

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 1, 24, 43 Nr. 4 WEG

- 1. Ein Wohnungseigentümer verliert seine Beschlussanfechtungsbefugnis, wenn er auf seine Ausübung verzichtet, nicht aber schon deshalb, weil er in der Versammlung selbst für den von ihm angefochtenen Beschluss gestimmt hat, da aus einer solchen Zustimmung nicht auf einen rechtsgeschäftlichen Verzichtswillen geschlossen werden kann. An die Annahme eines solchen Verzichts sind nämlich strenge Anforderungen zu stellen.**
- 2. Ist nicht klar, in welchem Umfang der Verwaltungsbeirat/Verwaltung und interessierte Eigentümer und insbesondere auch der Architekt noch auf eine Änderung der Ausführung einer Baumaßnahme hinwirken könnten, entspricht dieser Beschluss mangels Bestimmtheit der ordnungsgemäßen Verwaltung. Im Übrigen ist auch der Kreis derjenigen, denen die weitere Entscheidung über die genaue Ausführung übertragen werden soll, schon deshalb zu unbestimmt, weil nicht klar ist, wer die "interessierten ET" sind und wer über das anvisierte Treffen zu informieren ist. Kaum nachvollziehbar ist zudem, dass auch der Architekt nach dem Wortlaut der Beschlussfassung mitentscheiden soll.**

LG Dortmund, Urteil vom 28.02.2013; Az.: 11 S232/12

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das am 17.08.2012 verkündete Urteil des Amtsgerichts Dortmund (Az.: 514 C 158/11) abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die unter Tagesordnungspunkt 4.1 bis 4.5 in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft U, am 22.07.2011 gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gemäß den §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO, § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die gemäß § 511 ZPO statthafte Berufung ist zulässig und begründet.

1. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts ist die vorliegende Anfechtungsklage nicht mangels Rechtsschutzbedürfnisses des Klägers unzulässig.

a) Die Anfechtungsbefugnis berechtigt die Wohnungseigentümer wegen ihres mitgliedschaftsrechtlichen Charakters, jeden Anfechtungsgrund im Verfahren nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG geltend zu machen. Nicht erforderlich ist, dass der fehlerhafte Beschluss in besonderer Weise die Rechtsposition des klagenden Wohnungseigentümers berührt. Das Anfechtungsrecht der Wohnungseigentümer dient nämlich nicht nur dem persönlichen Interesse eines Miteigentümers oder dem Minderheitenschutz, sondern auch dem Interessen der Gemeinschaft an einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Es ist daher nicht erforderlich, dass der klagende Wohnungseigentümer eine Verletzung in eigenen Rechten vorträgt und von dem Beschluss selbst nachteilig betroffen ist. Ausreichend ist, dass der Beschluss als solcher rechtswidrig ist und gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstößt. Ein Wohnungseigentümer verliert seine Beschlussanfechtungsbefugnis, wenn er auf seine Ausübung verzichtet, nicht aber schon deshalb, weil er in der Versammlung selbst für den von ihm angefochtenen Beschluss gestimmt hat, da aus einer solchen Zustimmung nicht auf einen rechtsgeschäftlichen Verzichtswillen geschlossen werden kann. Die Anfechtungsbefugnis kann ferner erlöschen, wenn die Gültigkeit eines Beschlusses nur wegen eines Verfahrensmangels in Frage gestellt wird und der klagende Wohnungseigentümer in Kenntnis des Verfahrensmangels dem Beschluss zugestimmt hat (vgl. Jennißen/Suilmann, WEG, § 46 Rn. 22 bis 24).

b) Hiernach war der Kläger zunächst im Grundsatz zur Anfechtung der streitgegenständlichen Beschlüsse berechtigt, weil er nicht nur eine Verletzung in eigenen Rechten, sondern auch einen Verstoß gegen das Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsgemäßen Verwaltung vorgetragen hat. Der Kläger hat auch nicht auf seine Anfechtungsbefugnis verzichtet. Seine bloße Zustimmung zu den jetzt noch angefochtenen Beschlüssen genügt nicht. Selbst wenn der Kläger erklärt haben sollte, wie die Beklagten behaupten, dass er selbst mit den Beschlüssen einverstanden sei und sie (selbst) so akzeptieren könne, statt wiederum Anfechtungsklage zu erheben, so ergibt sich hieraus nach Auffassung der Kammer kein rechtsgeschäftlicher Verzicht. An die Annahme eines solchen Verzichts sind nämlich strenge Anforderungen zu stellen. Insbesondere liegt ein Verzicht in der Regel dann nicht vor, wenn er auch auf unbekannte Rechte bezogen werden soll (vgl. Palandt/Grünenberg, BGB, § 397 Rn. 6 zum Erlassvertrag). Die Voraussetzungen, die an einen solchen strengen Anforderungen genügenden Verzichtswillen zu stellen sind, haben die Beklagten nicht hinreichend dargetan. Wenn sie nämlich behaupten, dass der Kläger nach langer Diskussion mehrfach ausdrücklich gefragt worden sei, ob er mit dem überarbeiteten Beschlussvorschlag einverstanden sei und ob er ihn so akzeptieren würde, statt wiederum Anfechtungsklage zu erheben, was er

bejaht habe, so ergibt sich hieraus nicht, dass der Kläger eine solche etwaige Erklärung nach abschließender Erörterung und Abstimmung, bei der immerhin jedenfalls drei Eigentümer gegen die streitgegenständliche Beschlussfassung gestimmt haben, erklärt hat. Zudem ist nicht ersichtlich, gegenüber wem er einen entsprechenden Verzicht ausgesprochen haben sollte. Im Übrigen ergibt sich aus dieser Erklärung nicht zwingend, dass der Kläger, selbst wenn er persönlich mit der Beschlussfassung einverstanden gewesen sein sollte, auch bei einem Verstoß gegen das Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsgemäßen Verwaltung die Beschlussfassung nicht habe anfechten wollen.

c)

Mithin käme ein fehlendes Rechtsschutzbedürfnis nur noch dann in Betracht, wenn der Kläger durch eine Anfechtung im Übrigen bzw. im Zusammenwirken mit den vorgenannten Umständen, die ebenfalls unter dem Gesichtspunkt eines Verstoßes gegen Treu und Glauben zu sehen sind, gegen Treu und Glauben verstoßen haben würde (vgl. Bärman/Klein, WEG, § 46 Rn. 8). Dass eine Wohnungseigentümerversammlung über eine Beschlussfassung, die bereits in der Sache Gegenstand eines Rechtsstreits war, längere Zeit in der Versammlung selbst und auch bereits im Vorfeld berät, ist nicht ungewöhnlich und entspricht darüber hinaus der Befugnis der Wohnungseigentümer zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (vgl. § 21 Abs. 1 WEG). Auch der Gesichtspunkt, dass eine Wohnungseigentümerversammlung wegen der Verhinderung eines Wohnungseigentümers verschoben wird, lässt keine Anhaltspunkte dafür erkennen, dass eine spätere Anfechtung eines in dieser Wohnungseigentümerversammlung getroffenen Beschlusses durch diesen Wohnungseigentümer treuwidrig sein könnte. Mithin kann auch aus diesen Umständen nichts für ein fehlendes Rechtsschutzbedürfnis des Klägers zur Anfechtung der streitgegenständlichen Beschlüsse hergeleitet werden, so dass sich auch die Frage nicht stellt, ob im Zusammenwirken mit den unter b) genannten Gründen von einem Verstoß gegen die Grundsätze von Treu und Glauben durch die Erhebung der Anfechtungsklage ausgegangen werden könnte.

d) Die Anfechtungsklage des Klägers ist daher zulässig.

2.

Die Anfechtungsklage des Klägers ist auch begründet, weil die streitgegenständlichen Beschlüsse, worauf die Berufung zu Recht hinweist, zu unbestimmt sind.

a) Ausweislich des Protokolls über die Wohnungseigentümerversammlung vom 22.07.2011, hinsichtlich dessen weiterer Einzelheiten auf Blatt 93/94 d. A. Bezug genommen wird, haben die Wohnungseigentümer zu dem Tagesordnungspunkten 4.1 bis 4.5 insgesamt folgenden Beschluss gefasst:

"Nach Diskussion beschlossen die ET:

- die Verbreiterung des Weges unter Versetzung der Rasenkantensteine und in Anspruchnahme des Rasens sowie Herstellung von Pflanzflächen

zwischen/neben den Balkonen und Hoftüren gem. der Skizze (Version 2) zum Angebot der Fa. L/N, die diesem Protokoll beigelegt ist.

- der neue Wegverlauf wird mit wasserdurchlässigen Pflastersteinen gepflastert.

Die Kosten belaufen sich gem. des Angebotes der Fa. L2/M auf ca. EUR. 14.800,- plus geschätzten EUR 1.900,- für Bepflanzung (endgültige Bepflanzung muss später noch festgelegt werden) plus EUR 1300,- für das Architektenhonorar.

Das Alternativangebot der Fa. L/N belief sich auf EUR 19.275,- zzgl. "N-honorar" in Höhe von EUR 1.190,-.

- der Auftrag ist der Fa. L2/Architekt M zu erteilen.

- die endgültige Entscheidung über die genaue Ausführung der Arbeiten fällt bei einem Treffen zwischen Architekt M, Verw.-Beirat/Verwaltung und interessierten ET, die alle vorher informiert werden.

- die Kosten der Maßnahme werden aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt (siehe auch TOP 4.6).

Abstimmung: 10 x Ja, 3 x NEIN (ET S -auch für ET I-) 1 x ENTHALTUNG (Herr L3 für ET N2).

Der Verwalter verkündete den vorgenannten Beschluss."

Wenn hiernach die endgültige Entscheidung über die genaue Ausführung noch getroffen werden soll, so bleibt unklar, welche genaue Ausführung gemeint war und akzeptiert wurde. Der Umstand, dass maßgeblich ein Angebot der Firma L2/Architekt M sein soll, die genauere Ausführung gleichwohl aber noch nicht feststeht, ist sachlich nicht miteinander zu vereinbaren. Denn es ist nicht klar, in welchem Umfang der Verwaltungsbeirat/Verwaltung und interessierte Eigentümer und insbesondere auch der Architekt noch auf eine Änderung der Ausführung - also das "wie" der Maßnahme - hinwirken könnten. Im Übrigen ist auch der Kreis derjenigen, denen die weiteren Entscheidung über die genauen Ausführung übertragen werden soll, schon deshalb zu unbestimmt, weil nicht klar ist, wer die "interessierten ET" sind und wer über das anvisierte Treffen zu informieren ist. Kaum nachvollziehbar ist zudem, dass auch der Architekt nach dem Wortlaut der Beschlussfassung mitentscheiden soll.

Der Vortrag der Beklagten in der Berufungsbegründung spricht ebenfalls für eine Unbestimmtheit des Beschlusses. Wenn nämlich die Beklagten darlegen, dass lediglich noch Ausführungsdetails vor Ort abgestimmt werden sollten, so ergibt sich dies aus der Wortwahl der Beschlussfassung "genaue Ausführung" nicht.

b)Mit Blick auf die Unbestimmtheit waren daher die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 4.1 bis 4.5 aus der Wohnungseigentümersammlung vom 22.07.2011 für ungültig zu erklären.

III.

Die Zulassung der Revision gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 ZPO ist nicht veranlasst. Da es sich um eine Einzelfallentscheidung handelt, bei der es im Wesentlichen auf die Auslegung des Verhaltens des Klägers mit Blick auf die Erklärung eines etwaigen Anfechtungsverzichtes und der Beurteilung der Bestimmtheit eines konkreten Beschlusses ankommt und auf die lediglich von der Rechtsprechung hinlänglich entschiedene Rechtssätze angewandt worden sind, war die Zulassung der Revision weder wegen grundsätzlicher Bedeutung der Sache noch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.

IV.

Die Kostenentscheidung findet ihre gesetzliche Grundlage in § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO.