

Beglaubigte Abschrift

1 S 28/17

51 C 20/16
Amtsgericht Gladbeck

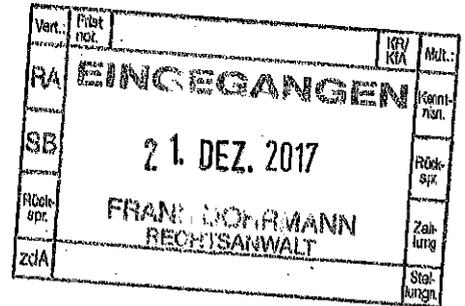


Verkündet am 05.12.2017

Radig, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

- 1.
- 2.

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

g e g e n

die übrigen Wohnungseigentümer
bestehend aus:

- 1.
- 2.
- 3.

Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

Verfahrensbeteiligter (Verwalter):

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 14.11.2017

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, die Richterin am Landgericht Brögeler und die Richterin am Landgericht Dr. Schuberth

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Gladbeck vom 04.01.2017 (Az. 51 C 20/16) teilweise abgeändert und zur Klarstellung wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 03.05.2016 zu Tagesordnungspunkt TOP 5 wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss zu TOP 6 wird hinsichtlich der Gesamtabrechnung für ungültig erklärt, hinsichtlich der Einzelabrechnungen wird festgestellt, dass diese nichtig sind.

Der Beschluss zu TOP 7 wird hinsichtlich des Einzelwirtschaftsplans für die Kläger für ungültig erklärt.

Der Beschluss zu TOP 14 wird für ungültig erklärt, soweit beschlossen wurde, dass als Sichtschutz eine Tür oder Sichtwand im Unterstand angebracht werden soll.

Es wird festgestellt, dass der Beschluss zu TOP 15 nichtig ist mit Ausnahme des Verbots des Aufstellens von Waschgeräten oder Trocknungsgeräten.

Es wird festgestellt, dass der Beschluss zu TOP 17 nichtig ist.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu 11%, die Beklagten zu 89 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Auf die Abfassung eines Tatbestandes wird gemäß § 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO verzichtet.

II.

Die zulässige Berufung ist überwiegend begründet.

1.

Der Beschluss zu TOP 5 (Jahresabrechnung 2014) ist insgesamt für ungültig zu erklären, da sowohl die Gesamt-, als auch die Einzelabrechnung 2014 nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.

a)

Die Darstellung enthält keine Einnahmen, sondern nur Ausgaben. Soweit sich in der „Übersicht“ auf Bl. 92 d.A. eine Zusammenstellung der Einnahmen/Ausgaben findet, sind als Einnahmen dort die Sollvorauszahlungen eingestellt und Nachzahlungen in Höhe von 382,99 €, die exakt die Differenz der Abrechnungssumme ergeben, also eigentlich die Abrechnungsspitze als Differenz der Summe der „Sollzahlungen“ zu den tatsächlich entstandenen Ausgaben (verteilungsrelevanten Ausgaben). Die in der Abrechnung für 2014 ausgewiesenen Nachzahlungen können dennotwendigerweise aber keine Einnahme im Jahr 2014 als Zufluss darstellen (BGH, Urteil vom 11.10.2013, Az. V ZR 271/12 = BGH, ZMR 2014,228).

Die Jahresabrechnung ist daher insgesamt für unwirksam zu erklären (Bärmann-Becker, WEG 13. Aufl., § 28, Rn. 178 m.w.N.). Bei der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft gilt das Zu- und Abflussprinzip. Alles, was im Wirtschaftsjahr eingenommen und ausgegeben wird, muss enthalten sein. Forderungen und Verbindlichkeiten gehören dagegen ebenso wenig in die Jahresabrechnung wie Zahlungen, die im Vorjahr eingegangen sind oder erst im nächsten Jahr erwartet werden.

c)

Darüber hinaus enthält die Jahresabrechnung 2014 eine unzulässige Rechnungsabgrenzung (vgl. Bärmann-Becker, WEG 13. Aufl., § 28, Rn. 115), weil im Jahr 2014 insgesamt statt 12 Darlehensraten 13 Raten vom Konto abgeflossen sind. Die Rate für Januar 2015 ist bereits am 30.12.2014 gebucht worden. In die Gesamtabrechnung aufzunehmen sind aber die tatsächlich im Abrechnungsjahr geleisteten Beitragszahlungen, auch wenn sie Rückstände aus mehreren oder anderen Abrechnungsperioden enthalten (Bärmann-Becker, WEG 13. Aufl., § 28, Rn. 116; BGH, ZWE 2014, 36 (38)). Gleiches muss gelten, wenn Zahlungen auf Abrechnungsperioden im Voraus gezahlt werden. Auch hier gilt das Zufluss- und Abflussprinzip.

c)

Bei der Jahresabrechnung 2014 handelt es sich nicht um eine nach Sachgruppen geordnete und übersichtliche Zusammenstellung aller Einnahmen und Ausgaben. Die Abrechnung ist weder klar noch übersichtlich und aus sich heraus auch nicht verständlich und nachprüfbar. Die Abrechnung umfasst für eine 3er-WEG insgesamt 24 Seiten, da jede einzelne Position der Gesamtabrechnung neben der Übersichtsaufstellung auf einem separaten Blatt zeitlich und inhaltlich erläutert wurde. Wegen der über die Seiten verstreuten Darstellung fehlt es an einer verständlichen Abrechnung. Die vorliegende Abrechnung ermöglicht zudem keinesfalls einen unproblematischen Vergleich der einzelnen Posten, sondern ist angesichts des Umfangs der Abrechnung geeignet, einen Eigentümer von einer genauen Überprüfung abzuhalten.

d)

Sämtliche weiteren Angriffe der Kläger greifen nicht. Soweit die mangelnde Berechtigung von Zahlungen (beispielsweise der Verwaltervergütung) eingewandt wird, ist dies irrelevant (BGH, ZWE 2010, 170; BGH, ZWE 2012, 216; BGH ZWE 2014, 36; LG Dortmund Az. 1 S 43/11). Auch unberechtigte Ausgaben gehören in die Jahresabrechnung (BGH vom 04.03.2011, Az. V ZR 156/10). Maßgeblich ist allein, ob die Ausgaben tatsächlich erfolgt sind. Hat der Verwalter Ausgaben getätigt und gibt es dafür keine gesetzliche Grundlage oder keinen Beschluss der Eigentümer, so macht er sich möglicherweise schadensersatzpflichtig. Dennoch gehören die Ausgaben in die Jahresabrechnung. Will sich ein Einzeleigentümer gegen die Aufnahme unberechtigter Ausgaben in die Jahresabrechnung durch den Verwalter

wehren, so ist nicht die Jahresabrechnung, sondern gegebenenfalls die Verwalterentlastung anzufechten. Die Genehmigung einer Jahresabrechnung beinhaltet nicht zugleich auch die konkludente Billigung des Verwalterhandelns im betreffenden Wirtschaftsjahr.

2.

Auch der Beschluss zu TOP 6 (Jahresabrechnung 2015) ist für ungültig zu erklären.

Die Gesamt- und die Einzeljahresabrechnungen 2015 entsprechen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Gesamtabrechnung ist ungültig, die Einzelabrechnungen sind mangels Beschlusskompetenz sogar nichtig.

a)

Auch hier liegt keine nach Sachgruppen geordnete und übersichtliche Zusammenstellung aller Einnahmen und Ausgaben vor. Die Abrechnung ist weder klar noch übersichtlich und aus sich heraus auch nicht verständlich und nachprüfbar. Sie umfasst für die 3er-WEG insgesamt 23 Seiten.

b)

Es liegt zwar keine Nichtigkeit der Einzelabrechnung der Kläger vor, weil die ausgewiesenen 3.674,97 € das „Soll“ darstellen, was sich aus der Darstellung auf Bl. 65 bis 67 d.A. ergibt. Allerdings enthalten die ausgewiesenen Abrechnungsspitzen der Beklagten und erneut die Einstellung der Vorjahressalden, so beispielsweise auf Bl. 51 d.A.: Nach richtig eingestellter Abrechnungsspitze wären 38,67 € (4.801,20 € abzüglich 4.762,53 €) geschuldet. Durch die Einstellung des Nachzahlungsbetrags aus 2014 in Höhe von 30,24 € wird diese Forderung erneut anspruchsbegründend einbezogen und auf 68,91 € addiert. Nur diese Summe wird ausgeworfen.

Der Genehmigungsbeschluss bezüglich der Einzelabrechnung ist mangels Beschlusskompetenz nichtig (vgl. Bärmann-Becker, WEG 13. Aufl., § 28, Rn. 182; BGH ZWE 2012, 261 = V ZR 147/11). Die Teilnichtigkeit hinsichtlich der Miteigentümer und bedingt die Gesamtnichtigkeit der Einzeljahresabrechnungen 2015.

c)

Im Übrigen leidet die Abrechnung 2015 an den gleichen Fehlern wie die Abrechnung des Jahres 2014, weil auch hier die für 2015 errechneten Nachzahlungen bereits in die Einnahmen eingestellt werden, um die Gleichstellung zwischen Ist- und Soll zu gewährleisten. Dies widerspricht dem Zu- und Abflussprinzip.

d)

Zudem fehlt die Ausweisung des Zuflusses von 153,01 €, die die Kläger am 07.04.2015 bezahlt haben, in den Gesamteinnahmen (weil die ermittelten 11.766,03 € sich aus den Vorauszahlungen von 4.762,63 €, 3.674,97 €, 3.066,06 und 262,53 € zusammensetzen).

3.

Der Beschluss zu TOP 7 (Wirtschaftsplan 2016) ist hinsichtlich des Einzelwirtschaftsplans für die Kläger für ungültig zu erklären.

Aufgrund der anspruchsbegründenden Funktion des Wirtschaftsplans und aus Gründen der Rechtssicherheit ist der Beschluss zu TOP 7 hinsichtlich des Einzelwirtschaftsplans für die Kläger aufzuheben.

a)

Im Wirtschaftsplan wird die Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Zahlung von Wohngeld sowie dessen Fälligkeit festgelegt. Aus dem Beschluss der Wohnungseigentümer über den Wirtschaftsplan muss sich unmittelbar die Höhe der Vorschüsse der einzelnen Eigentümer ergeben. Grundsätzlich sind dabei die jeweiligen Beträge ausdrücklich festzulegen. Dabei führen kleinere Ungenauigkeiten nicht zur Ungültigerklärung (Reichel-Scherer in: Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 28 WEG, Rn. 35 und 44).

b)

Der eingereichte Wirtschaftsplan 2016 (Bl. 113 d.A.) entspricht für die Kläger nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Unstreitig müssten die Kläger nach der im schriftlichen Wirtschaftsplan 2016 vorgesehenen Regelung anteilig mehr Kosten tragen, als dies die Teilungserklärung oder das Gesetz vorsehen.

Die Beklagten räumen ein, dass in dem vorgelegten Wirtschaftsplan ein „Zahlendreher“ vorhanden ist. So wurde zu Lasten der Kläger unter „Plan 2016“ eine

monatliche Zahlung von 383,33 € aufgeführt, obwohl sich deren monatliche Zahlung nicht um 45,-- € erhöhen, sondern bei 338,33 € verbleiben sollte. Dementsprechend ergibt sich für die Kläger unter „Plan 2016 insgesamt“ eine Summe von 4.599,96 € statt bisher jährlich 4.059,96 €.

Hierbei ist es unerheblich, dass nach dem streitigen Vortrag der Beklagten in der Eigentümerversammlung eine Übereinkunft erfolgt ist, wonach der Wirtschaftsplan die bisherigen Zahlungen der Kläger in Höhe von 338,33 € monatlich beibehält und dass die Kläger monatlich auch nur diesen Betrag geleistet haben, da sich ein derartig geänderter und genehmigter Wirtschaftsplan nicht bei den Akten findet. Nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung gibt es keinen abweichenden, den Wirtschaftsplan korrigierenden Beschluss, sondern nur einen den fehlerhaften Wirtschaftsplan genehmigenden Beschluss.

4.

Der Negativbeschluss zu TOP 8 (Briefkastenregelung) ist nicht für ungültig zu erklären. Das Amtsgericht hat im Ergebnis zu Recht den Anspruch der Kläger auf eine entsprechende Beschlussfassung abgelehnt.

a)

Zwar können die Kläger unabhängig davon, ob Post verloren gegangen oder es zu ähnlichen Zwischenfällen gekommen ist, von den Beklagten als Maßnahme einer ordnungsmäßigen Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG die Duldung der Anbringung eines eigenen Briefkastens verlangen. Der einzelne Eigentümer kann seinen Anspruch auf verfassungskonformen Zugang von Postsendungen dadurch umsetzen, dass er für die beabsichtigte Anbringung eines eigenen Briefkastens die Duldung der Miteigentümer erzwingt.

Ein Beschluss, in welchem die übrigen Wohnungseigentümer den Klägern die Genehmigung versagt würden, einen separaten Briefkasten ausschließlich für ihre Post am Gemeinschaftseigentum anzubringen, wäre für ungültig zu erklären, denn er widerspräche ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 4 WEG.

Die in § 21 Abs. 4 WEG enthaltenen unbestimmten Rechtsbegriffe sind im Lichte des Grundrechts aus Art. 10 Abs. 1 GG auszulegen, welches auch das Brief- und Postgeheimnis schützt. In die unbestimmten Rechtsbegriffe des Zivilrechts fließen im

Wege der mittelbaren Drittwirkung auch Grundrechte und mit Verfassungsrang ausgestattete Rechtswerte ein (vgl. BVerfG NJW 2003, 2815). Aufgrund der vorliegend praktizierten Handhabung der Postverwahrung und -zuteilung besteht die Befürchtung, dass das nach Art. 10 Abs. 1 GG geschützte Brief- und Postgeheimnis der Kläger verletzt wird. Der Schutzbereich dieses Grundrechts umfasst nicht nur den Inhalt der Kommunikation, sondern auch die Daten der am Kommunikationsprozess beteiligten Personen (vgl. Jarass in: Jarass/Pieroth, GG, 12. Aufl. 2012, Art. 10 Rn. 9). Gelangt die Briefpost nicht in einen dem jeweiligem Empfänger zugeordneten Briefkasten, so ist nie ganz auszuschließen, dass eine Vielzahl von Personen über die Art der Postsendung oder deren Absender Kenntnis erlangt. Der einzelne Wohnungseigentümer hat regelmäßig ein berechtigtes Interesse daran, dass den übrigen Wohnungseigentümern nicht offenbart wird, welche Tages- oder Wochenzeitung er bezieht, vom wem er sonst Postsendungen erhält und ob sich darunter womöglich auch Mahnschreiben von Inkassoinstituten befinden. Diesem Interesse wird allein durch die Errichtung von separaten Briefkästen Rechnung getragen (so auch LG Itzehoe, Urteil vom 12.04.2013, Az. 11 S 98/12).

b)

Der gefasste Negativbeschluss bezieht sich aber nicht nur auf die Anbringung eines separaten Briefkastens für die Kläger, sondern würde auch die anderen Miteigentümer verpflichten, für sich jeweils einen separaten Briefkasten zu errichten.

Auch wenn die Kläger mit Schreiben vom 01.02.2016 an den Verwalter nur angaben, sie würden einen separaten Briefkasten haben wollen (Bl. 100 d.A.), wurde als Tagesordnungspunkt in der Einladung zur Eigentümerversammlung vom 03.05.2016 (Bl. 47 d.A.) als TOP 8 aufgenommen „Jeder Eigentümer soll einen eigenen Briefkasten erhalten.“ Dementsprechend wurde durch den Beschluss die Änderung der Gemeinschaftsbriefkastenanlage in **Einzelbriefkästen** abgelehnt. Auch die Klageschrift spricht von der Anbringung von Einzelbriefkästen bzw. der Mitwirkung an der Errichtung einer Einzelbriefkastenanlage.

Dieses Begehren ist zu weit gefasst. Die Kläger haben keinen Anspruch darauf, dass auch die Miteigentümer jeweils einen eigenen Briefkasten errichten und nutzen.

Der Beschluss zu TOP 14 (Beschlussfassung / Schrank / überdachter Raum / Mülltonnen) ist nur insoweit für ungültig zu erklären, als beschlossen wurde, dass als Sichtschutz eine Tür oder Sichtwand angebracht werden soll.

a)

Bei dem zu TOP 14 getroffenen Beschluss handelt es sich mit Ausnahme der Anbringung des Sichtschutzes um eine Gebrauchsregelung i.S.d. § 15 WEG, deren Inhalt ausreichend bestimmt ist.

Der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums kann gemäß § 15 Abs. 2 WEG durch einen Beschluss, der mit Stimmenmehrheit zu erfolgen hat, geregelt werden. Ordnungsmäßig ist dabei der Gebrauch, den § 14 WEG gestattet und der nicht gegen gesetzliche Vorschriften verstößt. Die Einzelheiten sind anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums bei Beachtung des Gebots der allgemeinen Rücksichtnahme in Abwägung der allseitigen Interessen zu ermitteln. Hierbei steht den Wohnungseigentümern ein Ermessensspielraum zu (BGH, Urteil vom 08.05.2015, Az. V ZR 163/14).

Im konkreten Fall sind seitens der Kläger keine Gesichtspunkte vorgetragen oder nachgewiesen, wonach die getroffene Nutzungsregelung nicht ordnungsmäßig wäre.

Der getroffenen Regelung stehen insbesondere früher gefasste Beschlüsse oder Vereinbarungen der Wohnungseigentümergeinschaft nicht entgegen.

(1)

Jede Gebrauchsregelung, die durch eine Mehrheitsentscheidung begründet werden konnte und begründet wurde, kann durch einen entsprechenden Mehrheitsbeschluss abgeändert oder aufgehoben werden (BGH, Beschluss vom 20.12.1990, Az. V ZB 8/90). Die Wohnungseigentümer können eine durch Eigentümerbeschluss geregelte Angelegenheit der Verwaltung grundsätzlich jederzeit durch neuen Eigentümerbeschluss anders regeln. Die Fehlerhaftigkeit des neuen Beschlusses wegen Verstoßes gegen das Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung kann nur aus seinem Inhalt, nicht allein daraus hergeleitet werden, dass die Angelegenheit bereits durch einen früheren Beschluss geregelt war und kein genügender Anlass für eine

anderweitige Regelung bestand (BayObLG, Beschluss vom 31.01.1985, Az. RReg 2 Z 98/84).

(2)

Jeder Wohnungseigentümer kann allerdings nach § 21 Abs. 3 und 4 WEG verlangen, dass der neue Beschluss schutzwürdige Belange aus Inhalt und Wirkungen des Erstbeschlusses berücksichtigt. Die dabei einzuhaltenden Grenzen richten sich nach den Umständen des Einzelfalles (BayObLGZ 1985, 57). Gegen schutzwürdige Belange der Kläger, die aus vorhergehenden Beschlüssen resultieren, wurde mit der Neuregelung jedoch nicht verstoßen.

Im Beschluss der Eigentümerversammlung vom 18.09.2013 wurde den Klägern zugestanden, einen Geräteschrank aufstellen zu dürfen. Dies wird ihnen mit dem streitgegenständlichen Beschluss nicht untersagt; geändert werden soll lediglich der Ort der Aufstellung. Der Beschluss betrifft zudem nur den Unterstand, der nicht Inhalt des Beschlusses über die „Gartenpflege“ war.

(3)

Dass der Schrank seit 1991 unverändert an der jetzigen Stelle im Garten steht, ist bestritten und von den Klägern nicht nachgewiesen. Zudem würde auch eine jahrelange Praktizierung nicht zu einer konkludenten Regelung zugunsten der Kläger führen.

Zwar kann eine Vereinbarung, da es sich dabei um einen schuldrechtlichen Vertrag handelt, grundsätzlich auch durch schlüssiges Verhalten zustande kommen. An das Vorliegen einer konkludenten Vereinbarung sind jedoch strenge Anforderungen zu stellen. Nicht jede langjährige Übung stellt eine konkludente Vereinbarung dar. Entscheidend ist, ob die Wohnungseigentümer bewusst eine dauerhafte Regelung schaffen bzw. bewusst dauerhaft eine Änderung herbeiführen wollten. Dafür muss feststehen, dass sämtliche Wohnungseigentümer eine jahrelange Praxis in dem Bewusstsein ausüben, die bisherige Regelung ändern und durch eine neue ersetzen zu wollen (OLG München, Beschluss vom 18.09.2006, Az. 34 Wx 81/06). Dafür fehlen indes Anhaltspunkte im Sachverhalt.

Außerdem hätte eine derartige Vereinbarung auch nur schuldrechtliche Wirkung und bindet die Beklagten als Rechtsnachfolger der an der schuldrechtlichen Vereinbarung Beteiligten nicht.

b).

Für das Vorliegen der Verjährung sind die Kläger beweispflichtig. Einen Beweis für den bestrittenen Zeitraum der Nutzung haben die Kläger nicht angeboten. Weitere Gesichtspunkte für eine Verwirkung neben dem bestrittenen Zeitablauf tragen die Kläger nicht vor. Hinsichtlich der Mülltonnen haben die Beklagten substantiiert dargelegt, dass sich diese in den letzten Jahren an wechselnden Orten befanden, was auch durch eine zur Akte gereichte Fotografie belegt wird.

c)

Bei der Veränderung der „Müllplatzes“ handelt es sich nicht um eine bauliche Änderung, sondern um eine Nutzungsregelung in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum, so dass ein allstimmiger Beschluss nicht erforderlich war.

d)

Anders verhält sich dies bei der Anbringung einer Tür oder einer Sichtwand im Unterstand.

Hierin liegt eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG, die grundsätzlich nur allstimmig beschlossen werden kann. Diese bauliche Maßnahme wurde nicht mit den Beschlussfassungen vom 11.03.2013 und 18.09.2013 in das Ermessen der Beklagten (Eigentümer) gestellt, da diese nur den Unterstand als solchen, der im allgemein verstandenen Sinne immer „offen“ ist, und nicht eine in diesem anzubringende Tür oder Wand beinhalteten.

e)

Der Beschluss zu TOP 14 widerspricht nicht der ordnungsmäßigen Verwaltung, soweit in ihm geregelt wird, dass der Schrank für alle Eigentümer zugänglich sein soll.

Soweit die Kläger vortragen, dass der Schrank nicht im Gemeinschaftseigentum, sondern in ihrem Alleineigentum stehe, wären sie hierfür beweispflichtig. Die Darlegungs- und Beweislast bei der Anfechtungsklage gemäß § 43 Nr. 4 WEG liegt

grundsätzlich beim Kläger (LG München I, Urteil vom 27.04.2009, Az. 1 S 20171/08). Ein Beweisangebot ist insoweit nicht erfolgt.

Auf die Frage, ob insoweit auf die Vermutung des § 1006 BGB zurückgegriffen werden kann, kommt es im Ergebnis nicht an: Denn wenn der Schrank nicht für alle Eigentümer zugänglich wäre, würde für die Fläche, auf der sich der Schrank befindet, faktisch ein Sondernutzungsrecht für die Kläger begründet. Dies geht aber nur durch eine Vereinbarung. Im Umkehrschluss führt das dazu, dass der Beschluss über die Aufstellung des Schranks auf Gemeinschaftseigentum und Zugänglichkeit für alle Eigentümer vielmehr ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

6.

Der Beschluss zu TOP 15 (Dachbodenregelung) ist teilweise nichtig.

a)

Bei der in TOP 15 getroffenen Regelung bezüglich der Untersagung der Nutzung von Wasch- oder Trocknungsgeräten handelt es sich um eine Gebrauchsregelung i.S.d. § 15 WEG. Es sind keine Gesichtspunkte vorgetragen oder seitens der Kläger nachgewiesen, wonach diese Gebrauchsregelung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht.

(1)

Dass der Dachboden ursprünglich als „Trockenboden“ diente, wofür die Bezeichnung im Beschluss vom 04.09.2014 spricht, spielt keine Rolle, da die Kläger nichts dazu vorgetragen haben, dass diese Art der Nutzung in einer Vereinbarung bindend festgelegt worden wäre. Auch die Zuweisung der Nutzung eines „kleinen Teils“ des Dachbodens an die Kläger haben die Kläger weder substantiiert dargelegt noch nachgewiesen. Zudem spricht gegen eine Verjährung oder Verwirkung, dass der Dachboden im Jahr 2012/2013 unstreitig neu ausgebaut wurde.

(2)

Dass die Kläger - ihrem bestrittenen Vortrag nach - den Dachboden zum Trocknen der Wäsche benutzt haben und dort seit 1990 ein Wäschetrockner steht, führt nicht dazu, dass eine Neuregelung mit Stimmenmehrheit nicht erfolgen konnte. Für diese Neustrukturierung ist auch kein sachlicher Grund erforderlich. Die Fehlerhaftigkeit des neuen Beschlusses wegen Verstoßes gegen das Gebot ordnungsmäßiger

Verwaltung kann nur aus seinem Inhalt, nicht allein daraus hergeleitet werden, dass kein genügender Anlass für eine anderweitige Regelung bestand (BayObLG, Beschluss vom 31.01.1985, Az. RReg 2 Z 98/84). Auf die Frage, ob es durch das Aufstellen des Trockners zu einem Wasserschaden o.ä. kommen kann, kommt es daher nicht an.

(3)

Ein Anspruch der Kläger, ihren Trockner auf dem Dachboden belassen zu können, ergibt sich auch nicht daraus, dass kein anderweitiger Platz zum Trocknen der Wäsche vorhanden wäre. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über eine Waschküche, in der ausweislich der zur Akte gereichten Fotos genug Platz ist, um den Trockner aufzustellen.

b)

Hinsichtlich der weiteren Regelungen ist der gefasste Beschluss ausreichend bestimmt. Es ist zudem unstrittig, dass diesem Beschluss die Zeichnungen und Aufteilungen entsprechend den Anlagen zum Schriftsatz der Beklagten vom 03.08.2016 beilagen.

Durch die Aufteilung des Dachbodens in drei Bereiche, deren Benutzung den jeweils anderen Miteigentümern untersagt ist, wird aber faktisch ein Sondernutzungsrecht an diesen Flächen begründet, was nur durch Vereinbarung, nicht aber durch Mehrheitsbeschluss möglich ist. Der Wohnungseigentümerversammlung fehlt hierzu die absolute Beschlusskompetenz, was insoweit zur Nichtigkeit des Beschlusses führt (vgl. hier bereits BGH, Beschluss vom 20.09.2000, Az. V ZB 58/99 = NJW 2000, 3500).

(1)

Sondernutzungsrechte sind dadurch gekennzeichnet, dass einem oder mehreren Wohnungseigentümern unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer das Recht zur Nutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums zugewiesen wird (BGH, Urteil vom 02.12.2011, Az. V ZR 74/11). Eine Gebrauchsregelung kann im Gegensatz zu einem Sondernutzungsrecht nicht die Zuweisung alle anderen Wohnungseigentümer ausschließender Gebrauchsvorteile als exklusive Nutzung zum Inhalt haben (so auch OLG Düsseldorf, Beschluss vom 25.07.2003, Az. 3 Wx 11/03).

(2)

Die Zuweisung im Gemeinschaftseigentum stehender Flächen an einzelne Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung begründet auch dann ein Sondernutzungsrecht und erfordert daher eine Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG, wenn alle Wohnungseigentümer eine gleichwertige Fläche zur alleinigen Nutzung erhalten (BGH, Urteil vom 08.04.2016, Az. V ZR 191/15). Eine bloße Gebrauchsregelung i.S.d. § 15 WEG kann nicht unter Rückgriff auf den Kompensationsgedanken angenommen werden (so aber noch OLG Hamm, Beschluss vom 11.11.2004, Az. 15 W 351/04), vielmehr liegen auch dann gegenständlich begrenzte Sondernutzungsrechte vor. Mit der Überlassung einer gleichwertigen Fläche zur Alleinnutzung wird die Entziehung der Mitgebrauchsberechtigung an den übrigen Flächen nur ideell und wirtschaftlich, nicht aber rechtlich kompensiert (BGH, a.a.O.). Diese rechtliche Bewertung ist darüber hinaus im Hinblick auf andernfalls entstehende Abgrenzungsprobleme zwischen Gebrauchsregelung und Begründung eines Sondernutzungsrechts unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit vorzugswürdig.

7.

Der Beschluss zu TOP 17 (Abstellfläche für Fahrräder) ist für ungültig zu erklären.

a)

Die getroffene Regelung über die Abstellfläche für Fahrräder beinhaltet keine bauliche Veränderung, für deren Beschluss Allstimmigkeit erforderlich wäre, sondern lediglich eine Nutzungsregelung. Insoweit haben die Miteigentümer ein Ermessen, so dass es keine Rolle spielt, ob - wie beklagenseits bestritten wurde - unmittelbar neben Terrasse der Miteigentümer und Beklagten (auch) eine ausreichende gepflasterte Fläche zum Abstellen von Fahrrädern zur Verfügung steht.

b)

Dafür, dass die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums durch das Abstellen der Fahrräder stark eingeschränkt wäre und die Kläger in der Zuwegungen behindert sind, haben diese keinen Nachweis erbracht. Ebenso wenig haben die Kläger einen Beweis für die Voraussetzungen einer Verjährung oder Verwirkung angeboten. Dass sich der von den Klägern aufgestellte Pflanzkübel seit etlichen Jahren dort befindet, wurde vielmehr von den Beklagten durch Vorlage eines Fotos und der Beschlüsse

aus den Jahren 2013/2014 widerlegt, wonach in diesen Jahren noch die Mülltonnen an dieser Stelle standen.

c)

Der getroffene Beschluss berührt auch keine Rechte, die den Klägern mit Beschluss vom 11.03.2013 („Gartenpflege“) eingeräumt worden waren.

Umfasst vom Beschluss ist lediglich die Pflege und Gestaltung im betreffenden Bereich. Diese bezieht sich zwar auch auf gepflasterte Fläche innerhalb dieses Gartenbereichs und nicht nur auf Rasen- und Erdflächen. Übertragen wurde aber nur die Gestaltung und Pflege dieses Gartenbereichs, und nicht die alleinige Nutzung. Beim Abstellen der Fahrräder handelt es sich um eine Frage der Nutzung, die weiterhin allen Miteigentümern gemeinsam zusteht und durch das Aufstellen des Blumenkübels dort verhindert würde.

d)

Der Beschluss ist aber deswegen für ungültig zu erklären, weil er nicht hinreichend bestimmt ist. Die Unbestimmtheit wurde von den Klägern nicht gerügt, war aber deswegen zu beachten, weil sie zur Nichtigkeit des Beschlusses führt.

(1)

Der unter TOP 17 gefasste Beschluss ist seiner Formulierung nach unbestimmt.

Ein Beschluss ist „bestimmt“, wenn er aus sich heraus genau erkennen lässt, was gilt. Die Bestimmtheit fehlt erst dann, wenn sich durch die vorrangige Auslegung kein eindeutiger Beschlussinhalt ermitteln lässt. Nimmt ein Beschluss Bezug auf ein bestimmtes Ereignis oder einen bestimmten Gegenstand, erfordert das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit, dass der in Bezug genommene Gegenstand mit hinreichender Sicherheit bestimmbar ist (Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 23 WEG, Rn. 164 f.). Ein Beschluss muss mithin grundsätzlich so gehalten sein, dass alle ihm Unterworfenen wissen, was jetzt und ggf. künftig gilt. Dieses Bestimmtheitserfordernis dient zum einen dem Schutz der derzeitigen Wohnungseigentümer: Diese sollen den Inhalt der von ihnen getroffenen Entscheidung unmittelbar aus dem getroffenen Beschluss selbst entnehmen können, ohne dass zuvor Rückfragen erforderlich sind oder gar der Verlauf der Abstimmung und vorangegangenen Diskussion zu rekonstruieren wäre.

Zum anderen dient das Bestimmtheitserfordernis aber auch zukünftigen Wohnungseigentümern, denn diese sind gem. § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG an die bestehenden Beschlüsse gebunden. Sie müssen einem ihnen vorliegenden Beschluss unmittelbar entnehmen können, welche Rechte oder Verpflichtungen er auslöst (Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 23 WEG, Rn. 49).

Soweit der Beschluss zu TOP 17 auf „diese gepflasterte Fläche“ als Fläche zum Abstellen der Fahrräder Bezug nimmt, ergibt sich aus dem Beschlusstext selbst nichts darüber, welche Fläche genau damit gemeint ist. Exakt bezeichnet wird die Fläche nur in der der Einladung beigefügten Tagesordnung unter Punkt 17 (Bl. 48 d.A.).

(2)

Zwar führt nicht jede Unbestimmtheit eines Beschlusses zur Nichtigkeit. Es ist danach zu differenzieren, ob der inhaltlich nicht hinreichend bestimmte Beschluss einen erkennbaren, gegebenenfalls unvollständigen Inhalt hat oder ob dieser - trotz Auslegung - in sich widersprüchlich („Perplexität“) bzw. vollkommen nichtssagend ist (Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 23 WEG, Rn. 168). Bei Anwendung dieser Kriterien ist der isolierte Beschluss nichtig. Aus dem Beschlusstext als solchem ergibt sich nur die Regelung mit erkennbarem Inhalt, eine konkrete Bezeichnung der Fläche fehlt. Soweit sich die Konkretisierung der Fläche in der Einladung findet, fehlt im Beschluss eine entsprechende Bezugnahme.

8.

Der Beschluss zu TOP 18 (Pavillon) ist nicht für ungültig zu erklären.

a)

Aufgrund des sich widersprechenden Vorbringens der Parteien ist zwar die von den Parteien aufgeworfene Frage nicht geklärt, ob es sich bei dem aufgestellten Pavillon um eine bauliche Veränderung handelt, die ohne Zustimmung errichtet worden ist.

Hierauf kommt es jedoch nicht an: Die Fläche, auf der der Pavillon aufgestellt wurde, ist eine Gemeinschaftsfläche. Auch wenn es sich bloß um einen beweglichen Sonnenschutz handelt, waren die Kläger nicht berechtigt, diesen auf der ihnen zur Pflege und Gestaltung zugewiesenen Gartenfläche aufzustellen, da die Errichtung

eines Pavillons nicht mehr unter den Begriff der „Gartengestaltung“ zu fassen ist, wonach dem allgemeinen Sprachgebrauch folgend lediglich eine gärtnerische Gestaltung durch Bepflanzung und allenfalls noch Einfassung von Beeten durch Kantensteine zu verstehen ist.

b)

Für die Tatsache, dass die Kläger den Pavillon seit dem Jahr 1990 dort nutzen würden und nur die Außenhaut zwischenzeitlich erneuert worden sei, bleiben die Kläger beweisfällig. Die Beklagten hatten eingewandt, der streitgegenständliche Pavillon sei erst im Sommer 2015 aufgestellt worden, vorher habe nur ein transportabler „Baumarktpavillon“ dort gestanden.

9.

Die Klageabweisung hinsichtlich des Antrags, die auf der Gemeinschaftsfläche gepflanzten Palmenbäume im Gartenbereich zu entfernen, ist nicht zu beanstanden.

Aufgrund des zur Gartengestaltung getroffenen Beschlusses hatten die Kläger keinen Anspruch auf Entfernung der von den Beklagten aufgestellten Stechpalmen. Wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, ist nicht ersichtlich, worin eine Gefährdung der Gartennutzer durch das Vorhandensein dieser Stechpalmen bestehen sollte, die über das normale Maß der „drohenden Verletzungsgefahren“ für die erwachsenen Hausbewohner durch übliche Pflanzen wie beispielsweise Rosen hinausgeht. Die Nutzung des Gartens durch besonders schutzbedürftige Kleinkinder ist nicht vorgetragen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1 Satz 1, 97 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

Bünnecke

Brögeler

Dr. Schuberth

Beglaubigt
Radig
Radig
Justizbeschäftigte

