

# **Amtsgericht Aachen**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§ 23 Abs. 2 WEG

- 1. Der Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung ist derart anzugeben, dass die Beteiligten weitestgehend vor Überraschungen geschützt sind und ihnen die Möglichkeit der Vorbereitung und der Überlegung gegeben wird, ob ihre Teilnahme veranlasst ist. Maßgeblich ist das auch von der Bedeutung des Beratungsgegenstandes abhängige berechnete Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer.**
- 2. Dem Informationsbedürfnis des Wohnungseigentümers kann bei einem einfachen Sachverhalt, über den zu beschließen ist, durch dessen schlagwortartige Bezeichnung genügt werden. Eine solche genügt insbesondere dann, wenn sie den Wohnungseigentümern auf Grund einer früheren Beschlussfassung durch eine Vorkorrespondenz oder ein Gerichtsverfahren bekannt worden ist.**

AG Aachen, Urteil vom 04.06.2014; Az.: 118 C 7/14

### **Tenor:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Klägerin wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abzuwenden, sofern nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in der gleichen Höhe leisten.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin und die Beklagten sind die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsanlage Q-Straße 22 in B-Stadt. Der Beklagte zu 1. ist zugleich Verwalter dieser Wohnungseigentumsanlage. Er hatte unter dem 02.01.2014 zu einer Eigentümerversammlung am 16.01.2014 eingeladen. In dieser schriftlichen Einladung heißt es zu Tagesordnungspunkt 2:

"Beschlussfassung zu der Genehmigung des Antrages der Familie L auf bauliche Veränderung (Umlegung des Abflussrohrs im Kellerbereich) auf Grund der Renovierungsarbeiten der Familie L".

In der Eigentümerversammlung vom 16.01.2014, an der die Klägerin nicht teilnahm, wurde ausweislich des Protokolls dieser Versammlung zu Tagesordnungspunkt 2 folgender Beschluss mit den Stimmen der Beklagten gefasst:

"Es wurde beschlossen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft Q-Straße 22, B-Stadt eine Genehmigung für die bauliche Veränderung wegen Renovierungsarbeiten im Badezimmer der Familie L (Umlegung der Kanalisationsrohre im Kellerbereich) laut vorgelegten Unterlagen im Erdgeschoss erteilt. Im Rahmen des Umbaus wird das bestehende Rohr gegen ein konstruktiv und qualitativ identisches Kunststoffrohr, jedoch mit größerem Durchmesser (Durchmesser 100mm statt Durchmesser 50 mm) ausgetauscht (die entsprechende Zeichnung ist als Anlage dem Protokoll beigelegt)."

In der Einladung zu der Versammlung hieß es unter Tagesordnungspunkt 5: "Sonstiges/allgemeine Aussprache".

In der Versammlung vom 16.01.2014 wurden dazu laut Protokoll keine Fragen gestellt und keine Anregungen gemacht.

Mit ihrem am 17.02.2014 bei Gericht eingegangenen Klageantrag beehrte die Klägerin die Ungültigerklärung des Beschlusses unter Tagesordnungspunkt 2 der Versammlung vom 16.01.2014 und die Ungültigerklärung etwaiger Beschlüsse unter Tagesordnungspunkt 5 derselben Versammlung. Den zuletzt genannten Antrag begründete die Klägerin damit, dass ihr trotz Anforderung das Protokoll der Versammlung nicht übersandt worden sei, sodass sie nicht wisse, welche Beschlüsse eventuell unter Tagesordnungspunkt 5 der Versammlung gefasst worden seien. Nachdem die Beklagten das Protokoll der Versammlung vorgelegt hatten, nahm die Klägerin insoweit die Klage zurück, wobei sie eine Kostenbelastung der Beklagten begehrt hat. Ihren Antrag auf Ungültigerklärung des Beschlusses unter Tagesordnungspunkt 2 der Versammlung begründet die Klägerin damit, dass nach Ihrer Auffassung der Beschlussgegenstand in der Einladung nicht mit hinreichender Deutlichkeit beschrieben worden sei, sodass sich nicht ergebe, inwieweit eine bauliche Veränderung vorgenommen werden solle. Deshalb habe die Klägerin sich nicht mangels Angaben für die Eigentümerversammlung vorbereiten können. Die jetzt vorgelegte Skizze sei nicht ausreichend, da sich daraus nicht ergebe, in welcher Höhe die Rohre verlegt werden sollten und wie diese befestigt werden sollten.

Die Klägerin beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 16.01.2014 zu TOP 2 gemäß Einladung vom 02.01.2014 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie verweisen darauf, dass sich die genaue Rohrführung aus der Anlage zum

Protokoll ergebe, nämlich der zeichnerischen Darstellung. Soweit die Klägerin ursprünglich unter Tagesordnungspunkt 5 der Versammlung eventuell gefasste Beschlüsse mit der Klage angegriffen habe, verweisen die Beklagten die Klägerin darauf, dass diese hätte Einsicht nehmen können zumindest in die Beschlussammlung beim Verwalter, was von der Klägerin nicht versucht worden sei. Die Klägerin hatte dazu im vorliegenden Rechtsstreit behauptet, den Prozessbevollmächtigten der Klägerin sei die Einsicht in die Beschlussammlung von dem Verwalter verweigert worden. Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist als unbegründet abzuweisen.

Auf den fristgerecht gestellten und begründeten Klageantrag der Klägerin ist der angefochtene Beschluss unter Tagesordnungspunkt 2 der Eigentümerversammlung vom 16.01.2014 nicht für ungültig zu erklären.

Der dort gefasste Beschluss leidet insbesondere nicht an dem von der Klägerin gerügten Mangel, dass der Beschlussgegenstand entgegen § 23 Abs. 2 WEG in der Einladung zu der Versammlung nicht ausreichend bezeichnet worden sei.

Die Einladung zu der Versammlung vom 16.01.2014 war ausreichend, auch hinsichtlich der beabsichtigten Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 2. Die dazu insbesondere von der Rechtsprechung aufgestellten Kriterien sind beachtet worden. Danach ist der Gegenstand der beabsichtigten Beschlussfassung derart anzugeben, dass die Beteiligten weitestgehend vor Überraschungen geschützt sind und ihnen die Möglichkeit der Vorbereitung und der Überlegung gegeben wird, ob ihre Teilnahme veranlasst ist. Maßgeblich ist das auch von der Bedeutung des Beratungsgegenstandes abhängige berechnete Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer. Erforderlich und genügend ist jede Angabe, die erkennen lässt, worüber beraten und Beschluss gefasst werden soll. Im Allgemeinen ist es nicht notwendig, dass das Einladungsschreiben bereits alle Einzelheiten des Beschlusses enthält, sodass keine konkreten Anträge oder Inhalte notwendig sind. Dem Informationsbedürfnis des Wohnungseigentümers kann bei einem einfachen Sachverhalt, über den zu beschließen ist, durch dessen schlagwortartige Bezeichnung genügt werden. Eine solche genügt insbesondere dann, wenn sie den Wohnungseigentümern auf Grund einer früheren Beschlussfassung durch eine Vorkorrespondenz oder ein Gerichtsverfahren bekannt worden ist (vgl. OLG Zweibrücken ZMR 2004, 63; OLG Celle ZWE 2002, 474; BayObLG in NZM 2000, 499 und in WuM 1995, 101).

Die von den Beklagten beabsichtigte bauliche Veränderung durch Verlegung bzw. Änderung des Abflussrohres aus ihrem Badezimmer in den Keller und durch den Keller war der Klägerin bereits aus einem früheren Verfahren vor dem erkennenden Gericht bekannt. In dem damaligen Verfahren ging es um den Beschluss aus einer früheren Eigentümerversammlung, wobei das Gericht den Beschluss deshalb für ungültig erklärte, weil keine genaue Beschreibung der von den Beklagten beabsichtigten baulichen Veränderungen weder in der Einladung noch in der Versammlung laut Versammlungsprotokoll erfolgt war, sodass nicht feststand, wie

die bauliche Veränderung erfolgen sollte. In dem früheren Verfahren hatte sodann der Beklagte zu 1) dieselbe Skizze, die nunmehr Anlage des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 16.01.2014 ist, im Laufe des Verfahrens dem Gericht vorgelegt, sodass auch die Klägerin davon Kenntnis erhielt. Zugleich hatte der Erstbeklagte nähere Einzelheiten über den genauen Verlauf der neu zu verlegenden Leitung einschließlich des zu verwendenden Materials gemacht. Dies reichte in dem früheren Verfahren deshalb nicht aus, weil diese Angaben nicht in der ursprünglichen Eigentümerversammlung erfolgt waren, sondern erst im Laufe des Gerichtsverfahrens. Daraus ergibt sich aber, dass die Klägerin bereits aus dem früheren Verfahren die notwendige Kenntnis dazu hatte und ihr auch bekannt sein musste, dass die jetzige Beschlussfassung nur die Wiederholung einer bereits erfolgten Beschlussfassung war, die das Gericht jedoch für ungültig erklärt hatte.

Nähere Einzelheiten dazu brauchten in der Einladung deshalb nicht genannt zu werden, da dies bekannt war. Wenn für die Klägerin darüber hinaus noch ein weiterer Informationsbedarf bestanden hätte, hätte sie sich in der Versammlung oder vor der Versammlung bei den Beklagten darüber informieren können, was sie aber nicht getan hat. Da somit der Beschluss ordnungsgemäß zustande gekommen ist und auch inhaltlich nicht zu beanstanden ist, ist der Beschlussanfechtungsantrag der Klägerin aus unbegründet zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO in Verbindung mit § 269 Abs. 3 S. 2 ZPO. Auch soweit die Klägerin ihre Klage teilweise zurückgenommen hat, war sie mit den Kosten des Rechtsstreits zu belasten. Die Beklagten hatten keine Veranlassung zur Klageerhebung insoweit gegeben, da es der Klägerin unbenommen geblieben wäre, sich rechtzeitig vor Ablauf der Anfechtungsfrist durch Einsichtnahme in die Beschlussammlung bei dem Verwalter drüber zu informieren, ob tatsächlich unter Tagesordnungspunkt 5 Beschlüsse in der Versammlung vom 16.01.2014 gefasst worden waren. Die Klägerin hat nicht Beweis dafür erbracht, dass entsprechend ihrer Behauptung eine solche Einsichtnahme durch den Verwalter verwehrt worden sei. Dies wäre im Übrigen im vorliegenden Verfahren ohne Bedeutung, da sich die Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer und nicht gegen den Verwalter richtet.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 1.500,00 EUR