

Amtsgericht Idstein

Im Namen des Volkes

Urteil

§§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB

- 1. Jeder einzelne Wohnungseigentümer, der durch eine unzulässige bauliche Veränderung (hier: Satellitenanlage) beeinträchtigt wird, hat unabhängig von den anderen einen eigenständigen Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB, §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG darauf, dass diese beseitigt wird.**
- 2. Haben mehrere Eigentümer eine bauliche Veränderung vorgenommen, ist es nicht erforderlich, gegen alle Eigentümer gleichzeitig vorzugehen, zumal die Beeinträchtigungen für den einzelnen Wohnungseigentümer unterschiedlich sein können.**
- 3. Die Eigentümerversammlung kann zwar nach § 10 Abs. 6 S. 3 letzter Halbsatz WEG die Ausübung der Beseitigungsrechte auf den teilrechtsfähigen Verband übertragen.**
- 4. Sie hat keine Kompetenz, mit Mehrheitsbeschluss in die Befugnis des einzelnen einzugreifen, seine Individualansprüche geltend zu machen, ihn gewissermaßen zur Erhebung einer Beseitigungsklage zu zwingen, so dass ein derartiger Beschluss nicht ist.**

AG Idstein, Urteil vom 17.12.2012; Az.: 32 C 15/12

Das Amtsgericht Idstein hat aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 17.12.2012 für Recht erkannt:

Der Beklagte wird verurteilt, die von ihm an der Außenseite des Ladens errichtete SAT-Anlage zu entfernen.

Die Verwalterin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.000 € abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leisten. Die Verwalterin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung abwenden, wenn nicht Kläger und Beklagter vor der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Beseitigung einer SAT-Anlage. Die Parteien gehören der Wohnungseigentümergeinschaft ... an. Der Beklagte ist Eigentümer zweier

Gewerbeeinheiten, die Kläger sind Eigentümer mehrerer Wohnungen. Der Beklagte brachte zu unbekannter Zeit außen an seinem Laden eine SAT-Anlage an. Diese ist von außen sichtbar und verändert den Gesamteindruck des Gebäudes. Die Eigentümerversammlung vom 28.6.2011 fasste unter TOP 11 den folgenden Beschluss:

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die ungenehmigten SAT-Anlagen der Ladenbetreiber bis zum 31.12.2011 ersatzlos entfernt werden sollen. Die Kosten der Entfernung trägt der Verursacher bzw. Eigentümer der jeweiligen Einheit. Sollte ein Eigentümer die Entfernung verweigern, genehmigt die WEG bereits jetzt die Durchsetzung des Beschlusses durch Beauftragung eines Rechtsanwalts. Hierbei anfallende Kosten werden über das laufende Konto finanziert.“

Wegen des weiteren Inhalts der Niederschrift über die Eigentümerversammlung vom 28.6.2011 wird auf Bl. 7/8 d. A. Bezug genommen.

Er wurde mit Schreiben vom 19.1.2012 von der Verwalterin zur Beseitigung dieser Anlage aufgefordert. Ursprünglich wurde die Klage auf Beseitigung der vom Beklagten angebrachten SAT-Anlage im Namen sämtlicher Wohnungseigentümer, vertreten durch die Verwalterin, erhoben. Auf die Aufforderung des Gerichtes vom 5.11.2012, Vollmachten der einzelnen Eigentümer vorzulegen, reichte deren Prozessbevollmächtigte Vollmachten der Eigentümer zur Akte. Im Übrigen nahm sie die Klage zurück.

Die Kläger beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, die von ihm an der Außenseite des Ladens errichtete SAT-Anlage zu entfernen.

Der Beklagte, der sich nicht zur Akte meldete, beantragte in der mündlichen Verhandlung,

die Klage abzuweisen.

Er machte insbesondere geltend, dass andere Wohnungseigentümer ebenfalls SAT-Antennen angebracht hätten. Des Weiteren beanstandete er das Verhalten des Geschäftsführers der Verwalterin.

Entscheidungsgründe:

Die nunmehr noch anhängige Klage von zwei Wohnungseigentümern ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg. Jeder einzelne Wohnungseigentümer, der durch eine unzulässige bauliche Veränderung beeinträchtigt wird, hat unabhängig von den anderen einen eigenständigen Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB, §§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG darauf, dass diese beseitigt wird. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Dass die SAT-Anlage, die den Gesamteindruck des Gebäudes beeinträchtigt, von der Straße her sichtbar ist, steht außer Streit. Dies ist im Übrigen in der Rechtsprechung bereits unzählige Male entschieden (statt aller: Harz/Käab/Riecke/Schmid/Abramenko, Handbuch des Fachanwalts für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2011, Kap. 21 Rn. 375 m. zahlr. Nachw.).

Der Beklagte ist auch passivlegitimiert. Dabei kommt es auf die Rechtsprechungsänderung im 5. Zivilsenat des BGH (BGH vom 4.3.2010-V ZB 130/09; ZMR 2010, 622), die noch der 2012 zum Glück ausgeschiedene Vorsitzende initiierte, nicht an. Auch wenn man nicht die bis dahin ganz herrschende, dogmatisch ohne weiteres nachzuvollziehende Differenzierung zwischen Handlungs- und Zustandsstörer zugrunde legt, sondern eine „wertende Betrachtung“ vornimmt, bleibt es bei der Passivlegitimation des Beklagten. Denn auch nach einer „wertenden Betrachtung“ bleibt trotz aller Konturlosigkeit dieses Begriffs kein Zweifel, dass der Beklagte, der die bauliche Veränderung als Eigentümer vornahm, weiterhin zu ihrer Beseitigung verpflichtet ist.

Dass die Anlage hier ausnahmsweise aufgrund vorrangiger Informationsinteressen nach Art. 5 GG zu dulden sein könnte, ist selbst vom Beklagten nicht vorgetragen und im Übrigen auch nicht ersichtlich. Es handelt sich bei den betroffenen Einheiten um gewerblich genutzte Räume, in denen das Problem der Informationsbedürftigkeit ausländischer Bewohner kaum jemals eine Rolle spielen kann.

Sofern sich der Beklagte darauf beruft, andere Miteigentümer hätten ebenfalls SAT-Anlagen installiert, ist dies unerheblich. Denn die Kläger sind nicht verpflichtet, gegen alle baulichen Veränderungen gleichzeitig vorzugehen. Da der Anspruch auf Beseitigung, wie gesagt, einen Individualanspruch darstellt, können sie frei entscheiden, wen sie (zuerst) in Anspruch nehmen. Privatpersonen sind nicht gezwungen, gegen jede Störung gleichermaßen vorzugehen. Gerade bei baulichen Veränderungen ist es im Übrigen eine Frage des persönlichen Geschmacks und gerade bei Mehrhausanlagen auch eine Frage der persönlichen Betroffenheit, ob ein Miteigentümer gegen andere Wohnungseigentümer auch vorgehen will (vgl. Harz/Käab/Riecke/Schmid/Abramenko, Handbuch des Fachanwalts für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2011, Kap. 21 Rn. 310). Aus diesen Gründen kann eine berechtigte Klage nicht deshalb abgewiesen werden, weil der Kläger andere nicht auch verklagt.

Ob und inwieweit sich der Geschäftsführer der Verwalterin dem Beklagten gegenüber korrekt verhält, spielt in vorliegendem Rechtsstreit schon deswegen keine Rolle, weil er nicht Partei ist. Es klagen derzeit zwei Wohnungseigentümer, die ihre Individualansprüche geltend machen. Diese Individualansprüche werden auch von einem unrichtigen Verhalten der Verwalterin nicht berührt. Im Übrigen hätte die Verwalterin überhaupt nicht die Rechtsmacht, über Individualansprüche der Kläger zu verfügen. Wie bereits in der mündlichen Verhandlung erörtert, hätte es dem Beklagten obliegen, eine Beschlussfassung der Eigentümerversammlung herbeizuführen, die seine SAT-Anlage genehmigt. Dies hat er noch nicht einmal versucht. Die Schuld hierfür kann er nicht dem Geschäftsführer der Verwalterin anlasten. Im Übrigen muss sich der Beklagte damit abfinden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft Beschlüsse mehrheitlich fasst. Kann er keine Mehrheit zu seinen Gunsten organisieren, hat es damit sein Bewenden. Selbstverständlich kann der Beklagte nicht seinen Willen allen anderen aufzwingen.

Die Kosten des Rechtsstreits waren der Verwalterin aufzuerlegen. Dies folgt schon daraus, dass sie trotz Aufforderung des Gerichts über den unter TOP 11 gefassten Beschluss vom 28.6.2011 hinaus keine Vollmacht für die Wohnungseigentümer vorlegen konnte, die die Verwalterin zur Führung eines Prozesses in ihrem Namen berechtigt hätte. Dabei kann dahinstehen, ob der Eigentümerbeschluss vom 28.6.2012 zwingend als Erteilung einer Vollmacht für die einzelnen Wohnungseigentümer auszulegen ist. Selbst wenn man dies annimmt, ist der

Beschluss, für alle Eigentümer Vollmacht zu erteilen, ohne weiteres nichtig, da es insoweit an einer Beschlusskompetenz fehlt. Die Eigentümerversammlung kann zwar nach § 10 Abs. 6 S. 3 letzte Halbsatz WEG die Ausübung der Beseitigungsrechte auf den teilrechtsfähigen Verband übertragen. Dann kann sie aber nur Vollmacht für den teilrechtsfähigen Verband erteilen. Sie hat keine Kompetenz, mit Mehrheit in die Befugnis des einzelnen einzugreifen, seine Individualansprüche geltend zu machen, ihn gewissermaßen zur Erhebung einer Beseitigungsklage zu zwingen. Insbesondere kann die Mehrheit nicht durch Mehrheitsbeschluss für einzelne Miteigentümer Vollmacht erteilen, Beseitigungsklage zu erheben. Diese Entscheidung, einen Prozess zu führen und hierfür dem Verwalter Vollmacht zu erteilen, liegt einzig und alleine bei dem betroffenen Wohnungseigentümer. Die Mehrheit kann ihn nicht dazu zwingen, ohne, oder gar gegen seinen Willen einen Miteigentümer wegen Individualansprüchen zu verklagen, auf die er ohne weiteres verzichten könnte. Ganz abgesehen davon wäre dies im Hinblick auf die Prozesskosten auch ein unzulässiges Rechtsgeschäft zulasten Dritter.

Da die dargelegte Bevollmächtigung durch Mehrheitsbeschluss nichtig war und der Verwalter keine sonstige Vollmacht für die Wohnungseigentümer vorlegen konnte, handelte er als vollmachtloser Vertreter. Als solcher hat er schon nach dem Veranlassungsprinzip die Kosten des Rechtsstreits zu tragen (Zöller/Volkommer, 29. Aufl. 2012, § 88 Rn. 11). Soweit die Bevollmächtigte der verbliebenen zwei Kläger noch eine auf sie lautende Prozessvollmacht vorlegte, kann dahinstehen, ob damit auch die Prozessführung der Verwalterin genehmigt wurde. Jedenfalls sind von den über 50 Angriffen, um die es sich bei der subjektiven Klagehäufung handelte, nur zwei erfolgreich. Dies stellt ein unerhebliches Obsiegen dar, das eine Kostentragung der Verwalterin entsprechend § 92 Abs. 2 ZPO rechtfertigt.

Darüber hinaus sind der Verwalterin die Kosten des Rechtsstreits auch nach § 49 Abs. 2 WEG aufzuerlegen. Denn der unter TOP 11 gefasste Beschluss vom 28.6.2011, durch den die Tätigkeit des Gerichtes veranlasst wurde, war gleich in mehrfacher Hinsicht nichtig. So kann schon die Pflicht zur Beseitigung einer baulichen Veränderung nicht durch Mehrheitsbeschluss geschaffen werden (BGH, ZMR 2010, 777). Darüber hinaus kann, wie dargelegt, durch Mehrheitsbeschluss Prozessvollmacht allenfalls für den teilrechtsfähigen Verband, nicht aber für die Wohnungseigentümer erteilt werden. Erhebt der Verwalter aber aufgrund eindeutig nichtiger Beschlüsse Klage als Bevollmächtigter der Wohnungseigentümer, trifft ihn an der Veranlassung des Rechtsstreites ein grobes Verschulden. Denn die Kenntnis der Grundlagen des Beschlussrechtes sowie des Verfahrensrechtes in Wohnungseigentumsachen - hierzu gehört die Vermeidung offenkundig nichtiger Beschlussfassungen über konstitutive Beseitigungspflichten und Prozessvollmachten zweifellos - ist vom Berufsverwalter ohne weiteres zu verlangen. Begeht er hier klare Fehler, liegt ein grobes Verschulden vor. Dem steht nicht entgegen, dass die Prozessbevollmächtigte die Klage für zwei Wohnungseigentümer noch durch Vorlage von Einzelvollmachten „gerettet“ hat. Hier gilt das oben zum unerheblichen Obsiegen Gesagte entsprechend.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.