

Amtsgericht Walsrode

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 46 WEG

- 1. Ein Beschluss, der bei festgestellten Feuchtigkeitsschäden am Gemeinschaftseigentum dem Verursacher die Kosten der Instandsetzung auferlegt, ist nicht anfechtbar, wenn der Verursacher noch nicht feststeht und diese Kosten erst mit der Jahresabrechnung in einem zweiten Beschluss den verursachenden Wohnungseigentümern auferlegt werden sollen, verletzt einen anfechtenden Wohnungseigentümer nicht in seinen Rechten.**

AG Walsrode, Urteil vom 05.12.2016; Az.: 7 C 384/16

Das Amtsgericht Walsrode hat auf die mündliche Verhandlung vom 14.11.2016 für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i. H. v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn die Beklagte nicht Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit eines Wohnungseigentümerbeschlusses.

Die Beklagte ist eine Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Klägerin ist Sondereigentümerin einer Wohnung im Erdgeschoss des Hauses dieser Wohnanlage. Im Sockelbereich des Hauses traten bereits im Jahre 2003 Feuchtigkeitsschäden auf, die die Klägerin dem Verwalter anzeigte. Die Klägerin beauftragte 2003 einen Sachverständigen, der ausführte, dass die Feuchtigkeitsschäden nicht von ihr zu vertreten seien, sondern von einem Baumangel herrührten. In der Eigentümerversammlung vom 29.06.2016 wurden die Feuchtigkeitsschäden erörtert. Unter dem TOP 4 Ziff. 1 hat der Verwalter das Problem dargelegt. Es wurde vorgeschlagen einen Sachverständigen zur Feststellung und Beseitigungsvorschlägen der Ursachen zu bestellen. Hiergegen erhebt die Klägerin keine Einwände.

Zum gleichen TOP wurde dann beschlossen, dass die Kosten vom Konto der Wohnungseigentümergeinschaft verauslagt werden sollten und im Rahmen der Jahreshausgeldabrechnung nach dem Verursacherprinzip verteilt werden sollen, da

die Ursache nicht im Gemeinschaftseigentum vermutet wurde. Der Beschluss wurde mit 9 Ja-Stimmen ohne Gegenstimmen oder Enthaltungen beschlossen. Hiergegen wendet sich die Klägerin.

Sie ist der Ansicht, die Kosten seien nicht auf einzelne Wohnungseigentümer umzulegen, da der Auftrag von der Eigentümergemeinschaft erteilt werde, so dass diese den Sachverständigen auch zu bezahlen habe. Eine nachträgliche Umlage auf einzelne sei unzulässig. Die Entscheidung auf wen die Kosten gegebenenfalls umzulegen seien, könne auch nicht dem Verwalter allein überlassen werden.

Die Klägerin hat zunächst beantragt,

festzustellen, dass der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 29.06.2016 unter TOP 4 Ziff. 1 insoweit unwirksam ist, als beschlossen worden ist, die Kosten zur Beauftragung eines Sachverständigen vom Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zu verauslagern und im Rahmen der Jahresshausgeldabrechnung nach dem Verursacherprinzip zuzuordnen bzw. zu verteilen.

Mit Schriftsatz vom 14.09.2016 hat die Klägerin dann beantragt

den Beschluss der Eigentümergemeinschaft vom 29.06.2016 zu dem TOP 4 Ziff. 1 für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, der zunächst gestellte Antrag sei unzulässig und unbegründet. Der Antrag sei zu unbestimmt, da nicht ersichtlich sei, ob es sich um eine Feststellungs- oder Anfechtungsklage handle. Ein Rechtsschutzbedürfnis bestehe nicht, da es noch nicht zu einer Kostenumlegung gekommen sei. Erst wenn die Hausgeldabrechnung vorläge, könne die Klägerin dagegen vorgehen. Die Klage sei auch gegen die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft und nicht nur gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet. Sie sei auch nicht fristgerecht erhoben worden, da die Klage erst am 09.08.2016 zugestellt worden sei, nachdem die Klägerin mit Schriftsatz vom 01.08.2016 das Rubrum erstmals unter Angabe des Verwalters vervollständigt habe. Dieser sei ihr bereits bei Klagerhebung bekannt gewesen. Es entspräche einer ordnungsgemäßen Verwaltung die Kosten für den Sachverständigen im Wege des Regresses dem Verursacher in Rechnung zu stellen.

In der Klagschrift vom 11.07.2016, eingegangen bei Gericht am 13.07.2016 wurde die Beklagte wie folgt bezeichnet "die Wohnungseigentümergeinschaft des Objektes. Eine Eigentümerliste war der Klagschrift nicht beigelegt. Mit Schriftsatz vom 14.07.2016 wurde die Eigentümerliste zu den Akten gereicht. Diese enthielt Anschriften der Eigentümer nicht. Ein zustellungsbevollmächtigter Verwalter wurde nicht aufgeführt. Nach Eingang des Kostenvorschusses wurde mit Verfügung vom 02.08.2016 beides gerügt. Diese Verfügung kam nicht mehr zu Ausführung, da mit Schriftsatz vom 01.08.2016, eingegangen bei Gericht am 02.08.2016 die vollständige Eigentümerliste mit Anschriften und zustellungsbevollmächtigten Verwalter einging. Die Zustellung der Klage wurde sodann am 03.08.2016 verfügt

und am 09.08.2016 zugestellt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig, jedoch nicht begründet.

Die Klage ist fristgerecht. Gem. § 46 I WEG ist die Klage innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung zu erheben. Die Beschlussfassung erfolgte unstreitig am 29.06.2016, so dass die Klage vom 11.07.2016 am 13.07.2016 fristgerecht erhoben worden ist. Soweit die Eigentümerliste der Klage nicht beigelegt war und die Anschriften erst dem Gericht am 02.08.2016 vorlagen, lag eine Fristversäumung nicht vor. Der Kostenvorschuss wurde innerhalb der Frist am 28.07.2016 eingezahlt, so dass die vollständige Eigentümerliste so rechtzeitig vorlag, dass eine Verzögerung der Zustellung nicht vorlag.

Der Antrag vom 11.07.2016 war auch hinreichend bestimmt. Aus diesem ging eindeutig hervor, dass es sich um eine Klage gem. § 43 Ziff. 4 WEG und damit um eine Anfechtungsklage und nicht um eine Feststellungsklage handelte. Die Unzulässigkeit ergibt sich auch nicht daraus, dass der Beschluss nur in Teilen angefochten worden ist, da eine Teilanfechtung zulässig ist (vergl. Timme-Elzer WEG § 46 Rnr. 58).

Der Anfechtungsklage fehlt auch nicht das Rechtsschutzbedürfnis, da die Klägerin als Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft durch den Beschluss in ihren Rechten verletzt sein kann (Timme a.a.O § 46 Rnr. 44).

Die Klage ist jedoch nicht begründet.

Die Beklagte ist passivlegitimiert. Zwar hat die Klägerin die vollständige Eigentümerliste vorgelegt, auf der sich auch ihr Name befindet. Da sie selbst aber Klägerin ist, ergibt sich durch Auslegung, dass sie sich selbst nicht mitverklagt hat, sondern die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte genannt werden sollten.

Es kann dahin stehen, ob die Klage rechtsmissbräuchlich ist, weil der Beschluss einstimmig und damit auch mit der Stimme der Klägerin gefasst worden ist. Eine Verletzung der klägerischen Rechte durch den am 29.06.2016 zum TOP 4 Ziff. 1 gefassten Beschluss ist nicht gegeben. In diesem Beschluss erfolgt noch keine Auferlegung der Kosten auf einen einzelnen Wohnungseigentümer, mithin auch nicht auf die Klägerin. Hierzu bedarf es einer weiteren Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Ob eine solche überhaupt erfolgen wird und Kosten auf einzelne Wohnungseigentümer in Rechnung gestellt werden, erscheint bisher zweifelhaft und dürfte abschließend auch auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens noch nicht feststehen. In der jetzigen Form ist der Beschluss daher nicht zu beanstanden.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 I ZPO, die der vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.