

Amtsgericht Germersheim

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23 Abs. 2, 46, 49 Abs. 2 WEG

- 1. Lässt eine Einladung zu einer Eigentümerversammlung nicht eindeutig erkennen, dass zu einem Tagesordnungspunkt ein Beschluss gefasst werden soll und ergeben die sonstigen Umstände auch keinen Anlass zu einer beabsichtigten Beschlussfassung, so ist ein so gefasster Beschluss gem. § 23 Abs. 2 WEG rechtswidrig.**
- 2. Wird ein Beschluss wegen Verstoßes gegen § 23 Abs. 2 WEG erfolgreich angefochten, sind dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits gem. § 49 Abs. 2 WEG aufzuerlegen.**

AG Germersheim, Urteil vom 04.05.2016; Az.: 4 C 13/15 WEG

Das Amtsgericht Germersheim hat durch den Richter am Amtsgericht Schmidt auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 07.04.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Der in der Wohnungseigentümerversammlung am 23.06.2015 unter TOP 4 gefasste Beschluss "Genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen am Objekt und an den Außenanlagen" wird für ungültig erklärt.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Von den Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten der Nebenintervention haben die Kläger 1/4 und die Nebenintervenientin 3/4 zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Nebenintervenientin kann die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Kläger fechten mit der vorliegenden Klage zwei in der Wohnungseigentümerversammlung vom 23.06.2015 gefasste Beschlüsse an.

Die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft lud mit Datum vom 05.06.2015 zu der Wohnungseigentümerversammlung vom 23.06.2015 ein. Die Tagesordnung teilte sie wie folgt mit:

- "1. Feststellung Beschlussfähigkeit
2. Beschlussfassung über die Gesamt-Jahresabrechnung 2014 und die Eigentümer-Einzelabrechnung 2014 - Entlastung der Verwaltung
3. Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2015 und die Eigentümer-Einzelwirtschaftspläne 2015 vorgeschlagen wird Wirtschaftsplan unverändert aus 2014 zu übernehmen
4. Genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen am Objekt u.a. Außenanlagen
5. Vertragliche Regelung zur Verwalterbestellung
6. Putzplan-Neuausrichtung/Veränderung evtl. externe Vergabe
7. Verschiedenes."

Die Kläger baten um Verlegung des Termins, da sie sich auf einer Fortbildung befänden und es bei dem Tagesordnungspunkt 4. doch sicher um ihren Garten gehe. Mit E-Mail vom 13.06.2015 teilte die Verwalterin mit, der Termin werde beibehalten, da es bei ersten Anrufen zu einer Verschiebung zu Absagen gekommen sei. Welter führte sie aus: "Hinsichtlich der baulichen Anlagen planen wir eine Besichtigung für alle Eigentümer, um letztlich hierzu eine abschließende Lösung zu finden." Die Klägerin zu 2. antwortete mit E-Mail vom 15.06.2015, dass sie und ihr Mann nicht an der Eigentümerversammlung teilnehmen würden und führte aus: "Den Termin für die Besichtigung der Außenanlage möchte ich bitte vorher mit mir und meinem Mann abgestimmt haben."

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 23.06.2015 wurde unter TOP 2. die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2014 genehmigt und der Verwaltung Entlastung erteilt.

Unter TOP 4. beschloss die Wohnungseigentümerversammlung folgendes:

"Die Eigentümer der Wohnung Nr. 9, dürfen die auf der Sondernutzungsfläche ihrer Wohnung vorgenommenen Pflanzungen belassen.

Die auf dem Gemeinschaftseigentum vorgenommenen Änderungen wie die Errichtung einer Zaunanlage, das Aufstellen eines Geräteschuppens, die äußerliche Befestigung bzw. Einfriedung des Grundstücks, den Zaun zur Nachbarwohnung Nr.

8 und die Anpflanzungen müssen auf eigene Kosten entfernt werden. Insbesondere der ungehinderte Zugang zum Erdöltank muss sichergestellt sein. Der Ursprungszustand ist wiederherzustellen. Zur Umsetzung und Durchführung dieser Maßnahmen wird den Eigentümern der Wohnung Nr. 9 eine Frist gesetzt bis zum 31.07.2015. Sämtliche Arbeiten sind fachgerecht durchzuführen. Sollten nach Ablauf dieser Frist nicht alle Arbeiten vollständig erledigt sein, wird die Verwaltung bevollmächtigt und beauftragt umgehend einen Anwalt mit der Durchsetzung dieses Beschlusses und der Wahrnehmung der Interessen der Gemeinschaft zu beauftragen."

Mit ihrer am 23.07.2015 bei Gericht eingegangenen Klage begehren die Kläger, die beiden genannten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Sie tragen vor:

Die Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung sei fehlerhaft gewesen. Insbesondere sei der Beschlussgegenstand zu TOP 4. unzureichend bezeichnet worden. Sie hätten nicht erkennen können, dass es um die von ihnen vorgenommenen baulichen Veränderungen und deren Beseitigung habe gehen sollen. Wäre ihnen dies bewusst gewesen, hätten sie an der Wohnungseigentümerversammlung teilgenommen und ihre Argumente dargelegt. In diesem Fall wäre es möglich gewesen, dass die Wohnungseigentümerversammlung den angefochtenen Beschluss in dieser Form nicht getroffen hätte. Darüber hinaus sei der Beschluss nicht hinreichend bestimmt.

Der Beschluss über die Entlastung der Verwaltung sei ebenfalls fehlerhaft, da in Anbetracht der unzureichenden Einladung Schadensersatzansprüche gegen die Verwaltung denkbar seien.

Dies stehe einer Entlastung entgegen.

Die Kosten des Rechtsstreits seien der Verwaltung aufzuerlegen, da diese eine unzureichende Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung verfasst habe, einen unbestimmten Beschluss habe fassen lassen und diesen auch unzureichend vorbereitet habe. Hierdurch habe sie in grob schuldhafter Weise die Tätigkeit des Gerichts veranlasst.

Die Kläger beantragen,

1. den in der Wohnungseigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft am 23.06.2015 unter TOP 4 gefassten Beschluss "Genehmigungspflichtige bauliche Veränderungen am Objekt und an den Außenanlagen" für ungültig zu erklären,

2. den in der Wohnungseigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft am 23.06.2015 unter TOP 2 gefassten Beschluss über die "Entlastung der Verwaltung" für ungültig zu erklären,

Die Beklagten und die Nebenintervenientin beantragen,
die Klage abzuweisen.

Die Beklagten tragen vor:

die Einladung zu Wohnungseigentümersversammlung sei ordnungsgemäß gewesen. Die Kläger hätten, wie sich aus dem E-Mail-Verkehr ergebe, gewusst, dass es unter dem TOP 4. um die von ihnen vorgenommenen baulichen Veränderungen gehen sollen. Gleichwohl hätten sie an der Versammlung nicht teilgenommen. Der Beschluss sei darüber hinaus inhaltlich nicht zu beanstanden.

Der Beschluss über die Entlastung der Verwaltung sei schon deswegen nicht fehlerhaft, weil er das Wirtschaftsjahr 2014 betroffen habe.

Die Nebenintervenientin ist mit Verfügung vom 28.08.2015 beigelegt worden. Mit Schreiben vom 18.09.2015 ist sie dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten beigetreten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze und die von ihnen zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen, § 313 Abs. 2 ZPO.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, insbesondere rechtzeitig erhoben und begründet worden, und feilweise begründet.

Der Beschluss zu TOP 4. ist antragsgemäß für ungültig zu erklären, da er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Es liegt ein Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG vor. Nach dieser Vorschrift ist es zur Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist. Dies war vorliegend nicht in ausreichender Weise der Fall. Es kann insoweit dahinstehen, ob es für die Kläger erkennbar war, dass es sich bei den in der Einladung genannten genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen um die von ihnen vorgenommenen Veränderungen handelte. Dafür spricht zwar einiges, insbesondere der Inhalt des E-Mail-Verkehrs zwischen der Klägerin zu 2. und der Nebenintervenientin im Vorfeld der Wohnungseigentümersversammlung. Darauf kommt, es aber - wie ausgeführt - nicht an. Denn die Einladung lässt nicht erkennen, dass insoweit eine Beschlussfassung erfolgen sollte. Bezüglich der Tagesordnungspunkte 2. und 3. geht dies hingegen aus der Einladung ausdrücklich hervor. Im Umkehrschluss durften die Kläger deshalb davon ausgehen, dass zu Tagesordnungspunkt 4. keine Beschlussfassung erfolgen sollte, - schon gar nicht über eine Beseitigung der baulichen Veränderungen und über die Beauftragung eines Rechtsanwalts zur Durchsetzung der Maßnahmen. In dieser Auffassung bestärkt wurden sie durch die Ausführungen der Nebenintervenientin in der E-Mail vom 13.06.2015. Dort wurde mitgeteilt, dass hinsichtlich der

baulichen Veränderungen eine Besichtigung für alle Eigentümer geplant sei, um letztlich hierzu eine abschließende Lösung zu finden. Dass die Wohnungseigentümerversammlung trotz dieser Ankündigung einen Beschluss fasste, wonach die Kläger zur Beseitigung einiger von ihnen vorgenommener Veränderungen verpflichtet wurden, kam aus diesem Grund überraschend und ist vom Inhalt der Einladung nicht gedeckt.

Aufgrund der unzureichenden Ankündigung des Beschlussthemas erschienen die Kläger nicht zur Wohnungseigentümerversammlung vom 23.06.2015. Dies ergibt sich wiederum aus dem E-Mail-Verkehr im Vorfeld der Wohnungseigentümerversammlung. Die Kläger wollten ursprünglich an der Versammlung teilnehmen, verzichteten aber darauf, nachdem die Nebenintervenientin ihnen mitgeteilt hatte, bezüglich der baulichen Veränderungen solle eine Ortsbesichtigung stattfinden, um zu einer abschließenden Lösung zu kommen. Daraus ist der Rückschluss zu ziehen, dass sie erschienen wären, wenn sie gewusst hätten, dass eine Beschlussfassung stattfinden sollte. Die Beklagten, die die sekundären Darlegungs- und Beweislast für das Gegenteil tragen (vergleiche Niedenführ/Kümmel, § 23 WEG, Rn. 70), haben hierzu nichts Konkretes vorgetragen.

Damit ist der Zusammenhang zwischen dem Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG und dem Nichterscheinen der Kläger in der Versammlung belegt. Nunmehr hätten die Beklagten darlegen und unter Beweis stellen müssen, dass der angefochtene Beschluss genauso gefasst worden wäre, wenn das Beschlussthemata in der Einladung zur Versammlung ordnungsgemäß angekündigt worden wäre. Hierzu fehlt allerdings ebenfalls tragfähiger Vortrag. Es ist auch kaum vorstellbar, dass den Beklagten der entsprechende Nachweis gelingen würde. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass sämtliche Wohnungseigentümer insoweit eine vorgefasste Meinung gehabt und sich nicht möglicherweise durch Argumente der Kläger hätten beeinflussen lassen. Aber auch hierauf kommt es nicht entscheidend an, da es bereits an dem erforderlichen Vortrag fehlt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung zu TOP 4. ist deshalb für ungültig zu erklären. Darauf, ob er inhaltlich ordnungsgemäß ist, kommt es nicht an, da sich die Fehlerhaftigkeit bereits aus dem Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG ergibt.

Im Übrigen ist die Klage abzuweisen. Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung zu TOP 2. ist nicht zu beanstanden. Die Beklagten führen insoweit zutreffend aus, der Beschluss betreffe das Wirtschaftsjahr 2014, insbesondere im Hinblick auf die Wohngeldabrechnung. Insoweit haben die Kläger keine Einwendungen erhoben. Mit Schadensersatzansprüchen gegen die Verwaltung ist deshalb nicht zu rechnen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1 ZPO, 49 Abs. 2 WEG. Soweit die Klage Erfolg hatte, sind die Kosten der Nebenintervenientin aufzuerlegen. Denn diese hat durch die unzureichende Bezeichnung des Beschlussgegenstandes zu Tagesordnungspunkt 4. die Tätigkeit des Gerichts veranlasst. Hierbei handelt es sich um einen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Dass und warum die Bezeichnung des Tagesordnungspunkts nicht ausreichend war, hat

das Gericht oben dargelegt. Hierauf wird Bezug genommen. Nach allgemeinen Maßstäben war auch damit zu rechnen, dass einzelne Wohnungseigentümer, hier die Kläger, sich hiergegen zur Wehr setzen würden.

Die Nebenintervenientin handelte auch mit grobem Verschulden. Ein solches liegt vor, wenn der Verwalter die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlich hohem Maße verletzt und dasjenige unbeachtet lässt, was jedem einleuchten müsste oder sich jedem aufgedrängt hätte. Dies ist hier der Fall. Es war die Aufgabe der Nebenintervenientin, die Eigentümerversammlung sorgfältig vorzubereiten, Beschlussanträge hinreichend bestimmt zu fassen und diese den Wohnungseigentümern mit der Einladung mitzuteilen. Außerdem hatte sie dafür zu sorgen, dass in der Eigentümerversammlung keine Beschlüsse gefasst wurden, die nicht von der Tagesordnung gedeckt waren. Gegen all diese Verpflichtungen hat sie - wie ausgeführt - verstoßen. Da es sich bei der Nebenintervenientin um eine gewerbsmäßige Verwalterin handelt, rechtfertigt dies den Vorwurf des groben Verschuldens. Ihr sind deshalb die Kosten, soweit die Klage Erfolg hat, aufzuerlegen.

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