

Amtsgericht Zossen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 22 Abs. 3 WEG

- 1. Enthielt die ursprüngliche Jahresabrechnung des Verwalters einen Fehler und wird dieser in der Versammlung korrigiert, muss die Korrektur gegenüber dem Entwurf in dem Beschluss aufgenommen werden (vgl. Urteil des AG Hamburg- Altona vom 15.01.2013 - 303a C 20/12).**
- 2. Verwaltungsbeiräte dürfen nicht über ihre eigene Entlastung abstimmen und sind insoweit von der Abstimmung ausgeschlossen.**
- 3. Wird anstelle eines vorhandenen Kabelanschlusses eine Installation einer Satellitenanlage beschlossen, handelt es sich nicht um die Erreichung bzw. Aufrechterhaltung des ursprünglichen Zustands und damit nicht um eine Instandsetzung gem. § 21 WEG. Vielmehr sind von außen ersichtliche bauliche Veränderungen durch Installation einer Satellitenanlage erforderlich; dies spricht für eine gem. § 22 Abs. 1 WEG einstimmig zu beschließende bauliche Veränderung.**

AG Zossen, Urteil vom 17.12.2013; Az.: 75 C 2/13

Tenor:

1. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 18.12.2012 zu Top 3-Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2011, Top 4- Entlastung des Verwalters für das Wirtschaftsjahr 2011, Top 5- Entlastung des Beirats für das Wirtschaftsjahr 2011 und Top 7- Beschluss zum Einbau einer Satellitenempfangsanlage werden für unwirksam erklärt.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin der Eigentumswohnung im Erdgeschoss links des Gebäudes Die Beklagte ist die Eigentümerversammlung dieser insgesamt sechs Wohnungen betreffenden Gemeinschaft nach dem WEG, deren Mitglied die Klägerin

ist.

In der Eigentümerversammlung am 20.05.2011 hatten die Wohnungseigentümer u.a. beschlossen, dass der unterspülte Eingangsbereich aufgenommen und partiell neu verlegt werden sollte. Hinsichtlich der Auftragsvergabe durch die Hausverwaltung wurde beschlossen, dass ab einem Auftragswert von € 500,00 die Zustimmung mindestens eines Mitglieds des Verwaltungsbeirats und ab einem Auftragswert von € 3.000,00 die Zustimmung von zwei Mitgliedern des Verwaltungsbeirats eingeholt werden müsse. An diesem Tage wurden die Wohnungseigentümer A und B zum Beirat gewählt.

In der Eigentümerversammlung am 18.12.2012 waren mit Ausnahme der Eigentümerin alle Mitglieder erschienen. Die Verteilung der Anteile und dementsprechend auch das Stimmrecht der einzelnen Wohnungseigentümer verteilen sich wie folgt:

Klägerin 168,81
A 329,32
C 160,32
B 341,55

Die Eigentümerin hatte ihre Wohnung Anfang 2012 erworben. Diese wurde in der Eigentümerversammlung durch den Hausverwalter vertreten. Ob die Miteigentümerin in der Eigentümerversammlung im Hinblick auf eine nach der Teilungserklärung erforderliche Mitteilung des Erwerbs stimmberechtigt war und der Verwalter bei der Beschlussfassung über seine Entlastung für diese das Stimmrecht ausüben durfte, ist zwischen den Parteien streitig.

In der Eigentümerversammlung am 18.12.2012 beschlossen die Mitglieder der Beklagten u.a. die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2011 (TOP 3), die Entlastung des Verwalters (TOP 4), die Entlassung des Beirats (TOP 5) und den Einbau einer Satellitenempfangsanlage (TOP 7) - jeweils gegen die Stimmen der Klägerin. Wegen der Einzelheiten wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 18.12.2012, Anlage K 1, Bl. 3 ff. d.A Bezug genommen.

Die von dem Verwalter für 2011 erstellte Abrechnung der Instandhaltungskosten vom 15.10.2012 (Anlage K8, Bl. 55 d.A.) enthielt u.a. Kosten von € 120,74 für die Inanspruchnahme eines Schlüsseldienstes sowie über € 4.000,- für Bodenarbeiten, Elektrikanschlüsse im Keller und Rohrklappen hinsichtlich des Daches. Die Kosten des Schlüsseldienstes betrafen allein des Sondereigentum A. Die Zuordnung der Elektrikanschlüsse der Kellerräume zu den verschiedenen Kellerräumen wurde geprüft und eine Korrektur vorgenommen. Im Rahmen der eingestellten Kosten für die Bodenarbeiten wurden nicht nur die 2011 beschlossenen Arbeiten vergütet, sondern umfangreichere Arbeiten in Form der Verlegung einer neuen Drainage zu beiden Sickerschächten.

Mit am 17.01.2013 bei Gericht eingegangener und unter dem 14. und 15.02.2013 innerhalb der hierfür geltenden Frist begründeter Klage wendet sich die Klägerin gegen die vorgenannten Beschlüsse. Klage nebst Begründung wurden der Beklagten zugestellt am 26.02.2013.

Sie behauptet, dass die Arbeiten hinsichtlich der Elektrik im Keller allein die Beleuchtung von Kellerräumen im Sondereigentum betreffen. Die Kosten für die Dacharbeiten hätten gegenüber der Gebäudeversicherung geltend gemacht werden müssen. Für die über den beschlossenen Umfang hinausgehenden Bodenarbeiten hätte ein weiterer Beschluss der Eigentümerversammlung vor der Ausführung eingeholt werden müssen. Sie ist der Auffassung, dass der Verwalter hinsichtlich seiner Entlastung nicht habe mitstimmen dürfen. Durch die fehlerhafte Abrechnung der Instandhaltungskosten, völlig überhöhte Gartenpflegekosten und die unterlassene Geltendmachung der Kosten für die Dacharbeiten habe er gegen die Grundsätze der ordnungsmäßigen Verwaltung verstoßen. Hinsichtlich der Entlastung der Beiräte hätten diese nicht mitstimmen dürfen. Auch hätte der Verwalter insoweit gesondert die Beschlussfähigkeit der Versammlung feststellen müssen. Die zu TOP 7 beschlossene Satellitenempfangsanlage stelle einen unzulässigen Eingriff in das gemeinschaftliche Eigentum dar und habe deshalb gem. § 22 Abs. 1 WEG einstimmig beschlossen werden müssen.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 18.12.2012 zu

TOP 3 - Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2011,
TOP 4 Entlastung des Verwalters für das Wirtschaftsjahr 2011,
TOP 5 - Entlastung des Beirats für das Wirtschaftsjahr 2011 und
TOP 7 - Beschluss zum Einbau einer Satellitenempfangsanlage

für unwirksam zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, dass hinsichtlich der Kosten für den Schlüsseldienst eine Korrektur erfolgt sei und diese in der Eigentümerversammlung den einzelnen Mitgliedern übergeben worden sei. Die Elektrikanschlüsse im Keller zweier zu den Wohnungen der Miteigentümer gehörender Wohnungen seien bereits seit der Bauphase vertauscht gewesen. Die Arbeiten hätten auch Gemeinschaftsräume im Keller betroffen.

Hinsichtlich des TOP 7 hat die Klägerin mit nachgelassenem Schriftsatz den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist auch begründet. Die angefochtenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 18.12.2012 waren deshalb für unwirksam zu

erklären.

Mit der am 17.1.2013 erhobenen Klage hat die Klägerin die Klagefrist gewahrt. Zwar war die Klage binnen 1 Monats ab Beschlussfassung zu erheben. Insoweit kam es auf den durch die Zustellung der Klage bewirkte Rechtshängigkeit an, die erst am 26.2.2013 erfolgte. Die Zustellung der Klage erfolgte jedoch gem. § 167 ZPO demnächst.

Durch die Einreichung der Klage am 17. Januar 2013 wurde die einmonatige Klagefrist gem. § 46 Abs. 1 WEG gewahrt, weil die Klagezustellung am 26.2.2013 noch "demnächst" i.S. von § 167 ZPO erfolgte, somit auf den Zeitpunkt der Einreichung zurückwirkte.

Die Zustellung ist hier als "demnächst" anzusehen, weil sie nur knapp vier Wochen nach Fristablauf erfolgte und die Gründe für die Verzögerung nicht von der Klägerin zu vertreten sind. Die Klägerin hatte alles Erforderliche für eine unverzügliche Klagezustellung getan. Sie darf zwar einerseits mit der Klageeinreichung beziehungsweise mit der Einreichung des Antrags auf Erlass eines Mahnbescheids bis zum letzten Tag vor Ablauf der Verjährungsfrist zuwarten (BGH, Urt. v. 7.4.1983 - III ZR 140/81, VersR 1983, 661, 663). Sie hat dann andererseits aber alles Zumutbare zu unternehmen, um die Voraussetzungen für eine alsbaldige Zustellung zu schaffen. Sie war jedoch nicht verpflichtet, den Gebührenvorschuss von sich aus zu bezahlen, sondern durfte die Zahlungsaufforderung durch das Gericht abwarten (vgl. BGH, Urteil vom 29. Juni 1993 - X ZR 6/93, NJW 1993, 2811).

Diese Rechtsprechung muss jedoch für Fälle der vorliegenden Art dahin verdeutlicht werden, dass der Kläger bzw. sein Prozessbevollmächtigter nach Fristablauf nicht unbegrenzt lange völlig untätig bleiben darf, nur weil noch keine gerichtliche Zahlungsaufforderung vorliegt. Der Sinn der erwähnten Entscheidungen besteht in erster Linie darin, dem Kläger die Berechnung und Einzahlung des Prozeßkostenvorschusses vor oder bei Einreichung der Klage zu ersparen. Dem liegt unausgesprochen der Gedanke zugrunde, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge werde das Gericht sodann von sich aus innerhalb angemessener Zeit den Vorschuss anfordern.

Eine derartige Aufforderung ist der Klägerin jedoch zeitnah nicht zugegangen. Soweit sie - durch ihre Prozessbevollmächtigten - am 14.02.2013 telefonisch hinsichtlich des Aktenzeichens und der Gerichtskostenanforderung nachgefragt hat, erachtet dies das Gericht als ausreichend. Wie lange der Zahlungsaufforderung auch nach Fristablauf untätig entgegengesehen und ob dabei ein Zeitraum von 3 Wochen etwa keinesfalls überschritten werden darf, ist bisher nicht obergerichtlich entschieden. Bleibt eine Gerichtskostenanforderung aus, muss ein Prozeßbevollmächtigter entweder die gerichtliche Berechnung und Anforderung des Vorschusses in Erinnerung bringen oder den Vorschuss von sich aus berechnen und einzahlen oder durch die Partei einzahlen lassen. Das ist ihm im Rahmen einer angemessenen Fristenkontrolle zumutbar und mit Rücksicht auf die schutzwürdigen Belange der Gegenpartei unerlässlich. Nach dieser Maßgabe genügt die telefonische Nachfrage am 14.02.2013, auch wenn diese erst knapp 4 Wochen nach Fristablauf erfolgte.

Dass den Prozessbevollmächtigten der Klägerin eine Zahlungsaufforderung bis zum Termin zur mündlichen Verhandlung nicht zugegangen war, ist das Gericht aufgrund der Umstände überzeugt. Im Verhandlungstermin war anlässlich der Erörterung der Einhaltung der Klagefrist in der Akte des Klägervertreters eine Zahlungsaufforderung nicht enthalten, obwohl dieser in der Verfügung für die Landesjustizkasse als Rechnungsempfänger durch die gerichtliche Mitarbeiterin vorgesehen worden war. Während die Klageschrift zwangsläufig noch ohne Nennung des gerichtlichen Aktenzeichens eingereicht worden war, trägt der Schriftsatz der Klägerseite vom 14.02.2013 das gerichtliche Aktenzeichen, das der Klägerseite mangels anderer Anhaltspunkte allein durch Nachfrage bei Gericht bekannt geworden sein kann. Die dargelegte telefonische Nachfrage erfolgte am 14.02.2013. Auch der von der Klägerseite genannte Name der Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle des Gerichts ist korrekt. Im Hinblick auf diese Gesamtumstände erachtet das Gericht eine zusätzliche Beweisaufnahme durch Vernehmung der Mitarbeiterin in der Kanzlei des Klägervertreters als entbehrlich.

Im Hinblick auf die - insbesondere den hiesigen Rechtsanwälten bekannte - Praxis, dass die Gerichtskosten von den jeweiligen Gerichtsmitarbeitern berechnet und sodann erst durch die Landesjustizkasse gegenüber dem jeweiligen Zahlungspflichtigen geltend gemacht werden, erscheint die telefonische Nachfrage erst nach knapp vier Wochen noch als angemessen. Insoweit ist eine gesetzliche Frist von 3 Wochen nicht vorgesehen, sondern vielmehr eine Beurteilung des Einzelfalls - wie geschehen - erforderlich.

Die Klage ist auch im Übrigen begründet.

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3 - die Feststellung der Abrechnung für 2011 - ist unwirksam. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob der Verwalter für die Eigentümerin C im Hinblick auf die ggf. nicht ausreichende Mitteilung der Rechtsnachfolge mitstimmen durfte oder nicht. Auch unter Herausrechnung der diesbezüglichen Stimmen ergibt sich ein Beschlussergebnis von 670,87 zu 168,81, so dass damit formell der Beschluss gleichwohl zustande gekommen wäre.

Der Beschluss erweist sich jedoch aus anderen Gründen als unwirksam. Unstreitig enthielt die ursprüngliche Abrechnung des Verwalters jedenfalls hinsichtlich der Kosten des Schlüsseldienstes einen Fehler. Damit entspricht eine Feststellung der ursprünglichen Abrechnung nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Ob innerhalb der Versammlung eine Korrektur überreicht worden ist, kann offen bleiben. Dem Beschluss ist - auch unter Berücksichtigung der sich aus dem Protokoll ergebenden Ausführungen - nicht zu entnehmen, ob die ursprüngliche oder die korrigierte Fassung der Abrechnung beschlossen worden ist. Korrekturen gegenüber dem Entwurf hätten deshalb in den Beschluss aufgenommen werden müssen (vgl. Urteil des AG Hamburg- Altona vom 15.1.2013 - 303a C 20/12).

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 4 - Entlastung des Verwalters für 2011 - war ebenfalls für unwirksam zu erklären. Maßgeblich ist im Hinblick auf die Wirkungen der Entlastung insoweit, ob (Schadenersatz-)Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen. Ist dies der Fall, entspricht eine gleichwohl beschlossene Entlastung grundsätzlich nicht der ordnungsmäßigen Verwaltung, wenn nicht ausnahmsweise ein Verzicht auf diese Ansprüche in Betracht kommt (vgl. LG Hamburg vom 10.4.2013 - 318 S 91/12 -). Im Hinblick auf

die Rechnung vom 07.12.2010 (Anlage B4, Bl. 80 d.A.) hinsichtlich der "ausgeführten" Dacharbeiten, die erst für 2011 abgerechnet wurde, sind derartige Ersatzansprüche ex ante denkbar. Ob diese sich im Nachhinein als begründet erweisen, kann offen bleiben. Auch hinsichtlich der unstrittig über die in 2011 beschlossenen Arbeiten hinausgehenden Bodenarbeiten ist ein Ersatzanspruch bspw. der Klägerin denkbar, weil sie etwa mit Kosten für das Sondereigentum belastet wurde. Eine Erweiterung der Ermächtigung des Verwalters durch einen weiteren Beschluss der Eigentümer ist nicht erfolgt. Eine Zustimmung eines oder beider Beiräte genügt nicht. Der diesbezügliche Beschluss aus dem Jahr 2011 ist zu ungenau. Es ist nicht erkennbar, ob sich die Auftragssumme auf die Mehrkosten oder die Kosten insgesamt oder möglicherweise auch laufende Kosten bezieht. Eine kurzfristige Einberufung einer Eigentümerversammlung war im Hinblick auf die insgesamt 4 beteiligten Eigentümer, von denen 3 vor Ort wohnen, auch möglich. Schließlich ist nicht erkennbar, dass die Ausführung derart eilig war, nachdem mit diesen Arbeiten seit Jahren bekannte Mängel behoben werden sollten. Die von dem Verwalter im Termin hierzu vorgelegten Fotos stammen aus dem Jahr 2009.

Wie bereits zum Tagesordnungspunkt 3 kommt es demgegenüber an der Stimmrechtsausübung durch den Verwalter nicht an.

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 5 erweist sich im Hinblick auf die Berücksichtigung der Stimmen der Beiräte als unwirksam. Aufgrund ihrer Stellung als Beiräte waren sie von einer Abstimmung über ihre Entlastung ausgeschlossen. Damit ergab sich ein Abstimmungsergebnis von 160,32 : 168,81 oder im Fall der nicht ordnungsgemäßen Vertretung der Eigentümerin von 0 : 168,81.

Schließlich erweist sich der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 7 ebenfalls als unwirksam. Dass es sich insoweit lediglich um eine sog. modernisierende Instandsetzung gem. § 22 Abs. 3 WEG handelte, ist nicht feststellbar. Da zuvor ein Kabelanschluss bestand, handelte es sich auch nicht um die Erreichung bzw. Aufrechterhaltung des ursprünglichen Zustands und damit nicht um eine Instandsetzung gem. § 21 WEG. Vielmehr waren von außen ersichtliche bauliche Veränderungen durch Installation einer Satellitenanlage erforderlich; dies spricht für eine gem. § 22 Abs. 1 WEG einstimmig zu beschließende bauliche Veränderung.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Soweit die Klägerin nach Schluss der mündlichen Verhandlung ihre Klage hinsichtlich des TOP 7 in der Hauptsache für erledigt erklärt hat, ist dies unerheblich. Zwar erfolgte diese Erklärung innerhalb der ihr gewährten Stellungnahmefrist. Die Erledigungserklärung stellt jedoch keinen Sachvortrag dar, der ihr nachgelassen war, sondern - als zwangsläufig einseitiger Erklärung - einen materiellen Prozessantrag, der nur bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung in der hierfür vorgegebenen Form erfolgen kann.