zu 1) und 2)
tragen die Beklagten zu 53 % und im Übrigen diese selbst. Die
außergerichtlichen Kosten der Kläger zu 3) und 4) tragen diese selbst.

Die Gerichtskosten 2. Instanz tragen die Kläger zu 73 %, die Kläger zu 3) und
4) allein zu weiteren 14 % und im Übrigen die Beklagten. Die außergerichtlichen
Kosten der Beklagten tragen die Kläger zu 73 % und die Kläger zu 3) und 4)
allein zu weiteren 14 %. Die außergerichtlichen Kosten der Kläger zu 1) und 2)
tragen die Beklagten zu 27 % und im Übrigen diese selbst. Die
außergerichtlichen Kosten der Kläger zu 3) und 4) tragen diese selbst.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Von der Darstellung eines Talbestandes wird gem. §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG abgesehen.

II.

1.

Die form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung ist zulässig.

2.

Die Berufung der Kläger zu 1) und 2) ist nur teilweise begründet; im Übrigen ist sie unbegründet.

a)

Der Beschluss zu TOP 3 (Genehmigung Wirtschaftsplan 2013) ist wirksam.

aa)

Entgegen der Ansicht der Kläger ist ausweislich des Wortlauts des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 04.06.2013 unter TOP 3 allein der Beschluss über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2013 gefasst worden. Es ist weder ersichtlich noch von den Klägern dargelegt worden, woraus sich ergeben soll, dass ebenfalls die Genehmigung der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2012 beschlossen worden sein soll.

bb)

Der Beschluss über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2013 ist wirksam.

(1)

Der Beschluss ist nicht wegen fehlender Einzelwirtschaftspläne unwirksam, da davon auszugehen ist, dass die Einzelwirtschaftspläne bei der Beschlussfassung vorlagen.

(a)

Die Kläger haben insofern nicht substanzhaltig dargetan, dass die Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2013 nicht existieren. Sie haben in erster Instanz lediglich pauschal behauptet, dass Einzelwirtschaftspläne nicht existieren. Entgegen der Ansicht der Kläger haben die Beklagten dies in erster Instanz auch bestritten. Zwar haben sie dies nicht ausdrücklich bestritten. Allerdings ergibt sich daraus, dass es in der Klageerwiderung u. a. heißt „die Wirtschaftspläne für das Jahr 2013“ und „[d]ie unter TOP 3 genehmigten Wirtschaftspläne“ – mithin der Plural verwendet wurde –, dass bestritten werden sollte, dass es lediglich einen Gesamtwirtschaftsplan 2013 gibt.

(b)

In der mündlichen Verhandlung haben die Klägerinnen zu 1) und 3) überdies erklärt, sich nicht mehr daran erinnern zu können, ob die Einzelwirtschaftspläne 2013 in der Eigentümerversammlung am 04.06.2013 vorgelegen haben.

(c)

Es erschließt sich auch nicht, warum unter TOP 3 ausdrücklich neben dem Gesamtwirtschaftsplan 2013 „die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne 2013“ beschlossen worden sein sollten, wenn es diese tatsächlich nicht gab.

(aa)

Insbesondere enthält das Protokoll keine Ausführungen dazu, dass die Einzelwirtschaftspläne nicht vorlagen. Aufgrund des eindeutigen Beschlusswortlauts wäre indes zu erwarten gewesen, dass wenigstens einer der Wohnungseigentümer das Nichtvorliegen der Einzelwirtschaftspläne gerügt hätte. Ein Antrag auf Protokollberichtigung wurde ebenfalls nicht gestellt.

(bb)

Die Berufung kann insoweit auch nicht darauf gestützt werden, dass der Beschluss so zu verstehen sei, dass die Einzelwirtschaftspläne erst als Ergebnis des beschlossenen Gesamtwirtschaftsplanes erstellt und berechnet werden sollten. Vielmehr ergibt sich nach der gebotenen objektiven Auslegung aus der Formulierung des Beschlusses, dass die Einzelwirtschaftspläne bereits erstellt worden sind, denn

es heißt dort ausdrücklich gerade nicht, dass die Einzelwirtschaftspläne „noch“ daraus resultieren werden.

(2)

Soweit die Kläger in erster Instanz noch eingewandt haben, der Wirtschaftsplan 2013 sei nicht nachvollziehbar und auch die dort eingestellte Spalte „Kosten 2012“ sei insgesamt nicht nachvollziehbar, stützen sie ihre Berufung hierauf nicht.

(a)

Im Übrigen sind die einzelnen Positionen im Gesamtwirtschaftsplan 2013 nach Grund und Höhe aufgegliedert. Insofern ist nicht ersichtlich, warum der Wirtschaftsplan nicht nachvollziehbar sein soll.

(b)

Zudem führt es nicht zur Unwirksamkeit des Wirtschaftsplans 2013, dass er vom Wirtschaftsplan 2012 abweicht – unabhängig davon, ob es diesen überhaupt gibt; denn die Zahlen sind aus dem Jahr 2011 übernommen worden. Eine großzügige Schätzung vor allem auf der Ausgabenseite ist zulässig, um Nachforderungen zu vermeiden (vgl. Bärmann/Becker, WEG, 12. Auflage 2013, § 28 Rz. 20).

cc)

Die Berufung kann auch nicht auf einen fehlenden Verteilerschlüssel gestützt werden.

(1)

Ohne Angabe eines Verteilungsschlüssels entspricht ein Wirtschaftsplan zwar nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung und ist auf Anfechtungsklage für ungültig zu erklären und nicht für nichtig (vgl. Bärmann/Becker, WEG, 12. Auflage 2013, § 28 Rz. 28). Indes haben die Kläger den Einwand eines fehlenden Verteilerschlüssels erst außerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG vorgebracht. Die Eigentümerversammlung fand bereits am 04.06.2013 statt, während die Kläger erstmals mit Schriftsatz vom 29.01.2015 einen nicht angegebenen Verteilerschlüssel gerügt haben.

(2)

Im Übrigen ist im Gesamtwirtschaftsplan 2013 bei den einzelnen Positionen angeben, wonach sie verteilt werden sollen.

b)

Der Beschluss zu TOP 7 (Hausordnung) ist insgesamt für unwirksam zu erklären, da er nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist. Zwar fehlt es nicht an der Beschlusskompetenz – und ist der Beschluss daher auch nicht nichtig –, allerdings ist die Stimmenauszählung fehlerhaft erfolgt.

aa)

Der Eigentümerversammlung fehlt nicht die Beschlusskompetenz. Insoweit hat die Kammer bereits im Urteil vom 02.06.2015, Az. 1 S 91/15, zur Auslegung der Teilungserklärung ausgeführt – woran sie festhält –:

(2.)

Im Hinblick auf Gebrauchsregelungen des Gemeinschaftseigentums begründet § 15 Abs. 2 WEG insoweit eine Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentumsgemeinschaft.

(3.)

Etwas Abweichendes ergibt sich in diesem Zusammenhang nicht aus § 4 der Teilungserklärung.

(a)

Dies folgt allerdings nicht bereits aus dem Umstand, dass § 4 der Teilungserklärung mit „Wirtschaftliche Selbständigkeit der Gebäudeteile“ betitelt ist und die unter dem Tagesordnungspunkt 7 beschlossene Gebrauchsregelung des Gemeinschaftseigentums nicht die wirtschaftliche Selbständigkeit der Gebäudeteile betrifft.

Denn aus § 4 Nr. 3 der Teilungserklärung, der ein Stimmrechtsverbot bei der Beschlussfassung in Fragen der Nutzung der Gebäudeteile für bestimmte Eigentümer regelt, folgt, dass in § 4 der Teilungserklärung nicht nur Themenkomplexe geregelt werden, welche die wirtschaftliche Selbständigkeit betreffen. Entsprechendes gilt, soweit § 4 Nr. 5 der Teilungserklärung vorsieht, dass die Nutzung des gesamten Gebäudes bzw. der Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen des Gemeinschaft Eigentumes jeweils nur den

Sondereigentümern zusteht, deren Sondereigentum an dem betreffenden Gebäuden gelegen ist.

(b)

Vielmehr wird eine Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung sämtlicher Wohnungseigentümer in § 4 Nr. 3 UA 1 der Teilungserklärung vorausgesetzt. Denn die Regelung eines Stimmrechtsverbots ergibt nur dann einen Sinn, wenn die Beschlussfassung bei sämtlichen Wohnungseigentümern liegt, diese also grundsätzlich die Beschlusskompetenz haben.

(c)

Zu einer Verlagerung der Beschlusskompetenz kommt es auch nicht auf Grund der in § 4 Nr. 3 UA 2 und 3 der Teilungserklärung vorgesehenen Möglichkeit, dass anstelle der Versammlung der Gesamtheit der Eigentümer in den Angelegenheiten, die nur bestimmte Gruppen von Eigentümern betreffen - worunter eine Gebrauchsregelung des Gemeinschaftseigentums in einem der beiden Gebäude der WEG fällt -, Gruppenversammlungen zulässig sind, etwa in Form der Versammlung der Wohnungseigentümer eines einzelnen Gebäudes. Diese Regelung ist gemäß §§ 133, 157 BGB dahin auszulegen, dass eine Beschlusskompetenz zwar auch bei einer Gruppenversammlungen liegt, jedoch nicht ausschließlich. Denn andernfalls stünde § 4 Nr. 3 UA 2 der Teilungserklärung in einem unauflösbaren Widerspruch zu § 4 Nr. 3 A 1 der Teilungserklärung, was insoweit zur teilweisen Nichtigkeit der Teilungserklärung führen würde.

bb)

Indes ist die Stimmenwertung fehlerhaft erfolgt.

(1)

Bei der Stimmenwertung ist unberücksichtigt geblieben, dass mit dem Beschluss zu TOP 7 eine für beide Häuser der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] [REDACTED] gleichermaßen geltende Hausordnung beschlossen werden sollte, die sowohl Regelungen enthält, die allein das Zusammenleben innerhalb eines der beiden Häuser betreffen (z. B. Regelungen zur Reinigung des Treppenhauses und zum Abstellen von Gegenständen innerhalb eines Hauses), als auch solche, die das gemeinsame Zusammenleben und die gemeinschaftlichen Außenflächen betreffen

(z. B. Regelungen zum Abstellen von Gegenständen auf dem Gemeinschaftseigentum auf den Außenflächen und zu Ruhezeiten insbesondere bezüglich Gartenarbeiten).

(a)

Die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft war aber allein in Bezug auf solche Regelungen stimmberechtigt, die die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft betreffen, wie z. B. die Regelung zu I. c) hinsichtlich ruhestörender Haus- und Gartenarbeiten.

(b)

Daneben waren die Wohnungseigentümer des Hauses in der [REDACTED] aufgrund § 4 Nr. 3 UA 1 der Teilungserklärung allein stimmberechtigt hinsichtlich solcher Angelegenheiten, die nur sie betreffen und hatten kein Stimmrecht in Bezug auf die Hausordnung, soweit diese einzig das Zusammenleben innerhalb des Hauses in der [REDACTED] betrifft. Dies gilt entsprechend umgekehrt für die Wohnungseigentümer des Hauses der [REDACTED]

(2)

Dieser Mangel, der lediglich zur Anfechtbarkeit führt, ist auch von den Klägern zu 1) und 2) innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG vorgebracht worden. Denn in der Klageschrift vom 26.06.2013 ist die Unwirksamkeit des Beschlusses zu TOP 7 damit begründet worden, dass die Wohnungseigentümer der jeweiligen Häuser nicht berechtigt waren, an der Beschlussfassung über die Hausordnung betreffend das jeweils andere Haus mitzuwirken. Jedenfalls im Kern haben sie damit bereits eingewandt, dass eine entsprechende Mehrheit für den Beschluss gerade nicht erreicht worden ist.

(3)

Die teilweise – nämlich in Bezug auf die jeweils allein für die einzelnen Häuser geltenden Regelungen – Unwirksamkeit gem. § 139 BGB analog führt zur Gesamtungültigkeit des Beschlusses, da nicht anzunehmen ist, dass die Wohnungseigentümer den mangelfreien Teil der Hausordnung (die gesamtgemeinschaftsbezogenen Regelungen) auch ohne den ungültigen Teil (allein ein Haus der Wohnungseigentümergeinschaft betreffend) beschlossen hätten. Denn insoweit sind die Regelungen in der Hausordnung, die lediglich ein Haus

betreffen mit denjenigen, die die Gesamtgemeinschaft angehen, zum Teil so eng miteinander verbunden, dass eine teilweise Aufrechterhaltung zu mehr Rechtsunsicherheit geführt hätte, als zu einer sachgerechten Hausordnung für die Gesamtgemeinschaft. So ist z. B. unter I. b) Abs. 1 der Hausordnung innerhalb eines Satzes das Abstellen von Gegenständen sowohl auf den im Gemeinschaftseigentum stehenden Außenflächen als auch innerhalb eines Hauses geregelt.

Danach gilt für die Zukunft Folgendes:

(a)

Die Wohnungseigentümer eines Hauses sollten im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Verwaltung i. S. d. § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG jeweils eine eigene Hausordnung aufstellen, die allein das Zusammenleben in ihrem Haus betrifft. In Bezug auf diese Hausordnung sind gem. § 4 Nr. 3 UA 2 der Teilungserklärung dann auch nur die Wohnungseigentümer des jeweiligen Hauses stimmberechtigt.

(b)

Darüber hinaus sollte eine weitere "Gemeinschafts-Hausordnung" beschlossen werden, die allein die Angelegenheiten der Gesamtgemeinschaft betreffen. Dies sind insbesondere solche Regelungen, die sich auf die Nutzung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Außenflächen beziehen und solche, die das Zusammenleben aller Wohnungseigentümer betreffen, wie z. B. die Regelung von Ruhezeiten.

(4)

Auf die Frage der materiellen Wirksamkeit kommt es danach nicht mehr an, da der Beschluss zu TOP 7 bereits aus den oben genannten Gründen für unwirksam zu erklären ist.

3.

Die Berufung der Kläger zu 3) und 4) ist unbegründet.

a)

Die Klage ist erst am 19.09.2013 - mithin außerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG - erhoben worden. Anfechtungsgründe konnten daher nicht berücksichtigt werden.

b)

Nichtigkeitsgründe haben die Kläger nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG.

Bünnecke

Dr. Hüntemann

Stelzig

Beglaubigt

Stelzig



Radig

Juslizbeschäftigte