

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23, 28, 46 WEG

- 1. Mit der Ungültigerklärung des Zweitbeschlusses entfällt auch die Aufhebung des Erstbeschlusses (BGH, Beschluss vom 16.09.1994 - V ZB 2/93).**
- 2. Ein Anfechtungsbegehren, das auf eine gerichtliche Rechtsgestaltung gerichtet ist, kann sich allenfalls dann erledigen, wenn der angefochtene Beschluss mit Wirkung ex tunc aufgehoben wird.**
- 3. Der Verzicht der beklagten Wohnungseigentümer auf die Rechte aus dem angefochtenen Beschluss ist rechtlich demgegenüber lediglich als Angebot zu qualifizieren, sich gerichtlich oder außergerichtlich darauf zu vergleichen, dass der Beschluss nicht ausgeführt werden soll.**
- 4. Es genügt, den Gesamtbetrag der Umlage zu beschließen, wenn die Einzelbeträge nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel durch einfache Rechenoperation eindeutig bestimmbar sind (OLG Braunschweig, ZMR 2006, 787).**
- 5. Wird der Verteilungsschlüssel nicht angegeben und ist auch sonst kein allgemein geltender Verteilungsschlüssel festgelegt, ist der Beschluss mangels hinreichender Bestimmtheit nichtig.**

LG Hamburg, Urteil vom 23.07.2014; Az.: 318 S 19/14

Tenor:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 05.02.2014, Az. 539 C 15/13, abgeändert: Die auf der Eigentümerversammlung vom 17.07.2014 zu TOP 2 und 3 gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.

2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten um die Gültigkeit eines Sanierungs- und Finanzierungsbeschlusses (Protokoll Anl. K 2), insbesondere vor dem Hintergrund, dass auf der folgenden Eigentümerversammlung Zweitbeschlüsse gefasst wurden.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird auf den Tatbestand des Teilurteils des Amtsgerichts Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Zu ergänzen ist, dass das Amtsgericht Hamburg-Blankenese die auf der Eigentümerversammlung vom 09.09.2013 zu TOP 2 und 3 gefassten Beschlüsse mit Urteil vom 02.04.2014 (Geschäfts-Nr.: 539 C 26/13) für ungültig erklärt hat. Das Urteil ist rechtskräftig.

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 05.02.2014 abgewiesen. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, dass der Klägerin seit Existenz des abändernden Zweitbeschlusses vom 09.09.2013 zu TOP 2 und 3 in Verbindung mit der Verzichtserklärung der Beklagten am 22.01.2013 hinsichtlich des angegriffenen Ausgangsbeschlusses zu TOP 2 und 3 vom 17.07.2013 das Rechtsschutzbedürfnis fehle. Die Beschlüsse vom 09.09.2013 seien dahingehend auszulegen, dass die Beschlüsse vom 17.07.2013 zu TOP 2 und 3 dadurch aufgehoben worden seien. Darüber hinaus enthielten die Beschlüsse zu TOP 2 und 3 vom 09.09.2013 eine eigenständige, inhaltsändernde Regelung. Die Beschlussanfechtung im Verfahren 539 C 26/13 beziehe sich nur auf den durch Auslegung ermittelten zweiten Teil der inhaltsändernden Zweitbeschlüsse zu TOP 2 und 3 vom 09.09.2013. Da bei Ungültigerklärung des Zweitbeschlusses nicht wieder auf die Rechte aus dem Erstbeschluss habe zurückgegriffen werden sollen, verliere die Anfechtungsklage gegen den Erstbeschluss bereits mit der Entstehung und nicht erst mit der Bestandskraft des Zweitbeschlusses ihr Rechtsschutzbedürfnis. Zugunsten der Klägerin werde davon ausgegangen, dass jedenfalls die Aufhebung des Erstbeschlusses trotz der Anfechtung im Verfahren 539 C 26/13 längst bestandskräftig sei. Für die isolierte Aufhebung des Erstbeschlusses spreche auch, dass der Zweitbeschluss nicht in der Lage sei, die Mängel des Erstbeschlusses zu heilen.

Selbst wenn man der durch Auslegung erfolgten Aufspaltung des Zweitbeschlusses nicht folge, sei der Erstbeschluss spätestens durch die am 22.10.2013 erfolgte Erklärung, auf die Rechte hieraus zu verzichten, aufgehoben worden. Dem hätte die Klägerin dadurch Rechnung tragen müssen, dass sie den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt hätte.

Ein Rechtsschutzinteresse der Klägerin bestehe auch nicht für den Interimszeitraum zwischen dem 17.07. und 09.09.2013, da die Verwaltung den Erstbeschluss nicht umgesetzt habe.

Gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 10.02.2014 zugestellte Urteil hat die Klägerin mit einem am 20.02.2014 beim Berufungsgericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie mit einem am 10.04.2014 eingegangenen Schriftsatz begründet hat.

Die Klägerin trägt vor, dass das Amtsgericht zu Unrecht davon ausgegangen sei, dass die Wohnungseigentümer die angefochtenen Beschlüsse durch die Beschlüsse vom 09.09.2013 hätten novatorisch ersetzen wollen. Für einen solchen Willen und die vom Amtsgericht vorgenommene Auslegung finde sich keine Grundlage. Letztlich hätten die Eigentümer die Beschlüsse vom 07.07.2013 nur ergänzt durch die konkret zu beauftragende Firma und die Angabe des

Kostenverteilungsschlüssels für die Sonderumlage. Im Übrigen wäre eine eventuelle Novation nur dann in Bestandskraft erwachsen, wenn sich die Anfechtung des Beschlusses vom 09.09.2013 im Verfahren 539 C 26/13 nur auf einen evtl. überschießenden Teil erstreckt hätte. Die Anfechtung sei aber umfänglich erfolgt. Weder finde sich in der Anfechtungsklage ein Hinweis darauf, dass nur Teile des Beschlusses angefochten werden sollten, noch gehe das Amtsgericht in seinem Urteil vom 02.04.2014 davon aus. Bereits von daher sei der Ansatzpunkt des Amtsgerichts falsch, der Beschluss vom 09.09.2013 habe - ohne dass es auf seine Bestandskraft ankomme - zu einer Erledigung des Rechtsstreits geführt.

Die Verzichtserklärung der Beklagten vom 22.10.2013, auf die das Amtsgericht weiter abstelle, sei rechtlich ein Nullum. Nur der Kläger könne den Verzicht auf einen Anspruch erklären. Materiell könnten Teile der Eigentümergemeinschaft nicht auf Rechte aus einem Beschluss verzichten, solange dieser Beschluss ihnen nicht subjektive Rechte zubillige. Dies sei nicht der Fall, da der Beschluss eine Sanierungsmaßnahme regle. Dass Eigentümer auf Rechte aus einem Beschluss verzichten könnten, sehe das Gesetz nicht vor. Der Zweitbeschluss vom 09.09.2013 hätte nur dann erledigende Wirkung auf dieses Verfahren haben können, wenn er bestandskräftig geworden wäre, was nicht der Fall sei.

Die Klägerin beantragt,

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 05.02.2014 [Az. 539 C 15/13] der Klage stattzugeben und die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 17.07.2013 zu TOP 2 und 3 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten tragen vor, dass der Klägerin das Rechtsschutzinteresse fehle. Sie hätten auf ihre Rechte aus den Beschlüssen verzichtet, weshalb die Verwaltung die Beschlüsse nicht mehr umsetzen können und keine Veranlassung mehr bestehe, eine Sachentscheidung des Gerichts herbeizuführen. Unabhängig vom Bestand der Zweitbeschlüsse sei eine Rückkehr zu den Beschlüssen vom 17.07.2013 in jedem Fall ausgeschlossen.

Der Rechtsstreit könne auch durch Leistung der Beklagten seine Erledigung finden. In einem Zahlungsprozess geschehe dies dadurch, dass die Beklagtenseite zahle. Hier hätten sie dadurch „gezahlt“, dass sie auf ihre Rechte aus den Beschlüssen und damit auf deren Durchführung verzichtet hätten.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung ist begründet. Die auf der Eigentümerversammlung vom 17.07.2013 zu TOP 2 und 3 gefassten Beschlüsse sind für ungültig zu erklären, da sie den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht entsprechen. Die angefochtenen Beschlüsse sind weder nachträglich aufgehoben worden, noch hat sich die Anfechtungsklage durch die Erklärung der Beklagten, auf ihre Rechte aus den angefochtenen Beschlüssen zu verzichten, in der Hauptsache erledigt.

1. Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Selbst wenn ein Fall der Erledigung der Hauptsache vorläge und die Klage dadurch unzulässig oder unbegründet worden wäre, würde dies - anders als die Beklagten meinen - nicht zur Unzulässigkeit der Berufung führen. Zur Zulässigkeit der Berufung reicht die in der Klagabweisung liegende formelle Beschwer aus.

2. Die Berufung hat auch in der Sache Erfolg.

a) Die Kammer teilt bereits nicht die vom Amtsgericht vorgenommene Auslegung, dass die hier angefochtenen Beschlüsse vom 17.07.2013 durch die auf der Eigentümerversammlung vom 09.09.2013 zu TOP 2 und 3 gefassten Zweitbeschlüsse (Protokoll Anl. B 1) aufgehoben worden sind.

Eigentümerbeschlüsse sind wie im Grundbuch eingetragene Erklärungen aus sich heraus - objektiv und normativ - auszulegen (BGH, Beschluss vom 23.08.2001 - V ZB 10/01, BGHZ 148, 335 = NJW 2001, 3339). Abzustellen ist auf den zur Abstimmung gestellten Beschlusswortlaut. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den bestehenden Verhältnissen für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH, Beschluss vom 10.09.1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 288 = NJW 1998, 3713), z. B. weil sie sich aus dem - übrigen - Versammlungsprotokoll oder aus den örtlichen Gegebenheiten der Wohnanlage ergeben (Kümmel in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Auflage, § 23 Rdnr. 59).

Dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.09.2013 (Anl. B 1) lässt sich nicht entnehmen, dass durch die dort zu TOP 2 und 3 gefassten Beschlüsse die von der Klägerin angefochtenen Erstbeschlüsse vom 17.07.2013 aufgehoben werden sollten. Vielmehr werden die Erstbeschlüsse im Protokoll vom 09.09.2013 weder in irgendeiner Weise in Bezug genommen noch auch nur erwähnt. Gegen die Auslegung des Amtsgerichts spricht, dass es sich bei dem am 09.09.2013 zu TOP 2 gefassten Beschluss inhaltlich im Wesentlichen um eine Ergänzung (und zugleich Abänderung) des ursprünglichen Sanierungsbeschlusses dahingehend handelte, dass einem bestimmten Handwerksunternehmen gemäß dessen Angebot vom 18.07.2013 der Auftrag zur Durchführung der Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden an der Westwand erteilt wurde. Im Hinblick auf den Finanzierungsbeschluss enthält der Zweitbeschluss (TOP 3) die Ergänzung, nach welchem Kostenverteilungsschlüssel die Sonderumlage erhoben werden soll.

b) Soweit bei inhaltsgleichen Zweitbeschlüssen diskutiert wird, ob der Erstbeschluss durch den Zweitbeschluss novatorisch ersetzt und damit zugleich stillschweigend aufgehoben wird oder der Erstbeschluss durch den Zweitbeschluss nur bestätigt und verstärkt werden soll (vgl. zum Streitstand BGH, Beschluss vom 16.09.1994 - V ZB 2/93, BGHZ 127, 99 = NJW 1994, 3230; Bärmann/Merle, WEG,

10. Auflage, § 23 Rdnr. 69), bedarf diese Streitfrage hier keiner Entscheidung. Denn dadurch, dass die auf der Eigentümerversammlung vom 09.09.2013 zu TOP 2 und 3 gefassten Zweitbeschlüsse vom Amtsgericht Hamburg-Blankenese mit Urteil vom 02.04.2014 (Az. 539 C 26/13) rechtskräftig für ungültig erklärt worden sind, ist deren Wirkung vollständig entfallen. Jedenfalls aus diesem Grund kann nicht davon ausgegangen werden, dass die angefochtenen Beschlüsse vom 17.07.2013 aufgehoben worden sind. Der BGH hat zum inhaltsgleichen Zweitbeschluss entschieden, dass mit der Ungültigerklärung des Zweitbeschlusses auch die Aufhebung des Erstbeschlusses entfallt (BGH, Beschluss vom 16.09.1994 - V ZB 2/93, BGHZ 127, 99 = NJW 1994, 3230). Nichts anderes gilt auch für die hier vorliegenden abändernden Zweitbeschlüsse.

Für die vom Amtsgericht vorgenommene abweichende Auslegung der Zweitbeschlüsse vom 09.09.2013, dass die angefochtenen Beschlüsse vom 17.07.2013 unabhängig von der Gültigkeit der Zweitbeschlüsse mit sofortiger Wirkung aufgehoben werden sollten, bestehen nach Auffassung der Kammer bei der gebotenen objektiven und normativen Auslegung keine Anhaltspunkte. Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 09.09.2013 (Anl. B 1) vermag die Kammer nichts dafür zu entnehmen, dass die Wohnungseigentümer die am 17.07.2013 zu TOP 2 und 3 gefassten Beschlüsse auf jeden Fall aufheben wollten. Wie bereits ausgeführt, ist in dem Protokoll vom 19.09.2013 von den Erstbeschlüssen überhaupt nicht die Rede. Auf die subjektiven Beweggründe der Wohnungseigentümer, auf der Versammlung vom 19.09.2013 die Zweitbeschlüsse zu fassen, kommt es nicht an. Dem Protokoll ist insbesondere nicht zu entnehmen, dass die Beklagten aufgrund der Begründung der hiesigen Anfechtungsklage bereits zum damaligen Zeitpunkt erkannt hatten, dass die am 17.07.2013 zu TOP 2 und 3 gefassten Beschlüsse an formellen und materiellen Mängeln litten, die zu deren Ungültigerklärung führen mussten. Gerichtliche Hinweise hatte das Amtsgericht per 09.09.2013 nicht erteilt. Nicht einmal der Vortrag der Beklagten in diesem Rechtsstreit, auf den es ohnehin nicht für die Auslegung der Zweitbeschlüsse angekommen wäre, spricht für die vom Amtsgericht vorgenommene Auslegung. Die Beklagten haben nämlich mit Schriftsatz vom 22.10.2013 „auf die Rechte aus dem angefochtenen Beschluss vom 17.07.2013“ verzichtet. Für einen derartigen Verzicht hätte jedoch kein Anlass bestanden, wenn die Beklagten der Meinung gewesen wären, sie hätten die von der Klägerin angefochtenen Beschlüsse vom 17.07.2013 ohnehin bereits durch die Zweitbeschlüsse vom 09.09.2013 ohne Rücksicht auf deren Gültigkeit aufgehoben. Die Beklagten haben auch erstinstanzlich nicht geltend gemacht, die angefochtenen Beschlüsse durch am 09.09.2013 zu TOP 2 und 3 gefassten Beschlüsse aufgehoben zu haben.

Selbst wenn man dies anders beurteilen würde, würde dies im Ergebnis nichts daran ändern, dass die Zweitbeschlüsse vom 09.09.2013 durch das Amtsgericht rechtskräftig für ungültig erklärt worden sind und damit eine etwaige Aufhebungswirkung bezogen auf die hier angefochtenen Erstbeschlüsse vom 17.07.2013 entfiel. Die Kammer vermag die Ausführungen des Amtsgerichts nicht zu teilen, dass die von der Klägerin gegen die Zweitbeschlüsse vom 19.09.2013 erhobene Anfechtungsklage (Az. 539 C 26/13) so auszulegen sei, dass diese sich nicht gegen den Teil der Zweitbeschlüsse gerichtet habe, mit dem die Erstbeschlüsse vom 17.07.2013 aufgehoben worden seien. Für eine derartige Auslegung, der die Klägerin entgegen getreten ist, bietet auch das am 02.04.2014 im Parallelverfahren 539 C 26/13 ergangene Urteil (Anl. BK 1) nicht den geringsten

Anhaltspunkt. Vielmehr hat das Amtsgericht auf die inhaltlich nicht beschränkte Anfechtungsklage der Klägerin die auf der Eigentümerversammlung vom 09.09.2013 zu TOP 2 und 3 gefassten Beschlüsse insgesamt - d. h. ohne inhaltliche Einschränkung - für ungültig erklärt.

3. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts stellt die genannte Erklärung der Beklagten mit Schriftsatz vom 22.10.2013, auf die Rechte „aus dem angefochtenen Beschluss vom 17.07.2013“ zu verzichten, kein erledigendes Ereignis dar.

Der „Verzicht“ ist für die Zulässigkeit und Begründetheit der Anfechtungsklage der Klägerin vielmehr als rechtliches Nullum anzusehen. Der von den Beklagten gezogene Vergleich, dass der Verzicht auf die Rechte aus einem Eigentümerbeschluss ebenso die Erfüllung des Anfechtungsbegehrens darstelle wie die Bezahlung der Klagforderung die Erfüllung des Zahlungsbegehrens, ist unzutreffend. Das Anfechtungsbegehren, das auf eine gerichtliche Rechtsgestaltung gerichtet ist, könnten die Beklagten allenfalls dadurch erfüllen, dass sie den angefochtenen Beschluss mit Wirkung ex tunc aufheben. Der Verzicht der beklagten Wohnungseigentümer auf die Rechte aus dem angefochtenen Beschluss ist rechtlich demgegenüber lediglich als Angebot zu qualifizieren, sich gerichtlich oder außergerichtlich darauf zu vergleichen, dass der Beschluss nicht ausgeführt werden soll. Die Klägerin war nicht verpflichtet, sich auf dieses Vergleichsangebot einzulassen und den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt zu erklären.

4. Die auf der Eigentümerversammlung vom 17.07.2013 zu TOP 2 und 3 gefassten Beschlüsse entsprachen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Dahinstehen kann, ob die Beschlüsse allein schon wegen des von der Klägerin in der Klagebegründung gerügten Ladungsmangels und der Nichtwahrung der Nichtöffentlichkeit der Versammlung für ungültig zu erklären wären (vgl. Schriftsatz vom 09.08.2013).

a) Der zu TOP 2 gefasste Beschluss widerspricht jedenfalls deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er inhaltlich unklar ist. Die Eigentümer haben beschlossen, dass „die“ Sanierungsarbeiten ausgeführt werden sollen. Welche Arbeiten damit gemeint sind, ist dem Protokoll selbst nicht zu entnehmen und daher völlig unklar. Die Verwalterin hatte den Eigentümern vor der Versammlung zwar zwei Angebote von Handwerksunternehmen übersandt (Anl. K 3 und K 4) und eine gutachterliche Stellungnahme zu dem Feuchtigkeitsschaden in der Souterrainwohnung und der Notwendigkeit der Instandsetzung eingeholt, die vom 08.07.2013 datiert (Anl. K 6). Der Beschluss nimmt jedoch weder auf das Gutachten noch auf eines der Handwerkerangebote Bezug, so dass bei der gebotenen objektiven und normativen Auslegung vollständig unklar ist, welche Sanierungsmaßnahmen beschlossen worden sind. Hinzu kommt, dass die vom Sachverständigen geschätzten Instandsetzungskosten von € 30.000,00 (brutto) erheblich von den Handwerkerangeboten und dem beschlossenen Höchstbetrag von € 18.000,00 abwichen. Unabhängig davon regelt der Beschluss auch nicht, was passieren sollte, wenn die drei eingeholten Angebote den beschlossenen Höchstbetrag von € 18.000,00 überschritten. Auch dies entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

b) Der Beschluss auf der Eigentümerversammlung vom 17.07.2013 zu TOP 3

gefassten Beschluss ist sogar nichtig, da der Kostenverteilungsschlüssel für die Erhebung der Sonderumlage nicht angegeben wird.

Da die Festsetzung einer Sonderumlage einen Nachtrag zum Jahreswirtschaftsplan der Gemeinschaft darstellt, muss der Sonderumlagenbeschluss analog § 28 Abs. 1 Satz 2 Ziff. 2 WEG die anteiligen Beitragsverpflichtungen der Wohnungseigentümer bestimmen (BGH, Beschluss vom 15.06.1989 - V ZB 22/88, BGHZ 108, 44 = NJW 1989, 3018; Niedenführ in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a. a. O., § 28 Rdnr. 37). Es genügt, den Gesamtbetrag der Umlage zu beschließen, wenn die Einzelbeträge nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel durch einfache Rechenoperation eindeutig bestimmbar sind (OLG Braunschweig, ZMR 2006, 787). Wird der Verteilungsschlüssel nicht angegeben und ist auch sonst kein allgemein geltender Verteilungsschlüssel festgelegt, ist der Beschluss mangels hinreichender Bestimmtheit nichtig (Bärmann/Merle, a. a. O., § 28 Rdnr. 39).

5. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision gegen dieses Urteil nicht zulässt und die Erhebung der Nichtzulassungsbeschwerde gesetzlich ausgeschlossen ist (§ 62 Abs. 2 WEG).

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.