

Amtsgericht Ratingen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 6 WEG; 1004 BGB

- 1. Ein Beschluss, der die individuellen Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber einem Miteigentümer auf Entfernung seines Wintergartens auf die Wohnungseigentümergeinschaft überträgt, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.**
- 2. Die Beschlusskompetenz aus § 10 Abs. 6 Satz 3, Halbsatz 2 WEG ermöglicht indessen keine Verfügung über das Individualrecht selbst, sondern lediglich die Übertragung der Befugnis zur Ausübung der Individualrechte (BGH, Urteil vom 17.12.2010 - V ZR 125/10).**
- 3. Ein so gefasster Mehrheitsbeschluss ist auch nicht dahingehend auslegungsfähig, dass hiermit die Übertragung der Befugnis zur Ausübung der Individualrechte der einzelnen Wohnungseigentümer auf Entfernung des Wintergartens im eigenen Namen durch den rechtsfähigen Verband übertragen werden sollte. Denn es hätte insoweit einer ausdrücklichen Beschlussfassung betreffend die Vergemeinschaftung der Befugnis zur Ausübung der Individualrechte im eigenen Namen auf den rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümer im Sinne einer bloß gesetzlichen Prozessstandschaft bedurft.**

AG Ratingen, Beschluss vom 02.03.2016; Az.: 8 C 294/15

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des insgesamt zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Die Sicherheitsleistungen können auch durch unbedingte, unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft einer auf dem Gebiet der Europäischen Union geschäftsansässigen Bank, Genossenschaftsbank oder öffentlichrechtlichen Sparkasse erbracht werden.

Tatbestand:

Der Beklagte ist Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft der Klägerin. Ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer errichtete er einen Anbau/Wintergarten auf seiner zur Wohnung gehörenden Terrasse. Die Hausverwalterin forderte den Beklagten zur Entfernung des Wintergartens auf. Diesem Begehren kam der Beklagte nicht nach. Auf der Wohnungseigentümersammlung vom 21.05.2015 fasste die Wohnungseigentümergeinschaft unter TOP 5 folgenden Beschluss:

"Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die individuellen Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber dem Miteigentümer B auf Entfernung seines Wintergartens auf die Wohnungseigentümergeinschaft zu übertragen. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Anwaltskanzlei R zu beauftragen, den Anspruch der Gemeinschaft auf Entfernung des Wintergartens gegen den Miteigentümer B gerichtlich und auch außergerichtlich durchzusetzen."

Die Klägerin ist der Ansicht, dass sie aktivlegitimiert sei. Mit dem vorgenannten Beschluss wären die individuellen Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer auf Entfernung des Wintergartens zulässigerweise auf die Klägerin übertragen worden. Die Formulierung des Beschlusses beinhalte die Übertragung der Befugnis zur Ausübung der Individualrechte im eigenen Namen durch den rechtsfähigen Verband.

Die Klägerin beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, den zu seiner Wohnung ohne Zustimmung der Klägerin erstellten und an der Außenmauer angebrachten Anbau/Wintergarten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen;
2. den Beklagten zu verurteilen, die vorgerichtlichen Kosten der Inanspruchnahme der Prozessbevollmächtigten der Klägerin in Höhe von 492,54 EUR nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszins hieraus seit Zustellung der Klageschrift zu zahlen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Ansicht, dass die Klägerin nicht klagebefugt sei. Er ist der Auffassung, dass der Beschluss zu TOP 5 der Wohnungseigentümersammlung vom 21.05.2015 nichtig wäre mangels Beschlusskompetenz. Vorliegend sei eine Vollrechtsabtretung beschlossen worden, indem beschlossen worden wäre, die Individualansprüche der einzelnen Eigentümer auf den rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümergeinschaft zu übertragen. Der Beklagte ist der Ansicht, dass der Beschluss betreffend die Ermächtigung der Verwaltung, die als Prozessbevollmächtigte der Klägerin auftretenden Rechtsanwälte zu beauftragen, den Anspruch der Gemeinschaft auf Entfernung gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, ebenfalls nichtig sei. Des Weiteren erhebt der Beklagte die

Einrede der Verjährung. Darüber hinaus behauptet er, dass die Rechte der Wohnungseigentümer nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt würden. Die anderen Wohnungseigentümer könnten den Wintergarten nicht sehen mit Ausnahme des Eigentümers E, welcher sich nicht gestört fühle. Außerdem sei der Wintergarten nur "angelehnt" mit einer Schiene. Eine störende bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG wäre nicht gegeben.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst den überreichten Unterlagen Bezug genommen.

Die Akte des Amtsgerichts Ratingen mit dem Aktenzeichen 8 C 296/14 ist zu Beweiszwecken beigezogen worden und Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Die Klägerin als Verband ist nicht Inhaberin der Ansprüche, welche sie im Klagewege geltend macht.

Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass Ansprüche auf Entfernung von Störungen nur den einzelnen Wohnungseigentümern zustehen, die Gemeinschaft aber nach § 10 Abs. 6 Satz 3, 2. Halbsatz WEG die Ausübung des Anspruchs durch Beschluss an sich ziehen kann (gekorene Ausübungsbefugnis).

An einem solchen Beschluss fehlt es vorliegend. Der unter TOP 5 der Wohnungseigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft vom 21.05.2015 gefasste Beschluss ist nichtig. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat unter TOP 5 den Beschluss gefasst, "die individuellen Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer gegenüber dem Miteigentümer B auf Entfernung seines Wintergartens auf die Wohnungseigentümergeinschaft zu übertragen. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Anwaltskanzlei R zu beauftragen, den Anspruch der Gemeinschaft auf Entfernung des Wintergartens gegen den Miteigentümer B gerichtlich und auch außergerichtlich durchzusetzen." Mit diesem Beschluss haben die Wohnungseigentümer gerade nicht die Befugnis zur Ausübung der Individualrechte im eigenen Namen auf den rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümer im Sinne einer bloß gesetzlichen Prozessstandschaft übertragen. Vielmehr wurde beschlossen, die Individualansprüche der einzelnen Eigentümer auf den rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümergeinschaft zu übertragen. Die Beschlusskompetenz aus § 10 Abs. 6 Satz 3, Halbsatz 2 WEG ermöglicht indessen keine Verfügung über das Individualrecht selbst, sondern lediglich die Übertragung der Befugnis zur Ausübung der Individualrechte (BGH, Urteil vom 17.12.2010 - V ZR 125/10, OLG München, Beschluss vom 22.01.2010 - 34 Wx 125/09).

Die Klägerin kann sich auch nicht darauf berufen, die Formulierung der Beschlussfassung unter TOP 5 der Wohnungseigentümerversammlung vom

21.05.2015 beinhaltet auch die Übertragung der Befugnis zur Ausübung der Individualrechte im eigenen Namen durch den rechtsfähigen Verband. Ausweislich des Wortlautes wurden die individuellen Ansprüche der einzelnen Wohnungseigentümer im Sinne einer (Vollrechts-) Abtretung beschlossen, das heißt, es wurde über das Individualrecht selbst verfügt.

Der unter TOP 5 der Wohnungseigentümersammlung vom 21.05.2015 gefasste Mehrheitsbeschluss ist auch nicht dahingehend auslegungsfähig, dass hiermit die Übertragung der Befugnis zur Ausübung der Individualrechte der einzelnen Wohnungseigentümer auf Entfernung des Wintergartens im eigenen Namen durch den rechtsfähigen Verband übertragen werden sollte. Denn es hätte insoweit einer ausdrücklichen Beschlussfassung betreffend die Vergemeinschaftung der Befugnis zur Ausübung der Individualrechte im eigenen Namen auf den rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümer im Sinne einer bloß gesetzlichen Prozessstandschaft bedurft; eine solche Beschlussfassung ist einer Auslegung nicht zugänglich. Beschlüsse von Wohnungseigentümern sind wegen ihrer Wirkung gegenüber Sonderrechtsnachfolgern wie im Grundbuch eingetragene Erklärungen aus sich heraus objektiv und normativ auszulegen (LG Hamburg, Urteil vom 02. Mai 2012 - 318 S 79/17).

Weil eine Verfügung über das Individualrecht selbst - hier des Beseitigungsanspruchs der einzelnen Wohnungseigentümer - von der Beschlusskompetenz des § 10 Abs. 6 Satz 3, Halbsatz 2 WEG nicht gedeckt wird, ist der unter TOP 5 der Wohnungseigentümersammlung vom 21.05.2015 gefasste Beschluss nichtig. Die absolute Beschlussunzuständigkeit macht einen Beschluss nicht nur anfechtbar, sondern nichtig (BGH, Beschluss vom 20. September 2000 - V ZB 58/99 -, WuM 2000, 620-623).

Mangels einer wirksamen Beschlussfassung betreffend die Übertragung der Ausübung des Anspruchs der einzelnen Wohnungseigentümer gegen den Beklagten auf Entfernung des Wintergartens auf die Klägerin ist die Klägerin nicht aktivlegitimiert bzw. nicht prozessführungsbefugt.

Mangels Bestehen einer Hauptforderung steht der Klägerin gegen den Beklagten auch kein Anspruch auf Erstattung von vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten zu.

Zudem ist der Beschluss unter TOP 5 der Wohnungseigentümersammlung vom 21.05.2015 insgesamt nichtig, da aus den vorgenannten Gründen auch derjenige Teil der Beschlussfassung nichtig ist, welcher sich darauf bezieht, die Verwaltung zu ermächtigen, die Anwaltskanzlei R zu beauftragen, den Anspruch der Gemeinschaft auf Entfernung des Wintergartens gegen den Miteigentümer B gerichtlich und auch außergerichtlich durchzusetzen. Im Hinblick darauf sind die Rechtsanwaltskosten, welche durch die Abfassung des Schreibens der Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 05.08.2015 angefallen sind, nicht erstattungsfähig.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.