

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 4, 25 Abs. 5 WEG; 133, 157, 779 BGB

- 1. Es ist grundsätzlich zulässig, dass die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung wirksam beschließen, ein gerichtliches Verfahren durch Abschluss eines Vergleichs zu vermeiden. Der Vergleich muss seinem Inhalt nach unter Berücksichtigung aller Umstände als angemessen, zumindest aber als vertretbar anzusehen sein**
- 2. Die Willenserklärungen sind nach §§ 133, 157 BGB auszulegen und der wirkliche Wille der Wohnungseigentümer zu erforschen. Erfolgt die Annahmeerklärung in Form eines Beschlusses, gilt die Einschränkung, dass der Beschluss „aus sich heraus“ objektiv und normativ auszulegen ist.**
- 3. Für die im Vergleich eingegangene Leistungspflicht schafft der Vergleich eine neue Rechtsgrundlage, die insoweit ein Zurückgreifen auf den alten Vertrag nicht mehr erlaubt (Palandt-Sprau, BGB-Kommentar, 72. Aufl. 2013, § 779 Rn. 11 m. w. N.).**
- 4. Hinsichtlich der festgestellten bzw. der neu begründeten Verbindlichkeit erzeugt der Vergleichsabschluss einen neuen Klagegrund (Marburger, in: Staudinger, BGB-Kommentar, Neubearbeitung 2009, § 779 Rn. 38 m. w. N.), auf den sich die Klägerin nicht alternativ berufen kann.**

LG Dortmund, Urteil vom 05.11.2013; Az.: 1 S 316/12

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 22.08.2012 verkündete Urteil des Amtsgerichts Hattingen zum Aktenzeichen 28 C 34/10 wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Dieses und das angefochtene Urteil sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird zugelassen.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft Hattingen. Die Wohnung der Klägerin war im Jahr 2009 aufgrund eines festgestellten Feuchtigkeitsschadens mit einem Schimmelpilz befallen. Aufgrund dessen war die Wohnung für einen Zeitraum von 20 Monaten nicht bewohnbar. Hierfür und für weitere behauptete Schäden verlangte die Klägerin von den Beklagten Schadensersatz.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 21.07.2010 wurde unter TOP 7 folgender Beschluss gefasst:

„Der Versammlungsleiter stellt den Antrag, der Eigentümerin der Einheit 11 pauschal 3.000,00 € von den verlangten 5.710,50 € zu erstatten, und die Option einzuräumen, sofern die Gemeinschaft bei einer Schadensersatzklage gegen den Vorverwalter oder den Architekten rechtswirksam ihren Anspruch durchsetzen können, die restlichen Kosten inklusive der entgangenen Mieten einschließlich bis August 2010.

8 Ja-Stimmen (744/1.000stel)

2 Nein-Stimmen (164/1.000stel)

Der Antrag wird mehrheitlich angenommen.“

An der Beschlussfassung war auch die Klägerin beteiligt.

Die Klägerin hat vorgetragen, sie habe zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung vom 21.07.2010 noch nicht alle Aufwendungen überblicken und den gesamten Schaden nicht genau beziffern können. Sie hielt es für eine „gute Idee“ zunächst einen Pauschalbetrag in Höhe von 3.000,00 € anzunehmen, da sie befürchtete, sonst unter Umständen keinerlei Zahlung zu erhalten. Zudem ging sie davon aus, dass dies ein guter Weg sei, um ein Gerichtsverfahren zu vermeiden.

Die Klägerin hat behauptet, der ihr tatsächlich entstandene Schaden sei jedoch wesentlich höher. Insgesamt seien ihr Kosten in Höhe von 8.900,96 € entstanden. Erst nach anwaltlicher Beratung nach erfolgter Beschlussfassung sei ihr dann bewusst geworden, dass sie nun das Prozessrisiko trage und der Beschluss damit unbillig sei.

Die Klägerin hat beantragt,

1. den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21.07.2010 zu TOP 7 (Abschluss mit der Klägerin über pauschal 3.000,00 € und weiterer 2.710,50 € für den Fall, dass die Gemeinschaft eine Schadensersatzklage gegen den Vorverwalter oder den Architekten rechtswirksam durchsetzen kann), für ungültig zu erklären.

2. die Eigentümergeinschaft zu verurteilen, an die Klägerin 8.900,96 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten haben beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Beklagten haben die Ansicht vertreten, es habe sich bei der Regelung um einen von der Klägerin selbst gewünschten zivilrechtlichen Vergleich gehandelt. Vor der Beschlussfassung sei ausführlich beraten worden, wie die weitere Vorgehensweise zu erfolgen habe.

Zudem haben die Beklagten die Auffassung vertreten, die von der Klägerin vorgetragene entgangene Mieteinnahmen stellen eine Schadensersatzforderung dar, die dem Aufopferungsentschädigungsanspruch, der von der Klägerin geltend gemacht werde, nicht entspreche. Zudem bestehe kein Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin, da der angefochtene Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche.

Durch das angefochtene Urteil hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen.

Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, die Parteien hätten sich wirksam und abschließend in einem außergerichtlichen Vergleich dahingehend geeinigt, dass der Klägerin ein Sockelbetrag in Höhe von 3.000,00 € und bei Erfolg eines weiteren gerichtlichen Prozesses gegen den Architekten oder den Vorverwalter ein weiterer Betrag zustehe.

Die Klagebefugnis der Klägerin sei bereits zweifelhaft, da die Klägerin im Vorfeld des Vergleichsabschlusses die maßgeblichen Einzelheiten des Vergleichs mitentwickelt habe. Gemeint sein dürfte insoweit, dass der Klägerin das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis fehle. Unter Berücksichtigung der Aussage des Zeugen Z ist das Amtsgericht zu der Überzeugung gelangt, dass die Klägerin in der Eigentümerversammlung vom 21.07.2010 ein Angebot auf Abschluss eines Vergleichs mit dem Inhalt des Beschlusses zu TOP 7 unterbreitet habe. Hierbei sei sie durch ihren Schwiegersohn, den Zeugen C, unterstützt worden. Dieser habe das konkrete Vergleichsangebot erstmals in der betreffenden Form formuliert. Das Angebot sei durch die Beklagten durch Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung angenommen worden. Die Wohnungseigentümerversammlung habe auch über die nötige Beschlusskompetenz verfügt. Die Übertragung des Prozessrisikos auf die Klägerin habe auch aus Sicht der Beklagten ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen.

Ein Anfechtungsrecht stehe der Klägerin nicht zu, da sie keinem Irrtum im Sinne des § 119 BGB unterlegen sei.

Auch der Klageantrag zu 2. sei aus diesem Grunde abzuweisen, da aufgrund des geschlossenen Vergleichs ein Rückgriff auf die ursprüngliche Rechtslage nicht mehr erlaubt sei. An die Stelle des ursprünglich gegebenen Aufopferungsentschädigungsanspruchs sei die neue Vereinbarung getreten.

Die Klägerin wendet sich mit der Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil. Sie bestreitet insbesondere, ein Angebot auf Abschluss eines außergerichtlichen Vergleichs mit dem Inhalt des TOP 7 abgegeben zu haben. Soweit das Verhalten ihres Schwiegersohnes als Vergleichsangebot gewertet werden könne, habe dieser über keinerlei Vollmacht verfügt.

Gegen einen Vergleichsabschluss spreche bereits der Umstand, dass die dort genannten 3.000,00 € von der Gegenseite bislang nicht gezahlt worden seien. Zudem sei der streitgegenständliche Beschluss inhaltlich unklar und unbestimmt. Er führe zu keinem angemessenen Interessenausgleich zwischen den Parteien und schaffe keinen Rechtsfrieden. Der Beschluss lasse offen, bis wann die Option ausgeübt werden müsse und wann die Fälligkeit der Ersatzansprüche der Klägerin eintrete. Es werde auch nicht deutlich, wann und gegen wen vorgegangen werden müsse. Es werde auch nicht deutlich, ob die Klägerin über die verlangten 5.710,50 € hinaus weitere Ersatzansprüche geltend machen könne.

Der Beschluss sei daher für ungültig zu erklären und die Klägerin sei nicht daran gehindert, ihre Entschädigungsansprüche gemäß § 14 Nr. 4 WEG in vollem Umfange geltend zu machen.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

1. unter Abänderung des angefochtenen Urteils des Amtsgerichts Hattingen vom 22.08.2012 (28 C 34/10) den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21.07.2010 zu TOP 7 (Erstattung zu Gunsten der Klägerin von pauschal 3.000,00 € und die Einräumung einer Option hinsichtlich weiterer 2.710,50 € für den Fall, dass die Gemeinschaft eine Schadensersatzklage gegen den Vorverwalter oder den Architekten rechtswirksam durchsetzen kann) für ungültig zu erklären;

2. unter Abänderung des angefochtenen Urteils die Beklagte zu 2. (Wohnungseigentümergeinschaft) zu verurteilen, an die Klägerin 8.900,96 € nebst 5 % Zinsen über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagten beantragen nunmehr,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie sind der Auffassung, dass Amtsgericht sei zutreffend zu der Auffassung gelangt, dass die Parteien des Rechtsstreits durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21.07.2010 zu Tagesordnungspunkt 7 einen Vergleich geschlossen haben, der zum einen in der Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung gelegen habe und rechtmäßig sei und der zum anderen weitergehende Ansprüche der Klägerin über die im Vergleich genannten Beträge hinaus gegenüber der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft ausschließe. Zutreffend sei das erstinstanzliche Gericht aufgrund der persönlichen Anhörung der Klägerin sowie der Bekundungen des vernommenen Zeugen Z zu den diesbezüglichen Feststellungen gelangt.

Die Klägerin verhalte sich widersprüchlich und rechtsmissbräuchlich, wenn sie zunächst in der genannten Eigentümerversammlung über den streitgegenständlichen Beschlussantrag abstimmen lasse bzw. an der Abstimmung und der vorhergehenden Diskussion positiv mitwirke und sodann den Beschluss anfechte.

Der streitgegenständliche Beschluss sei weder unklar noch mehrdeutig. Einer ausdrücklichen Beschlussfassung darüber, wann Schadensersatzklage zu erheben sei, bedürfe es nicht.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Berufung ist zulässig, sie ist insbesondere rechtzeitig eingelegt und begründet worden.

1.

Die seitens des Amtsgerichts geäußerten Zweifel an dem Rechtsschutzbedürfnis teilt die Kammer nicht. Ein Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtungsklage

besteht selbst dann, wenn der betreffende Wohnungseigentümer, wie hier, dem Beschluss zugestimmt hat oder wenn er, wie im Fall der Klägerin, vom Stimmrecht nach § 25 Abs. 5 WEG ausgeschlossen war (Wenzel, in: Bärman, WEG-Kommentar, 11. Aufl., § 46 Rn. 6; Merle, in: Bärman, a.a.O., § 25 Rn. 159).

2.

Das Verhalten der Klägerin verstößt auch nicht gegen die Grundsätze von Treu und Glauben, was ebenfalls das Rechtsschutzinteresse tangieren könnte. Zwar hat die Klägerin hier an dem Inhalt des Beschlussgegenstandes selbst mitgewirkt. Der Beschlussinhalt ist jedoch nicht einseitig von ihr bestimmt worden. Vielmehr ist die Vorgehensweise in der Versammlung durchaus kontrovers diskutiert worden. Ein rechtsmissbräuchliches Verhalten kann der Klägerin nach Auffassung der Kammer daher nicht unterstellt werden.

II.

Die Berufung ist jedoch nicht begründet. Zutreffend geht das Amtsgericht davon aus, dass der Beschluss zu TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 21.07.2012 ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

1.

Die Kammer schließt sich der Auffassung des Amtsgerichts an, wonach die Klägerin in der Eigentümerversammlung vom 21.07.2012 ein Angebot zum Abschluss eines außergerichtlichen Vergleichs i. S. v. § 779 Abs. 1 BGB mit dem Inhalt des TOP 7 abgegeben hat.

a)

Zwar geht aus dem Sitzungsprotokoll vom 01.08.2012 (Blatt 208 ff.) hervor, dass der Schwiegersohn der Klägerin, der Zeuge C, den konkreten Vorschlag über eine Zahlung von 3.000,00 € an die Klägerin und die Geltendmachung weiterer Ansprüche durch die Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Architekten bzw. den Vorverwalter mit gegebenenfalls anschließender Auskehrung an die Klägerin, in die Versammlung eingebracht hat.

Die Klägerin, persönlich angehört, hat jedoch angegeben, dass sie dies für eine „gute Idee“ gehalten habe, weil sie gedacht habe, dass sie ansonsten eventuell keinerlei Zahlungen erhalten könnte. Zudem habe sie gedacht, dies sei ein guter Weg, um Gerichtsverfahren zu vermeiden.

Die Willenserklärungen sind nach §§ 133, 157 BGB auszulegen und der wirkliche Wille der Wohnungseigentümer zu erforschen. Da die Annahmeerklärung in Form eines Beschlusses erfolgte, gilt zwar grundsätzlich die Einschränkung, dass der Beschluss „aus sich heraus“ objektiv und normativ auszulegen ist (BGHZ 139, 288, 291 f.; BGH NJW 2001, 3339, 3342). Nach Auffassung der Kammer ergibt die Auslegung vorliegend aber gleichwohl, dass die Parteien eine außergerichtliche Einigung mit dem Inhalt des TOP 7 abschließen wollten. Die Klägerin hat sich den Vorschlag ihres Schwiegersohnes zu Eigen gemacht und diesen als Angebot, gerichtet auf Abschluss eines außergerichtlichen Vergleichs, der Wohnungseigentümergeinschaft unterbreitet. Die Klägerin sollte eine (weitere) Zahlung in Höhe von 3.000,00 € erhalten. Damit sollten etwaige weitergehende Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft abgegolten werden. Der

Klägerin sollte die Option erhalten bleiben, einen weiteren Betrag zu erhalten, wenn Ansprüche gegen den Architekten bzw. die ehemalige Verwaltung durchgesetzt werden können. Der Umstand, dass dieser Vergleich für die Klägerin nachteilig ist, da sie das Prozessrisiko im Verhältnis zu dem Architekten bzw. der ehemaligen Verwaltung übernimmt, ist unschädlich, da es den Grundsätzen der Privatautonomie entspricht, eine ungünstige Regelung treffen zu können.

b)

Der Einwand der Klägerin, gegen einen Vergleichsabschluss spreche bereits der Umstand, dass die 3.000,00 € bislang nicht gezahlt worden seien, überzeugt nicht. Die Frage, ob jemand seinen Vertragsverpflichtungen nachkommt oder nicht, hat keinerlei Einfluss auf den vorgelagerten Akt des Vertragsabschlusses.

c)

Anfechtbar ist der streitgegenständliche Beschluss allenfalls insofern, als die Klägerin einem Abstimmungsverbot gemäß § 25 Abs. 5 WEG unterlegen hat, da die Beschlussfassung die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit ihr betroffen hat und ihre Stimme unwirksam war. Dieser Umstand bleibt jedoch letztlich folgenlos, da die Klägerin sich zum Einen hierauf nicht beruft, zum Anderen die Stimmabgabe keine Auswirkungen auf das Ergebnis hatte. Für den Beschluss stimmten acht Wohnungseigentümer (744/1.000stel), dagegen stimmten zwei Wohnungseigentümer (164/1.000stel). Auch bei Abzug der Ja-Stimme der Klägerin verbleibt es bei einem positiven Mehrheitsbeschluss.

2.

Nach Auffassung der Kammer ist der Beschlussinhalt zu TOP 7 auch hinreichend bestimmt. Aus dem Beschluss ergibt sich, dass die Parteien von einer Gesamtforderung der Klägerin in Höhe von 5.710,50 € ausgegangen sind. Hiervon sollte die Klägerin 3.000,00 € von der Wohnungseigentümergeinschaft bekommen. Weitergehende Ansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft sollten durch die Regelung ausgeschlossen werden. Ein etwaiger weitergehender Anspruch sollte allerdings gegenüber dem Architekten bzw. dem Vorverwalter verfolgt werden.

a)

Soweit die Klägerin rügt, es sei keine Fälligkeitsabrede getroffen, ist dies unschädlich, da Fälligkeit im Zweifel sofort anzunehmen ist, § 271 Abs. 1 BGB.

b)

Soweit der Beschluss nicht im Detail festlegt, wie der Prozess gegen den Vorverwalter bzw. den Architekten geführt werden soll, ist dies unschädlich. Aus dem Beschluss ergibt sich hinreichend bestimmt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft Schadensersatzansprüche geltend machen soll, so dass die Klägerin die Wohnungseigentümergeinschaft hierzu verpflichten kann. Dies ergibt sich im Übrigen bereits aus dem individuellen Anspruch der Klägerin auf ordnungsgemäße Verwaltung, § 21 Abs. 4 WEG, so dass durch die Aufnahme in die vergleichsweise Regelung der bestehende Rechtsanspruch der Klägerin lediglich deklaratorisch festgehalten worden ist, diesem jedoch keine konstitutive Wirkung zukam.

3.

Auch im Übrigen entspricht der streitgegenständliche Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung.

Es ist grundsätzlich zulässig, dass die Wohnungseigentümer im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung wirksam beschließen, ein gerichtliches Verfahren durch Abschluss eines Vergleichs zu vermeiden. Der Vergleich muss seinem Inhalt nach unter Berücksichtigung aller Umstände als angemessen, zumindest aber als vertretbar anzusehen sein (BayOLG, WuM 2003, 721, 723). Der hier abgeschlossene Vergleich mag zwar aus Klägersicht nachteilig sein, da die Klägerin gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft auch einen Teil ihrer (vermeintlichen) Ansprüche verzichtet und das Prozessrisiko übernimmt, Ansprüche gegen den Architekten bzw. den ehemaligen Verwalter durchsetzen zu können. Auf die Sicht der Klägerin kommt es jedoch insoweit nicht an, sondern vielmehr auf das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer. Eine Maßnahme erfolgt dann im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalles nützlich ist (Merle, in: Bärmann a.a.O., § 21 Rn. 27). Die Annahme des Vergleichsangebotes entsprach dem Interesse der Wohnungseigentümer, da so ein Rechtsstreit vermieden und das Kostenrisiko reduziert werden konnte. Der Vergleichsinhalt benachteiligt die Klägerin auch nicht derartig, dass es schlichtweg unvertretbar erschiene.

4.

Die Willenserklärung der Klägerin ist auch nicht wirksam gemäß § 119 Abs. 1 BGB angefochten worden, da Anfechtungsgründe nicht vorliegen. Ein Irrtum der Klägerin ist nicht ersichtlich. Insoweit wird auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts Bezug genommen.

III.

Der geltend gemachte Zahlungsanspruch der Klägerin ist nicht begründet, da dieser Anspruch durch den Vergleichsabschluss erledigt ist.

Soweit die Klägerin in der mündlichen Verhandlung vom 05.11.2013 die Auffassung vertreten hat, der Zahlungsanspruch müsse zumindest in Höhe von 3.000,00 €, also bezüglich des Vergleichsbetrages begründet sein, vermag die Kammer sich dieser Ansicht nicht anzuschließen. Für die im Vergleich eingegangene Leistungspflicht schafft der Vergleich eine neue Rechtsgrundlage, die insoweit ein Zurückgreifen auf den alten Vertrag nicht mehr erlaubt (Palandt-Sprau, BGB-Kommentar, 72. Aufl. 2013, § 779 Rn. 11 m. w. N.). Hinsichtlich der festgestellten bzw. der neu begründeten Verbindlichkeit erzeugt der Vergleichsabschluss einen neuen Klagegrund (Marburger, in: Staudinger, BGB-Kommentar, Neubearbeitung 2009, § 779 Rn. 38 m. w. N.), auf den sich die Klägerin nicht alternativ berufen kann. Zur Begründung ihres Zahlungsanspruchs hat die Klägerin sich lediglich auf die von ihr behaupteten Schadensersatzansprüche berufen und gerade nicht auf einen Vergleichsabschluss, dessen Existenz die Klägerin gerade bestritten hat. Folglich ist auch der mit dem Berufungsantrag zu 2. geltend gemachte Zahlungsanspruch vollumfänglich unbegründet.

IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

V.

Der Streitwert wird auf 10.000,00 € festgesetzt.