

Amtsgericht Hamburg-Altona

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 1, 8, 23 Abs. 4 WEG

- 1. Das Gericht ist grundsätzlich nicht befugt, eigenes Ermessen anstelle desjenigen der Wohnungseigentümer zu setzen, sondern lediglich dazu, einen Beschluss auf Wirksamkeit zu prüfen. Die Ausnahme des § 21 Abs. 8 WEG greift nicht, wenn die Wohnungseigentümer es nicht pflichtwidrig unterlassen oder sich sogar geweigert haben, ihr Ermessen auszuüben.**
- 2. Eine mangelhafte Isolierung des Sondereigentums eines Eigentümers im Bereich der Küche ist nicht derart dringend zu beheben, dass es angemessen wäre, die vorrangige Zuständigkeit der Wohnungseigentümer zur Regelung der Verwaltung außer Kraft zu setzen.**
- 3. Ist eine Eigentümergemeinschaft mangels Beschlussunfähigkeit nicht beschlussfähig, wird aber gleichwohl ein Beschluss gefasst, der später wegen fehlender Beschlussfähigkeit für nichtig erklärt wird, liegt hierin keine Vorbefassung der Angelegenheit durch die Gemeinschaft.**
- 4. Ein Eigentümer ist zunächst gehalten, die Einberufung einer neuen Versammlung zu fordern, um eine wirksame Beschlussfassung zu ermöglichen.**

AG Hamburg-Altona; Urteil vom 15.05.2013; Az.: 303b C 1/13

Das Amtsgericht Hamburg-Altona - Abteilung 303b – hat durch die Richterin am Amtsgericht am 15.05.2013 auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 24.04.2013 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Der Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom 06.12.2012 zum Tagesordnungspunkt 10 wird für ungültig erklärt.
Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin 83% und die Verwalterin GmbH, vertreten durch die Geschäftsführer, 17%.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin und die Verwalterin können die Vollstreckung der Beklagten beziehungsweise der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die jeweilige Gegenseite vor der Vollstreckung

Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft in Hamburg. Sie streiten über die Wirksamkeit eines Beschlusses. Anlass für diesen waren die Feuchtigkeitserscheinungen mit geringfügigen Schimmelpilzflecken an der Küchenwand der Wohnung der Klägerin aufgrund mangelhafter Isolierung des Gemeinschaftseigentums.

Die Teilungserklärung sieht in § 16 Ziffer 4 vor, dass die Abstimmung in den Eigentümerversammlungen nach Miteigentumsanteilen zu erfolgen habe und gemäß § 16 Ziffer 9, die Versammlung beschlussfähig sei, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten seien.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 6.12.2012 fassten die Anwesenden zu TOP 10 den Beschluss, dass die Kondensationsprobleme am Lüftungsschacht in der Wohnung der Klägerin durch eine Innendämmung mittels einer Kalziumsilikatplatte beseitigt werden solle für Kosten von voraussichtlich Euro 500,- zuzüglich Umsatzsteuer, welche aus dem laufenden Instandhaltungshaushalt finanziert werden solle. Zu diesem Zeitpunkt waren noch Miteigentümer anwesend beziehungsweise vertreten, auf welche Miteigentumsanteile in Höhe von insgesamt 4.828/10.000 entfielen.

Die Klägerin ist der Ansicht, der Beschluss widerspreche einer ordnungsgemäßen Verwaltung und ausschließlich der mit der Verpflichtungsklage geltend gemachte Beschlussinhalt sei damit in Einklang zu bringen. Der Verpflichtungsantrag sei trotz der Nichtigkeit des Beschlusses möglich, weil diejenigen, welche zuvor gegangen seien, damit ihr Desinteresse bekundet hätten. Ein anderes Ergebnis sei nicht zu erwarten.

Die Klägerin beantragt nach Klarstellung,

1. den Beschluss der Beklagten in der Wohnungseigentümerversammlung vom 06.12.2012 zu TOP 10 für ungültig zu erklären.

2. die Beklagten zu verpflichten, zu beschließen, die Neudämmung des Lüftungsrohrs der Tiefgarage vorzunehmen, welches im Bereich der Küche des Wohnungseigentums der Klägerin durch die Anlage führt, durch grundlegende Veränderung der waagerechten Schachtführung oberhalb der Geschossdecke in der Weise, dass die massiven Schachtbauteile oberhalb der Geschossdecke abgerissen werden, die Decken- und Wandbereiche gedämmt und sodann die waagerechte Schachtführung entsprechend geänderten Lüftungsquerschnitt neu aufgebaut werden entsprechend dem Ergänzungsgutachten des Dipl. Ing. N vom 11.5.2012 mit einem Kostenaufwand von Euro 6500,-.

Die Beklagten haben den Antrag zu 1 anerkannt und beantragen im Übrigen, die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, in Hinblick auf die mangelnde Beschlussfähigkeit

sei der Beschluss zu TOP 10 nichtig. Es fehle demgemäß an der erforderlichen Vorbefassung für den mit dem Verpflichtungsantrag geltend gemachten Beschluss.

Die Einzelheiten des Parteivorbringens ergeben sich aus den zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätzen nebst Anlagen sowie dem Sitzungsprotokoll.

Entscheidungsgründe

Im erkannten Umfang beruht der Erfolg der Klage auf dem Anerkenntnis der Beklagten. Hinsichtlich der Formulierung des entsprechenden Antrags geht das Gericht von einem Formulierungsversehen aus, soweit dort auf einen Beschluss lediglich "der Beklagten" Bezug genommen wird, weil Beschlüsse unabhängig von den tatsächlich Abstimmenden und der Anzahl der Zustimmenden als solcher der Wohnungseigentümergeinschaft als Ganzes gilt, somit auch unter Einschluss der Klägerin. Im Übrigen ist die zulässige Klage unbegründet.

Eine Verpflichtung der Beklagten auf die von der Klägerin angestrebte Beschlussfassung scheidet an § 21 Abs.1 WEG. Das Gericht ist grundsätzlich nicht befugt, eigenes Ermessen anstelle desjenigen der Wohnungseigentümer zu setzen, sondern lediglich dazu, einen Beschluss auf Wirksamkeit zu prüfen. Die Ausnahme des § 21 Abs. 8 WEG greift nicht, weil die Wohnungseigentümer es nicht pflichtwidrig unterlassen oder sich sogar geweigert haben, ihr Ermessen auszuüben. Vielmehr liegt schon keine dem Gesetz nach erforderliche Maßnahme vor, welche gerade zu jener Zeit hätte getroffen werden müssen. Die mangelhafte Isolierung des Sondereigentums der Klägerin im Bereich der Küche ist nicht derart dringend zu beheben, dass es angemessen wäre, die vorrangige Zuständigkeit der Wohnungseigentümer zur Regelung der Verwaltung außer Kraft zu setzen.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Thema auf die Tagesordnung gesetzt worden war, die Anwesenden durchaus willens waren, sich mit dem Thema zu befassen und eine wirksame Beschlussfassung lediglich daran scheiterte, dass die erforderliche Menge an Miteigentumsanteilen nicht mehr anwesend war. Anhaltspunkte für die Annahme, diejenigen, welche die Versammlung zuvor verlassen hatte, seien gerade deshalb gegangen, um die Beschlussunfähigkeit herbeizuführen, lassen sich dem Vortrag der Klägerin nicht entnehmen. Vielmehr hatte selbst die Verwaltung damals den Eintritt der Beschlussunfähigkeit zunächst nicht bemerkt und für das Verlassen der Versammlung sind etliche in der Person der Miteigentümer liegende Gründe denkbar, welche unabhängig sind vom Thema der weiteren Tagesordnungspunkte. Die Klägerin ist zunächst gehalten, die Einberufung einer neuen Versammlung zu fordern, um eine wirksame Beschlussfassung zu ermöglichen.

Eine wirksame Vorbefassung der Wohnungseigentümer liegt nicht vor, weil der zu TOP 10 als gefasst protokollierten Beschluss gemäß § 23 Abs.4 WEG wegen Verstoßes gegen die Teilungserklärung nichtig ist (vgl. u.a. OLG Düsseldorf NJW RR 95, 464). Ein trotz Beschlussunfähigkeit erfolgter Beschluss ist auch dann nichtig, wenn er als Beschluss verkündet wird (vgl. BGHZ 145, 158, LG Köln NZM 2005, 200). Es kann bei einem gerade aufgrund von Beschlussunfähigkeit nicht wirksam zustande gekommenen Beschlusses gerade nicht davon ausgegangen werden, dass die dazu geführte Erörterung eine Vorbefassung im Sinne des § 21 Abs. 1 WEG darstellt. Vielmehr kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Anwesenheit einer ausreichenden Mehrheit aufgrund der dann auch vertretenen denkbaren größeren Vielfalt an Meinungen durch eine Diskussion eine andere Entscheidung erzielt hätte werden können.

Eine Ausnahme zur erforderlichen Vorbefassung liegt nicht vor. Anders als bei einer Wohnungseigentümergeinschaft, welche aus nur 2 Personen besteht, deren Meinung zudem als feststehend bereits zuvor erklärt worden ist, kann bei einer Gemeinschaft aus mehreren Personen kein bestimmtes Ergebnis einer Abstimmung unterstellt werden. Insoweit kann dahinstehen, ob die von der Klägerin angestrebte Lösung des baulichen Problems ausschließlich auf die von ihr gewünschte Weise möglich ist, so dass das Ermessen der Gemeinschaft möglicherweise auf null reduziert ist.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs.1, 708 Nr.11, 711 ZPO, 49 Abs.2 WEG. Der WEG-Verwalter hat trotz der Feststellung der noch anwesenden Miteigentumsanteile grob fehlerhaft noch eine Beschlussfassung zu TOP 10 durchgeführt und somit den Rechtsstreit bezüglich der Unwirksamkeit des gefassten Beschlusses veranlasst, weil ein Rechtsschutzbedürfnis dahingehend besteht, den durch einen nichtigen Beschluss erzeugten Rechtsschein zu beseitigen.

Beschluss

Der Streitwert wird auf Euro 3900,- festgesetzt.

Die Festsetzung beruht auf § 49 a GKG unter Berücksichtigung der dortigen Limitierungen.

Für den Antrag zu 2 beläuft sich der Streitwert auf Euro 3250,-.

Als Hälfte des Gesamtinteresses ist die Hälfte der Kosten zugrunde zu legen, welche durch die von der Klägerin angestrebte Lösung anfallen würden und das Fünffache des Einzelinteresses der Klägerin nicht unterschreitet. Dieses besteht vom Gesamtinteresse abweichend nicht in der Vermeidung des auf die Klägerin entfallenden Kostenanteils, sondern in der Herstellung des Wertes Ihres Eigentumsanteils im mangelfreien Zustand durch eine fachgerechte Beseitigung des Mangels des Gemeinschaftseigentums.

Hinsichtlich des Antrags zu 1 ist hiervon nur 20% anzusetzen, Euro 650,-, weil nur die Beseitigung des Rechtsscheins erreicht werden soll und dies allenfalls als vorbereitende Grundlage für den Antrag zu 2 dient.