

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 S 91/15
20 C 44/14
Amtsgericht Bottrop



Verkündet am 02.06.2015

Radig, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.	Frist not.	RFV KfA	Mit.:
RA	EINGEGANGEN		Merkt- nien.
SB	24. JULI 2015		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zähl- ung
zdA			Stell- ungn.

In dem Rechtsstreit

1. der ~~Frau Rita Eising, Wohnort: 00, 45230 Bottrop,~~
2. des ~~Herrn Grottel Eising, Wohnort: 00, 45230 Bottrop,~~

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Berufsweg 00,~~
~~00, 45230 Bottrop,~~

g e g e n

die übrigen Mitglieder der WEG ~~Wohnort: 00-00, 45230 Bottrop,~~ bestehend aus:

- ~~Frau Grottel Eising, Wohnort: 00, 00, 00, 45230 Bottrop,~~
- Frau ~~Marina Benschke-Koch, Wohnort: 00, 45230 Bottrop,~~
- Herrn ~~Walter Affenlober, Wohnort: 00, 00, 00, 45230 Bottrop,~~
- Herrn ~~Walter Eising, Wohnort: 00, 00, 00, 45230 Bottrop,~~
- Frau ~~Walter Eising, Wohnort: 00, 00, 00, 45230 Bottrop,~~
- Herrn ~~Walter Eising, Wohnort: 00, 00, 00, 45230 Bottrop,~~
- Frau ~~Walter Eising, Wohnort: 00, 00, 00, 45230 Bottrop,~~
- Frau ~~Walter Eising, Wohnort: 00, 00, 00, 45230 Bottrop,~~
- die ~~Walter Eising, Wohnort: 00, 00, 00, 45230 Bottrop,~~
- Frau ~~Walter Eising, Wohnort: 00, 00, 00, 45230 Bottrop,~~
- Frau ~~Walter Eising, Wohnort: 00, 00, 00, 45230 Bottrop,~~
- Herrn ~~Walter Eising, Wohnort: 00, 00, 00, 45230 Bottrop,~~
- Herrn ~~Walter Eising, Wohnort: 00, 00, 00, 45230 Bottrop,~~ und
- Herrn ~~Walter Eising, Wohnort: 00, 45230 Bottrop,~~

Beklagte und Berufungsbeklagte,

- 2 -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Dr. Scholz, Böhmermann & Partner, Bismarckstr. 10 - 10, 44139 Essen,~~

Verwalterin:

~~Grundbesitz-Verwaltungs- und Besondereigentümerin~~, vertr. d. d. GFin ~~AGORA~~
~~Wohnen, Oststr. 69 20, 44139 Dortmund~~

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 02.06.2015
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am
Landgericht Dr. Hüntemann und die Richterin am Landgericht Brögeler

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom
09.02.2015 - Az.: 20 C 44/14 - teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der in der Eigentümerversammlung der WEG ~~Wohnungsgenossenschaft~~ in ~~Bottrop~~ vom
25.08.2014 zu TOP 7) (Hausflurregelung) gefasste Beschluss wird für unwirksam
erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1
ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG abgesehen.

II.

Die Berufung ist zulässig und teilweise begründet.

1.

- 3 -

Der unter dem Tagesordnungspunkt 7 gefasste Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er nicht mit den erforderlichen Mehrheiten zustande gekommen ist.

a)

Entgegen der Ansicht der Kläger ist der angefochtene Beschluss nicht bereits wegen einer fehlenden Beschlusskompetenz bzw. wegen einer inhaltlichen Unbestimmtheit nichtig.

aa)

Der Eigentümerversammlung fehlt nicht die Beschlusskompetenz.

(1.)

Regelungsgegenstand des unter dem Tagesordnungspunkt 7 gefassten Beschlusses ist eine Gebrauchsregelung im Hinblick auf die im Gemeinschaftseigentum stehenden Hausflure und Laubengänge, womit die Hausflure und Laubengänge der beiden Gebäude (~~Wohnung 49~~ und ~~Wohnung 50~~), aus denen sich die WEG zusammensetzt, gemeint sind.

(2.)

Im Hinblick auf Gebrauchsregelungen des Gemeinschaftseigentums begründet § 15 Abs. 2 WEG insoweit eine Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentumsgemeinschaft.

(3.)

Etwas Abweichendes ergibt sich in diesem Zusammenhang nicht aus § 4 der Teilungserklärung.

(a)

Dies folgt allerdings nicht bereits aus dem Umstand, dass § 4 der Teilungserklärung mit „Wirtschaftliche Selbständigkeit der Gebäudeteile“ betitelt ist und die unter dem Tagesordnungspunkt 7 beschlossene Gebrauchsregelung des Gemeinschaftseigentums nicht die wirtschaftliche Selbständigkeit der Gebäudeteile betrifft.

Denn aus § 4 Nr. 3 der Teilungserklärung, der ein Stimmrechtsverbot bei der Beschlussfassung in Fragen der Nutzung der Gebäudeteile für bestimmte Eigentümer regelt, folgt, dass in § 4 der Teilungserklärung nicht nur Themenkomplexe geregelt werden, welche die wirtschaftliche Selbständigkeit betreffen. Entsprechendes gilt, soweit § 4 Nr. 5 der Teilungserklärung vorsieht, dass die Nutzung des gesamten Gebäudes bzw. der Gebäudeteile, Anlagen und Einrichtungen des Gemeinschaft Eigentumes jeweils nur den Sondereigentümern zusteht, deren Sondereigentum an dem betreffenden Gebäuden gelegen ist.

- 4 -

(b)

Vielmehr wird eine Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung sämtlicher Wohnungseigentümer in § 4 Nr. 3 UA 1 der Teilungserklärung vorausgesetzt. Denn die Regelung eines Stimmrechtsverbots ergibt nur dann einen Sinn, wenn die Beschlussfassung bei sämtlichen Wohnungseigentümern liegt, diese also grundsätzlich die Beschlusskompetenz haben.

(c)

Zu einer Verlagerung der Beschlusskompetenz kommt es auch nicht auf Grund der in § 4 Nr. 3 UA 2 und 3 der Teilungserklärung vorgesehenen Möglichkeit, dass anstelle der Versammlung der Gesamtheit der Eigentümer in den Angelegenheiten, die nur bestimmte Gruppen von Eigentümern betreffen - worunter eine Gebrauchsregelung des Gemeinschaftseigentums in einem der beiden Gebäude der WEG fällt -, Gruppenversammlungen zulässig sind, etwa in Form der Versammlung der Wohnungseigentümer eines einzelnen Gebäudes. Diese Regelung ist gemäß §§ 133, 157 BGB dahin auszulegen, dass eine Beschlusskompetenz zwar auch bei einer Gruppenversammlungen liegt, jedoch nicht ausschließlich. Denn andernfalls stünde § 4 Nr. 3 UA 2 der Teilungserklärung in einem unauflösbaren Widerspruch zu § 4 Nr. 3 A 1 der Teilungserklärung, was insoweit zur teilweisen Nichtigkeit der Teilungserklärung führen würde.

bb)

Der angefochtene Beschluss ist auch nicht wegen fehlender inhaltlicher Bestimmtheit nichtig.

Der in dem angefochtenen Beschluss verwendete Begriff des Hindernisses ist auslegungsfähig und dahin zu verstehen, dass keine Gegenstände aufzustellen sind, welche die Bewegungsfreiheit auf den Hausfluren bzw. den Laubengängen beeinträchtigen. Dass hierunter keine Fußmatten fallen, welche die Kläger auf Grund der Beschlusslage für unzulässig halten, bedarf keiner weiteren Erörterung. Im Übrigen folgt aus der von den Klägern in der Berufungsbegründung zitierten Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm - Az.: 15 Wx 198/08 - nicht, dass vom Vorliegen eines Hindernisses nur dann ausgegangen werden könne, wenn nicht die Mindestbreite eines Fluchtweges von 1 m eingehalten ist. Ein solcher Rechtssatz ist in der genannten Entscheidung nicht aufgestellt worden, worauf die Beklagten in der Berufungserwiderung zutreffend hingewiesen haben.

b)

Der angefochtene Beschluss ist nicht mit den erforderlichen Mehrheiten zustande gekommen, was auch innerhalb der Klagebegründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG gerügt worden ist.

- 5 -

aa)

Mit Rücksicht darauf, dass der Beschluss jeweils eine Gebrauchsregelung für das Haus ~~Wohnstraße 17~~ und das Haus ~~Wohnstraße 49~~ enthält, hätte über diesen Beschluss unter Berücksichtigung des Stimmrechtsverbots aus § 4 Nr. 3 der Teilungserklärung einmal von den Miteigentümern des Hauses ~~Wohnstraße 49~~ und des Hauses ~~Wohnstraße 17~~ unter jeweiligem Ausschluss der Miteigentümer des anderen Hauses abgestimmt werden müssen.

bb)

Bei einer Abstimmung von den Eigentümern des Hauses ~~Wohnstraße 49~~ hat der Beschluss nicht die erforderliche Mehrheit erlangt, denn es ist unstreitig, dass die Eigentümer, die gegen den Beschluss gestimmt haben - die Kläger und die in diesem Verfahren beklagten Miteigentümer ~~Wohnstraße 17~~ bzw. ~~Wohnstraße 17~~ - die Stimmenmehrheit im Hause ~~Wohnstraße 49~~ haben. Abweichend vom Gesetz bestimmt § 12 der Teilungserklärung, dass sich das Stimmengewicht nach den Miteigentumsanteilen bestimmt.

2.

Entgegen der Ansicht der Kläger sind dem früheren Verwalter nicht die Kosten des Verfahrens gemäß § 49 Abs. 2 WEG aufzuerlegen.

a)

Einer Auferlegung der Kosten steht nicht entgegen, dass der frühere Verwalter aus seinem Amt ausgeschieden ist, denn nach § 49 Abs. 2 WEG können auch einem früheren Verwalter Kosten auferlegt werden (vgl. Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 49, Rn. 18).

b)

Im Hinblick auf das erfolgreiche Anfechtungsbegehren zu dem Tagesordnungspunkt 7 trifft den Verwalter kein grobes Verschulden. Denn das Amtsgericht hat die Anfechtungsklage der Kläger in Bezug auf diesen Beschluss abgewiesen. Die Annahme eines groben Verschuldens des früheren Verwalters liefe darauf hinaus, diesem weitergehende Rechtskenntnisse als einem Richter abzuverlangen, was indes nicht verlangt werden kann.

c)

Hinsichtlich der von den Klägern erhobenen Anfechtungsklage in Bezug auf den angeblich unter dem Tagesordnungspunkt 9 gefassten Beschluss, trifft den Verwalter an der Klageerhebung ebenfalls kein grobes Verschulden im Sinne des § 49 Abs. 2 WEG, wenngleich immer noch kein Protokoll der Eigentümerversammlung übersendet worden ist.

aa)

Die Kläger und deren Prozessbevollmächtigter waren in der Eigentümerversammlung zugegen und aus diesem Grunde nicht auf das Protokoll der Eigentümerversammlung angewiesen, um zu bestimmen, ob und inwieweit Beschlüsse gefasst worden sind.

bb)

Selbst wenn die Kläger auf den Erhalt des Protokolls der Eigentümerversammlung angewiesen gewesen wären, hätten sie den Eingang des Protokolls abwarten dürfen, um sodann, verbunden mit einem Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen der Versäumung der Fristen des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG, eine Anfechtungsklage zu erheben.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG.

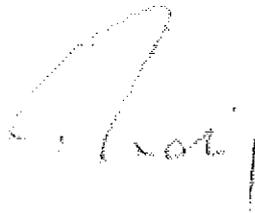
Bünnecke

Dr. Hüntemann

Bünnecke

Richterin am Landgericht Brögeler ist wegen Urlaubs und anschließendem Mutterschutz an der Leistung der Unterschrift gehindert.

Beglaubigt



Radig

Justizbeschäftigte