

Landgericht Saarbrücken

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23 Abs. 4, 24 Abs. 8 WEG

- 1. Haben Wohnungseigentümer abweichend von § 24 Abs. 6 WEG in der Teilungserklärung vereinbart, dass eine bestimmte Form der Protokollierung der Wohnungseigentümerbeschlüsse Voraussetzung für die Gültigkeit sein soll, so ist durch Auslegung zu ermitteln, ob die Eintragung des Wohnungseigentümerbeschlusses in ein Beschlussbuch konstitutive Wirkung für den Wohnungseigentümerbeschluss haben soll.**
- 2. Ist nach der Teilungserklärung für die Gültigkeit eines Beschlusses die Eintragung in das Beschlussbuch erforderlich, so führt das Fehlen der Eintragung lediglich zur Anfechtbarkeit des Wohnungseigentümerbeschlusses.**

LG Saarbrücken Urteil vom 27.10.2010, 5 S 7/10

Tenor:

1. Die Berufung wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagte trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird festgesetzt auf 1.262,83 Euro.

Tatbestand:

A.

Die Beklagte ist Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft.

Das Verfahren betrifft Wohngeldforderungen aus dem Zeitraum 2006 bis 2009, die von der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft gestützt werden auf die Hausgeldabrechnung für 2006 und 2007, auf die Wirtschaftspläne für 2007, 2008 und 2009, die sämtlich durch Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt worden sind sowie auf eine Rechnung der Firma A über den Austausch von Wasserzählern in der Wohnung der Beklagten über einen Betrag von 244,19 Euro in Verbindung mit einem Wohnungseigentümerbeschluss vom 06.12.2005.

Die Genehmigungsbeschlüsse der Eigentümerversammlung betreffend die Hausgeldabrechnung für das Jahr 2006 und den Wirtschaftsplan für das Jahr 2007 sind bestandskräftig geworden. Die übrigen Genehmigungsbeschlüsse sind in einem gesonderten, noch nicht rechtskräftig entschiedenen Verfahren von der Beklagten angefochten worden.

Die Beklagte hat gegen die eingeklagte Forderung in Höhe von 1.262,83 Euro erstinstanzlich eingewandt, die Wohnungseigentumsverwalterin sei nicht berechtigt gewesen, im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsanwalt mit der Klageerhebung zu beauftragen.

Die die Wirtschaftspläne und Hausgeldabrechnungen genehmigenden Wohnungseigentümerbeschlüsse seien nichtig wegen Verstoßes gegen § 12 Nr. 1 der Gemeinschaftsordnung, der folgenden Wortlaut hat:

„Der § 23 WEG wird dahingehend ergänzt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümersammlung außer den in § 23 WEG genannten Bedingungen die Eintragung des Beschlusses im Beschlussbuch erforderlich ist.“

Die wegen des Austauschs der Wasserzähler geltend gemachte Forderung stehe nicht der Klägerin, sondern der Firma A zu, die die Wasserzähler eingebaut hat.

Die Klägerin hat beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 1.262,83 Euro nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit Antragszustellung zu zahlen;
2. die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin vorgerichtliche Kosten in Höhe von 83,54 Euro nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit Antragszustellung zu zahlen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen und die Kosten des Rechtsstreits der Verwalterin aufzuerlegen.

Das Amtsgericht hat durch sein am 07.04.2010 verkündetes Urteil die Beklagte verurteilt, an die Klägerin 1.262,83 Euro nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 14.08.2009 zu zahlen. Im Übrigen hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen.

Gegen dieses dem Zustellungsbevollmächtigten der Beklagten am 08.04.2010 zugestellte Urteil hat die Beklagte am 03.05.2010 Berufung eingelegt.

Die Berufungsbegründungsfrist ist bis zum 12.07.2010 verlängert worden.

Am 12.07.2010 ist die Berufungsbegründung bei der erkennenden Kammer eingegangen.

Die Beklagte ist der Auffassung, die Genehmigungsbeschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft seien wegen Verstoßes gegen § 12 Nr. 1 der Gemeinschaftsordnung nichtig.

Das bloße Abheften von Niederschriften der Wohnungseigentümerbeschlüsse in einen Ordner genüge nicht den an eine Beschlussammlung gestellten Anforderungen und erst recht nicht den Erfordernissen eines Beschlussbuches im Sinne des § 12 Nr. 1 der Gemeinschaftsordnung.

Die Forderung wegen Einbaus der Wasserzähler stehe nicht der Klägerin, sondern der Firma A zu.

Erstmals trägt die Beklagte vor, auf diese Forderung auf das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft am 30.09.2007 165,-- Euro überwiesen zu haben.

Die Beklagte beantragt,

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Saarbrücken vom 07.04.2010 die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt das angefochtene Urteil und rügt Verspätung des Vortrags der Beklagten, sie habe auf die Rechnung für den Einbau der Wasserzähler 165,-- Euro gezahlt.

Eine Zahlung der Beklagten in Höhe von 165,-- Euro sei auf die Wohngeldverbindlichkeiten der Beklagten verbucht worden.

Da dies bei der Berechnung der eingeklagten Forderung berücksichtigt worden sei, spiele es für die Höhe der eingeklagten Forderung keine Rolle. Allenfalls habe in den Entscheidungsgründen des Urteils eine Änderung zu erfolgen.

Die Beklagte erwidert, hinsichtlich der von ihr überwiesenen 165,-- Euro eine Tilgungsbestimmung zu Lasten der Forderung für den Einbau der Wasserzähler getroffen zu haben.

Der Ergänzung oder Auswechslung des Streitgegenstandes seitens der Klägerin werde widersprochen.

Entscheidungsgründe:

B.

I.

Die Berufung der Beklagten ist zulässig. Der Wert des Beschwerdegegenstandes übersteigt 600,- Euro (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO), die Berufungsfrist (§ 517 ZPO) ist ebenso gewahrt wie die von dem Vorsitzenden der Berufungskammer verlängerte Berufungsbegründungsfrist (vgl. § 520 Abs. 2 ZPO).

II.

Die Berufung ist jedoch nicht begründet und war deshalb zurückzuweisen.

Das Amtsgericht hat die eingeklagte Forderung in Höhe von 1.262,83 Euro zu Recht und mit zutreffender Begründung zugesprochen.

Die Beklagte ist gemäß §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2, Abs. 5 WEG aus den Jahresabrechnungen 2007 und 2008, aus den Wirtschaftsplänen 2007, 2008 und

2009 in Verbindung mit den entsprechenden Genehmigungsbeschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft und aus dem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 06.12.2005 TOP 10 zusammen mit der Rechnung der Firma A vom 04.05.2007 zur Zahlung der eingeklagten 1.262,83 Euro an die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet.

Die von der Beklagten erstinstanzlich gerügte Bevollmächtigung der Prozessbevollmächtigten der Klägerin durch die Wohnungseigentumsverwalterin hat das Amtsgericht zutreffend unter Hinweis auf § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG und § 14 Ziff. 2 b der Gemeinschaftsordnung für ordnungsgemäß befunden.

Da die Beklagte diesen Einwand in dem Berufungsverfahren nicht mehr geltend macht, wird diesbezüglich auf die zutreffenden Ausführungen des angefochtenen Urteils verwiesen.

Der Zahlungsverpflichtung der Beklagten steht § 12 Nr. 1 der Teilungserklärung, wonach zur Gültigkeit eines Wohnungseigentümerbeschlusses die Eintragung des Beschlusses in ein Beschlussbuch erforderlich ist, nicht entgegen.

Die Auslegung dieser Klausel der Gemeinschaftsordnung führt zu dem Ergebnis, dass die Eintragung der einzelnen Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft keine Voraussetzung für die Existenz oder für die Wirksamkeit eines Wohnungseigentümerbeschlusses darstellt (vgl. BGH NJW 1997, 2956 – 2957, zitiert nach juris, Rn. 14; KG WuM 1993, 710, 711; OLG Köln OLGZ 1979, 282; OLG Köln ZMR 2006, 711-712, zitiert nach juris Rn. 11, OLG Düsseldorf, NJW-RR 2005, 165, zitiert nach juris Rn. 17; OLG München, NJW 2008, 156 – 157, zitiert nach juris Rn. 23, OLG Hamm, ZMR 2002, 540 – 542, zitiert nach juris Rn. 18).

Wenn die Wohnungseigentümer wie im vorliegenden Fall abweichend von § 24 Abs. 6 WEG vereinbart haben, dass eine bestimmte Form der Protokollierung der Wohnungseigentümerbeschlüsse Voraussetzung für die Gültigkeit sein soll, so ist durch Auslegung zu ermitteln, ob die Eintragung des Wohnungseigentümerbeschlusses in ein Beschlussbuch konstitutive Wirkung für den Wohnungseigentümerbeschluss haben soll oder ob die fehlende Eintragung in das Beschlussbuch lediglich zur Anfechtbarkeit des Wohnungseigentümerbeschlusses führen soll (vgl. Bärmann/Merle, WEG, 10. Auflage, § 23 WEG Rn. 183).

Die Bestimmungen in der Gemeinschaftsordnung sind entsprechend der für Grundbucheintragungen maßgeblichen Grundsätze auszulegen, wobei auf den Wortlaut der Vereinbarung, auf deren Sinn und auf den systematischen Zusammenhang abzustellen ist (vgl. BGHZ 121, 236, 239; OLG Düsseldorf, NJW-RR 2005, 165, juris, Rn. 16). Da in der Gemeinschaftsordnung von der „Gültigkeit“ der Wohnungseigentümerbeschlüsse die Rede ist und eine Ergänzung des § 23 WEG erfolgen soll, ist davon auszugehen, dass die fehlende Eintragung der Wohnungseigentümerbeschlüsse in das Beschlussbuch nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse, sondern lediglich zu deren Anfechtbarkeit führt (vgl. BGH NJW 1997, 2956 – 2957, juris Rn. 14; Bärmann/Merle, a.a.O., m.w.N.).

Die Formulierung „Gültigkeitsvoraussetzung in Ergänzung des § 23 WEG“ bedeutet, dass im Fall der fehlenden oder fehlerhaften Eintragung des Beschlusses in dem Beschlussbuch der Wohnungseigentümerbeschluss erst auf einen entsprechenden Anfechtungsantrag in einem gerichtlichen Verfahren nach §§ 23 Abs. 4, 43 Nr. 4 WEG für ungültig erklärt werden soll.

Gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG ist ein Wohnungseigentümerbeschluss grundsätzlich gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist. Anders verhält es sich nur dann, wenn der Wohnungseigentümerbeschluss nichtig ist. Von seiner Nichtigkeit ist auszugehen, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann (§ 23 Abs. 4 S. 1 WEG) oder wenn die Wohnungseigentümergeinschaft ihre Regelungskompetenz überschritten hat, weil sie für die Beschlussfassung absolut unzuständig war (vgl. BGH NJW 2000, 3500; Bärmann/Merle, § 23 WEG Rn. 137 m.w.N.).

Die in § 12 Nr. 1 der Gemeinschaftsordnung geregelte „Gültigkeit“ der Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft ist – wie die gesetzliche Regelung des § 23 WEG zeigt, die durch § 12 Nr. 1 der Gemeinschaftsordnung ergänzt werden soll, keine Wirksamkeitsvoraussetzung. Dies wird an § 23 Abs. 2 WEG deutlich, wonach es zur Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich ist, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist. Ein Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG macht den betreffenden Wohnungseigentümerbeschluss jedoch nicht nichtig, er rechtfertigt lediglich dessen Anfechtung (vgl. Bärmann/Merle, § 23 WEG Rn. 86 m.w.N.).

Unabhängig davon rechtfertigt auch die Gewichtigkeit des von der Beklagten gerügten Formmangels – der fehlenden Eintragung in ein Beschlussbuch – nicht, von dem Grundsatz des Wohnungseigentumsrechtes abzuweichen, wonach eventuelle Rechtsfehler grundsätzlich nur zur Anfechtbarkeit der Wohnungseigentümerbeschlüsse führen, nicht jedoch zu deren Nichtigkeit. Davon ist insbesondere deshalb auszugehen, weil – nach dem insoweit unbestrittenen Vortrag der Klägerin – die Verwalterin die gemäß § 23 Abs. 6 WEG gefertigten Niederschriften der Wohnungseigentümerbeschlüsse in einem Ordner abgeheftet hat, in dem sich auch die übrigen Beschlüsse der Gemeinschaft befinden.

Es kann für die vorliegende Entscheidung offenbleiben, ob dieser Ordner den Anforderungen genügt, die an eine nunmehr gesetzlich vorgeschriebene Beschlussammlung (vgl. § 24 Abs. 8 WEG) zu stellen sind oder ob dadurch gar die Voraussetzungen des in § 12 Nr. 1 der Gemeinschaftsordnung verlangten Beschlussbuches erfüllt sind. Jedenfalls erlaubt es diese Art der Dokumentation und Aufbewahrung der Wohnungseigentümerbeschlüsse den Wohnungseigentümern – ebenso wie eventuellen Erwerbenden von Wohnungseigentum – sich über die von der Wohnungseigentümergeinschaft gefassten Beschlüsse zu informieren. Wenn auch diese Form der Dokumentation der Eigentümerbeschlüsse nicht im gleichen Maße eine nachträgliche Veränderung der Beschlussdokumentation ausschließt, wie dies bei einer Eintragung in ein gebundenes oder broschiertes Buch der Fall ist (vgl. dazu OLG Köln, ZMR 2006, 711 – 712, zitiert nach juris Rn. 7), so rechtfertigt es dieser Unterschied in der Beschlussdokumentation jedoch nicht, den jeweiligen Wohnungseigentümerbeschluss deshalb als unwirksam oder als nichtig anzusehen (vgl. BGH NJW 1997, 2956; OLG Düsseldorf NZM 2005, 24; OLG Köln a.a.O., juris Rn. 11).

Die Beklagte hat zwar in einem parallel geführten Rechtsstreit die streitgegenständlichen Genehmigungsbeschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft mit Ausnahme der Genehmigung der Jahresabrechnung 2006 und des Wirtschaftsplans 2007 gerichtlich angefochten. Da jedoch die betreffenden Beschlüsse in dem Parallelverfahren noch nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt worden sind (vgl. dazu § 23 Abs. 4 S. 2 WEG), berührt dies die Zahlungsverpflichtung der Beklagten nicht.

Erst recht ist die Beklagte zahlungsverpflichtet hinsichtlich der sich aus der bestandskräftig genehmigten Jahresabrechnung 2006 und des Wirtschaftsplans 2007 ergebenden Forderungen.

Die von der Beklagten erstmals im Berufungsverfahren erwähnte Teilzahlung in Höhe von 165,- Euro durch die Überweisung vom 30.09.2007 verhilft der Berufung ebenfalls nicht zum Erfolg.

Der entsprechende Sachvortrag der Beklagten ist – obwohl die Voraussetzungen des § 531 Abs. 2 ZPO für die Zulässigkeit neuer Verteidigungsmittel nicht erfüllt sind – zulässig, da diese Teilzahlung der Beklagten von der Klägerin – nach entsprechender Prüfung der Buchungsunterlagen – nicht mehr bestritten wird.

Ferner ist davon auszugehen, dass die Beklagte durch den Hinweis in der Überweisung „Rechnung der Firma A“ eine Tilgungsbestimmung (vgl. § 366 Abs. 1 BGB) mit der Folge getroffen hat, dass durch diese Überweisung die Forderung aus dem Einbau der Wasserzähler teilweise erloschen ist. Deshalb durfte die Verwalterin diese Teilzahlung der Beklagten nicht auf die laut genehmigtem Wirtschaftsplan für das Jahr 2007 geschuldeten Wohngeldvorauszahlungen verrechnen.

Dies hat jedoch nicht zur Folge, dass die Klage insoweit unbegründet ist. Die Klägerin hat ihre Klage insoweit abgeändert und die Teilforderung in Höhe von 165,- Euro auf den durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft genehmigten Wirtschaftsplan für das Jahr 2007 und die sich daraus ergebenden Wohngeldforderungen gestützt. Diese Klageänderung ist als sachdienlich zu erachten (vgl. § 533 Nr. 1 ZPO) und deshalb in dem Berufungsverfahren zulässig. Bei dieser Bewertung ist einerseits zu berücksichtigen, dass die Klageänderung in Reaktion auf den neuen Sachvortrag der Beklagten in dem Berufungsverfahren erfolgt ist. Andererseits wird durch die Zulassung der Klageänderung ein neuer Rechtsstreit über diese Teilforderung vermieden.

Die Berufung ist auch unbegründet soweit sie den Differenzbetrag des Werklohns der Firma A über den Einbau des Wasserzählers in der Eigentumswohnung der Beklagten betrifft. Für diese Arbeit hat die Firma A der Wohnungseigentumsverwalterin am 04.05.2007 244,19 Euro in Rechnung gestellt. In Höhe dieses Rechnungsbetrags hatte die Wohnungseigentümergeinschaft eine Forderung gegen die Beklagte. Die Klägerin stützt ihre Klage insoweit zu Recht auf den Wohnungseigentümerbeschluss vom 06.12.2005 TOP 10. Damals hat die Eigentümerversammlung unter dem Tagesordnungspunkt „Beschlussfassung über den Einbau von Wasserzählern zur Verbrauchserfassung von Warmwasser und Kaltwasser“ einstimmig beschlossen, die Anschlusssteile bei der Firma A zu kaufen und die Messkapseln zu mieten. Die Anschlusssteile sollten je Wohnung rapportiert und den entsprechenden Eigentümern in Rechnung gestellt werden. Entgegen der Auffassung der Beklagten ist dieser Beschluss nicht so auszulegen, dass die einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber der Firma A zahlungspflichtig sind. Dies ergibt sich nicht aus dem Wortlaut des Wohnungseigentümerbeschlusses und auch nicht aus dem Sachvortrag der Parteien. Denn es ist nicht vorgetragen, dass der Werkvertrag über den Einbau der Wasserzähler mit der Firma A von den einzelnen Miteigentümern abgeschlossen worden ist. Der Umstand, dass die streitgegenständliche Rechnung der Firma A vom 04.05.2007 nicht an die Beklagte gerichtet ist, sondern an die Wohnungseigentumsverwalterin, erlaubt die Schlussfolgerung, dass die Wohnungseigentumsverwalterin als Vertreterin der Wohnungseigentümergeinschaft die Firma A mit dem Einbau der Wasserzähler

in die einzelnen Wohnungen beauftragt hat. Da diese Auftragserteilung auf der Grundlage des Wohnungseigentümerbeschlusses vom 06.12.2005 erfolgt ist, ist die Beklagte der Wohnungseigentümergeinschaft zur Erstattung des Rechnungsbetrages verpflichtet.

Davon ist vor Beginn dieses Rechtsstreits auch die Beklagte selbst ausgegangen. Sie hat ihre Teilzahlung in Höhe von 165 Euro nicht an die Firma A, sondern an die Wohnungseigentümergeinschaft geleistet.

Somit war die Berufung mit der Kostenfolge des § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen.

Die Revision zum Bundesgerichtshof (vgl. dazu §§ 543 ZPO, 62 Abs. 2 WEG) wird nicht zugelassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Revision weder zur Fortbildung des Rechts noch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich ist.

Der Anregung der Beklagten auf Zulassung der Revision wird nicht gefolgt. Die in dem vorliegenden Urteil vertretene Rechtsauffassung der Berufungskammer zur Bedeutung der Eintragung eines Wohnungseigentümerbeschlusses in ein Beschlussbuch steht im Einklang mit der gesamten höchstrichterlichen Rechtsprechung einschließlich derjenigen des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH NJW 1997, 2956 – 2957).

Da die Nichtzulassungsbeschwerde (§ 544 ZPO) durch § 62 Abs. 2 WEG für die vor dem 1. Juli 2012 verkündeten Entscheidungen ausgeschlossen ist, wird dieses Urteil mit seiner Verkündung rechtskräftig. Eines Ausspruchs zur vorläufigen Vollstreckbarkeit bedarf es deshalb nicht (vgl. Musielak/Lackmann, ZPO, 6. Auflage 2008, § 705 ZPO, Rn. 4).

Der Streitwert des Berufungsverfahrens entspricht der geltend gemachten Hauptforderung der Klägerin.