

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 1, 3 u. 4, 43 Nr. 4 WEG

- 1. Der Begriff der Verwaltung i.S.d. § 21 WEG ist weit zu verstehen.**
- 2. Ob und in welchem Umfang die Wohnungseigentümer (auch freiwillig) für den Zustand benachbarter (öffentlicher) Fläche Sorge tragen, ist keine Frage der generellen Beschlusskompetenz, sondern eine Frage ordnungsgemäßer Verwaltung.**
- 3. Es kommt maßgeblich darauf an, in welchem Zusammenhang die beschlossene Maßnahme mit den Gegebenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft steht.**
- 4. Ein Beschluss widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der beschlossene Winterdienst im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer erfolgt und er bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten nützlich ist.**
- 5. Wird ein Weg der öffentlichen Grünanlage von der Stadt im Winter weder geräumt noch gestreut, ermöglicht beschlossene Winterdienst den Wohnungseigentümern daher, gefahrlos, zum Eingang des Objektes der Wohnungseigentümergeinschaft zu gelangen und umgekehrt.**

LG Hamburg 18. Zivilkammer, Urteil vom 28.06.2017, 318 S 95/16

Tenor:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 12.09.2016, Az. 22a C 433/14, abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beschlüsse zu den TOP 3 und 11 der Eigentümerversammlung vom 01.12.2014 werden für ungültig erklärt. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Soweit die Beklagten das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 12.09.2016, Az. 22a C 433/14, im Hinblick auf TOP 11 der Eigentümerversammlung vom 01.12.2014 angreifen, wird die Berufung verworfen. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreites haben die Kläger 5% und die Beklagten 95% zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 8.400,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten um die Gültigkeit der in der Eigentümerversammlung vom 01.12.2014 zu TOP 3, 7 und 11 gefassten Beschlüsse (Protokoll: Anl. K 3 - Bl. 24 – 25 d.A.).

Wegen der weiteren tatsächlichen Feststellungen wird auf den Tatbestand des Urteils des Amtsgerichts Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat mit seinem am 12.09.2016 verkündeten Urteil den Beschluss zu TOP 3 für ungültig erklärt und die Nichtigkeit des zu TOP 7 gefassten Beschlusses festgestellt. Zur Begründung hat das Amtsgericht in seinen Urteilsgründen ausgeführt, dass der Beschluss zu TOP 3 ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche. Dem Beschlusstext lasse sich bei objektiver Auslegung kein hinreichend klarer Regelungsgegenstand entnehmen. Soweit die Beklagten vortrügen, auf diese Weise hätten die mangelnden Abrechnungen der Vorjahre ausgeglichen werden sollen, sei diese Vorgehensweise nicht geeignet, das Versäumnis bislang unterbliebener Jahresabrechnungen nachzuholen. Wenn Abrechnungen noch nicht genehmigt worden seien, dann sei eine entsprechende Beschlussfassung nachzuholen. Wenn sich aus den genehmigten Jahresabrechnungen sodann Nachzahlungsforderungen der Gemeinschaft bzw. Guthaben einzelner Wohnungseigentümer ergäben, sei einem solchen Saldo Rechnung zu tragen. Der Beschluss zu TOP 7 sei nichtig. Es fehle an der notwendigen Beschlusskompetenz der Gemeinschaft. Für die Regelung von Maßnahmen, die keine Verwaltungsangelegenheit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darstellten, bestehe keine Beschlusskompetenz i.S.d. § 21 Abs. 1, 3 und 4 WEG. Bei dem streitgegenständlichen Winterdienst handle es sich nicht um eine Verwaltungsaufgabe der Gemeinschaft. Allein das Interesse von einigen Eigentümern, den Weg in der öffentlichen Grün- und Erholungsanlage auch nach Schneefall nutzen zu können, begründe keine Verwaltungsangelegenheit der Wohnungseigentümergeinschaft.

Ferner hat das Amtsgericht in seinem Urteil den Beschluss zu TOP 12 der Eigentümerversammlung vom 01.12.2014 für ungültig erklärt, obgleich die Kläger und die Beklagten den Rechtsstreit diesbezüglich übereinstimmend für erledigt erklärt hatten.

Gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 06.10.2016 zugestellte Urteil haben die Beklagten mit Schriftsatz vom 26.10.2016 Berufung eingelegt und ihr Rechtsmittel nach vorheriger Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 06.01.2017 mit einem am diesen Tag bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet.

Die Beklagten tragen vor, dass das Urteil hinsichtlich der Ungültigerklärung des zu TOP 12 gefassten Beschlusses anzugreifen sei, weil das Amtsgericht trotz

übereinstimmender Erledigungserklärung der Parteien in der Sache entschieden habe. Dieser Fehler könne nicht im Wege der Urteilsberichtigung gemäß § 319 ZPO behoben werden. Es liege weder ein Schreibfehler noch eine ähnliche offenbare Unrichtigkeit vor. Soweit das Amtsgericht den Beschlussantrag zu TOP 3 für unverständlich halte, könne dieser Auffassung nicht gefolgt werden. Ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung bestehe der Beschlussantrag zum einen aus dem Antragstext und zum anderen aus den – dem Protokoll – beigefügten Saldenberechnungen der Firma E. Ziehe man diese Berechnungen bei der Gesamtbetrachtung des Beschlussantrages heran, so ergebe sich eindeutig, dass hierin die jeweiligen Ergebnisse der von der Firma E. erstellten Jahreseinzelaufrechnungen 2009-2011 sowie der Abrechnungen der Jahre 2013 und 2014 abgebildet worden seien. Sodann sei jeweils die Saldierung der Guthaben und Nachzahlungsbeträge erfolgt. Hinsichtlich des zu TOP 7 gefassten Beschlusses sei zu berücksichtigen, dass der streitgegenständliche Weg die Verbindung zwischen den beiden Häusern der Wohnungseigentümergeinschaft darstelle. Um überhaupt in die Häuser zu gelangen, werde ein Teil des Verbindungsweges ohnehin genutzt und sei – wie erstinstanzlich bereits vorgetragen – zu diesem Zweck von der Freien und Hansestadt Hamburg gemietet.

Die Beklagten beantragten,

das Urteil des Amtsgerichts abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das erstinstanzliche Urteil und tragen vor, dass eine Urteilsberichtigung nach § 319 ZPO möglich sei. Das Amtsgericht habe in seinem Urteilstenor TOP 11 irrtümlich als TOP 12 bezeichnet. Im Hinblick auf TOP 7 müssten die Eigentümer entgegen der Behauptung der Beklagten den streitgegenständlichen Weg nicht benutzen, um von dem Gebäude E. Weg zum Eingang D. Weg oder umgekehrt zu gelangen. Beide Häuser seien über Laubengänge verbunden, so dass jeder Eigentümer von einem Haus in das andere gelangen könne, ohne überhaupt das Grundstück verlassen zu müssen. Der Weg sei auch nicht von der Freien und Hansestadt Hamburg angemietet. Ihnen sei nicht bekannt, dass in den Jahresabrechnungen jemals ein Mietzins für die Benutzung des Weges aufgeführt worden sei.

Mit Beschluss vom 15.03.2017 hat das Amtsgericht den Urteilstenor auf Antrag der Kläger wegen eines offensichtlichen Schreibfehlers dahingehend berichtigt, dass TOP 11 (nicht TOP 12) für ungültig erklärt werde. Der Beschluss ist rechtskräftig.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der wechselseitigen Schriftsätze im Berufungsverfahren Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Beklagten ist zum Teil unzulässig. Soweit die Berufung zulässig ist, hat sie in der Sache teilweise Erfolg.

1.

Die Berufung ist hinsichtlich der erstinstanzlichen Entscheidung betreffend des Beschlusses zu TOP 11 der Eigentümerversammlung vom 01.12.2014 unzulässig; insoweit war sie zu verwerfen, § 522 Abs. 1 S. 1 und 2 ZPO. Es fehlt an einer Berufungsbegründung der Beklagten (§ 520 Abs. 3 ZPO). Ob ihre Auffassung, dass die Voraussetzungen einer Urteilsberichtigung nach § 319 ZPO nicht vorlägen, zutreffend ist, muss nicht entschieden werden. Die Kammer ist an den rechtskräftigen Berichtigungsbeschluss des Amtsgerichts vom 15.03.2017 gebunden (vgl. Vollkommer in Zöller, ZPO, 30. Auflage, § 319 Rn. 26). Die Beklagten hätten ihre Berufung daher auch insoweit begründen müssen, wie das Amtsgericht den zu TOP 11 gefassten Beschluss für ungültig erklärt hat. Die spätere Berichtigung hindert auch nicht den Lauf der Frist des § 520 Abs. 2 ZPO. Die Urteilsberichtigung wegen offenkundiger Unrichtigkeit nach § 319 ZPO hat grundsätzlich keinen Einfluss auf Beginn und Lauf von Rechtsmittelfristen. Die Berichtigung wirkt grundsätzlich auf den Verkündungszeitpunkt zurück, so dass die berichtigte Entscheidung als verkündet fingiert wird (Brandenburgisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 22.01.2004, UF 205/03, Rn. 8 m.w.N.).

2.

Zu Unrecht hat das Amtsgericht festgestellt, dass der auf der Eigentümerversammlung vom 01.12.2014 zu TOP 7 gefasste Beschluss nichtig ist. Der Eigentümergemeinschaft fehlt weder die Beschlusskompetenz, noch widerspricht der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der Begriff der Verwaltung i.S.d. § 21 WEG ist weit zu verstehen (BGH, Urteil vom 02.10.2015, V ZR 5/15, NJW 2015, 3713 Rn. 11). Ob und in welchem Umfang die Wohnungseigentümer (auch freiwillig) für den Zustand benachbarter (öffentlicher) Fläche Sorge tragen, ist entgegen der Auffassung des Amtsgerichts keine Frage der generellen Beschlusskompetenz, sondern eine Frage ordnungsgemäßer Verwaltung. Es kommt maßgeblich darauf an, in welchem Zusammenhang die beschlossene Maßnahme mit den Gegebenheiten der Wohnungseigentümergeinschaft steht. So besteht beispielsweise eine Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft für den Erwerb einer Teilfläche eines Nachbargrundstücks (BGH, Urteil vom 18.03.2016, V ZR 75/15, ZWE 2016, 250-251, Rn. 23 ff.). Vorliegend müssen die Wohnungseigentümergeinschaften einen Teil des Weges der öffentlichen Grünanlage benutzen, um überhaupt zu den Eingängen der Objekte E. Weg und D. Weg zu gelangen. Der Weg verbindet zudem die vorgenannten Eingänge. Er dient daher unmittelbar auch dem Gemeinschaftseigentum, so dass eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 1 WEG im Hinblick auf den Winterdienst besteht.

Der Beschluss widerspricht auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung; § 21 Abs. 3 WEG. Der streitgegenständliche Winterdienst erfolgt im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, weil er bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der vorhandenen Gegebenheiten nützlich ist. Der Weg der öffentlichen Grünanlage wird von der Freien und Hansestadt Hamburg im Winter weder geräumt noch gestreut. Der beschlossene Winterdienst ermöglicht es den Wohnungseigentümern daher, vom E. Weg kommend gefahrlos, zum Eingang des Objektes D. Weg zu gelangen und umgekehrt. Dass beide Häuser auch über

Laubengänge verbunden sind, ist unschädlich. Insoweit steht es im Ermessen der Wohnungseigentümer, den Weg der öffentlichen Grünanlage als weiteren Verbindungsweg zwischen den Häusern auch im Winter nutzbar zu halten. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Zusatzkosten von bis maximal 800,00 € im Jahr. Da der Winterdienst laut TOP 7 nach Bedarf ausgeführt und entsprechend abgerechnet wird, waren die zusätzlichen Kosten im Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht bezifferbar und mussten im Rahmen der Beschlussfassung nicht genannt werden.

3.

Im Übrigen ist die Berufung unbegründet. Zu Recht hat das Amtsgericht den Beschluss zu TOP 3 für ungültig erklärt. Der Beschluss findet im Wohnungseigentumsgesetz keine Grundlage. Es besteht auch kein Bedürfnis, außerhalb der Jahresabrechnungen gemäß § 28 Abs. 3 WEG einen verpflichtenden Saldenausgleich vorzunehmen. Etwaige Guthaben oder Nachzahlungsverpflichtungen ergeben sich aus der Abrechnungsspitze der genehmigten Jahreseinzelaabrechnungen der jeweiligen Wohnungseigentümer. Die Jahresabrechnungen 2009 bis 2013 wurden vorliegend in der Eigentümerversammlung vom 01.12.2014 unter TOP 2 mehrheitlich genehmigt. Wozu es der Feststellung des Ergebnisses der Saldierung der Abrechnungsergebnisse aus den beschlossenen Einzelaabrechnungen bedarf, erschließt sich nicht, zumal auch in der Berufungsinstanz unklar geblieben ist, worum es sich bei dem als „Quoten-Aufteilung“ genannten Schreiben genau handeln soll.

4.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ist §§ 708 Ziff. 10, 711, 713 ZPO zu entnehmen.

Die Revision gegen dieses Urteil ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung durch das Revisionsgericht.

Die Festsetzung des Streitwerts für das Berufungsverfahren ist gemäß § 49a Abs. 1 GKG erfolgt (TOP 3: 4.000,00 €; TOP 7: 400,00 € und TOP 11: 4.000,00 €).