

Amtsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 4, 21 WEG

- 1. Der Inhalt eines Beschlusses muss, insbesondere weil ein Sondernachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist, klar und bestimmt oder zumindest bestimmbar sein; ob dies der Fall ist, ist durch Auslegung zu ermitteln. Der Inhalt muss dem Beschluss selbst zu entnehmen sein.**
- 2. Nicht nur bei der Beschlussfassung über bauliche Veränderungen von Gemeinschaftseigentum, sondern auch bei der Beschlussfassung über Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung muss hinreichend bestimmt sein, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen.**
- 3. Auch dann, wenn die Veränderung einer bestehenden Bepflanzung keine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG, sondern eine Maßnahme der Instandhaltung oder Instandsetzung darstellt, beinhaltet es die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gem. § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG, die Art und Weise der Bepflanzung selbst zu entscheiden.**
- 4. Ferner müssen der konkrete Ort und der Umfang der Arbeiten bestimmbar sein.**

AG München, Urteil vom 06.09.2017; Az.: 481 C 7764/17

Tenor:

1. Das Versäumnisurteil vom 12.06.2017 wird aufrechterhalten.
2. Die Beklagten tragen die weiteren Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist für den Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar. Die Vollstreckung aus dem Versäumnisurteil darf nur gegen Leistung dieser Sicherheit fortgesetzt werden.
4. Der Streitwert wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Gegenstand des Rechtsstreits ist die Anfechtung eines Beschlusses einer Wohnungseigentümerversammlung.

Die Parteien bilden zusammen die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gem. Rubrum. Die Beigeladene ist deren Verwalterin. Mit Schreiben vom 20.02.2017 lud diese zur ordentlichen Eigentümersammlung am 15.03.2017 ein (Anlage K 3). In dieser wurde unter anderem folgender Beschluss zu TOP 9 mehrheitlich gefasst (Protokoll, Anlage K 2):

„Die Verwaltung wird beauftragt und bevollmächtigt, die Pflanzstreifen um das Haus herrichten zu lassen. Alle Efeuurzeln werden entfernt, die Bereiche werden mit neuer Erde versehen und mit verschiedenen – lt. Gartenfachbetrieb geeigneten – Pflanzen versehen. Im Zuge der Maßnahmen soll der Fahrrad-Abstellplatz bis zum Haus ergänzt werden (wie vorhanden mit Gehwegplatten) und das Rankgitter bei der Stelle an der früher die Tonnen der ... standen soll wieder montiert werden. Mit den Arbeiten wird die Firma G. aus Planegg beauftragt. Die Gesamtkosten i.H. von ca. € 1.900,- werden durch den laufenden Etat getragen.“

Gegen diesen Beschluss wendet sich der Kläger mit Anfechtungsklage einschließlich Begründung vom 18.04.2017, eingegangen am selben Tag.

Der Kläger hat im Wesentlichen vorgetragen:

Der Beschluss sei zu unbestimmt. Die Maßnahmen, über die Beschluss gefasst wurde, seien in der Einladung nicht angekündigt gewesen. Es liege ein rechtlich beachtlicher Verstoß gegen den Freiflächengestaltungsplan der Landeshauptstadt München vom 15.03.1989 (Anlage K 5) vor. Der Beschluss beinhalte eine Rodung des Haselstrauchs, die eine bauliche Veränderung darstelle.

Mit Versäumnisurteil vom 12.06.2017 wurde der Beschluss antragsgemäß für ungültig erklärt. Gegen das der Beigeladenen am 20.06.2017 zugestellte Versäumnisurteil haben die Beklagten mit Schriftsatz vom 26.06.2017, eingegangen am selben Tag, Einspruch eingelegt.

Der Kläger beantragte zuletzt,
das Versäumnisurteil aufrechtzuerhalten.

Die Beklagten beantragten zuletzt,
das Versäumnisurteil aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Beklagten haben im Wesentlichen vorgetragen:

Der angefochtene Beschluss entspreche den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Gegenstand der Beschlussfassung sei keine bauliche Veränderung, sondern eine Maßnahme der laufenden Instandhaltung und Instandsetzung. Der

entlang der Längsseite im Innenhof des Gebäudes verlaufende ca. 70 cm breite Grünstreifen mit der darin integrierten Abstellfläche für sechs Fahrräder sei durch die Aufstellung eines Fassadengerüsts im Zuge einer Fassadensanierung stark in Mitleidenschaft gezogen worden und habe daher neu angelegt werden müssen. Im Zuge der Fassadensanierung sei der Efeu entfernt worden, dessen Wurzeln nun entfernt werden sollen, um einen erneuten Austrieb zu verhindern. Die den Grünstreifen unterbrechende, ca. 3 m breite Fahrradabstellfläche solle in Zukunft direkt mit der Fassade abschließen und daher nach vorne um eine Plattenreihe verlängert werden. Dies stelle keine bauliche Veränderung dar, da es bereits an einer nennenswerten Umgestaltung des Gebäudes fehle und hierdurch der äußere Charakter der Wohnanlage insgesamt nicht verändert werde. Von einer Rodung des Haselstrauchs sei in der Versammlung weder die Rede gewesen, noch sei dies beschlossen worden. Zur Vorlage in der Versammlung habe die Verwaltung ein Angebot der Firma ... („Der G.“) eingeholt. Das Angebot vom 23.02.2017 belaufe sich auf 1.939,70 € (Anlage AG 8). Ein Verstoß gegen den Ankündigungsgrundsatz sei nicht gegeben.

Das Gericht hat in der mündlichen Verhandlung vom 25.08.2017 verschiedene Hinweise gegeben. Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf das schriftsätzliche Vorbringen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 25.08.2017 verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Der Einspruch gegen das Versäumnisurteil ist zulässig. Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Der Einspruch gegen das Versäumnisurteil ist zulässig.

Der gemäß § 338 Abs. 1 ZPO statthafte Einspruch wurde form- und fristgerecht eingelegt, §§ 339, 340 Abs. 1 und 2 ZPO.

II.

Die Klage ist zulässig.

Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig nach § 23 Nr. 2 c GVG und § 43 Nr. 4 WEG.

III.

Die Klage ist begründet.

1. Die Klageerhebung erfolgte unter Berücksichtigung der Osterfeiertage innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG. Die Klagebegründungsfrist gem. § 46 Abs. 1 S. 2 WEG wurde gewahrt. Soweit der Schriftsatz des Klägervertreters vom 22.08.2017, eingegangen bei Gericht per Telefax am 22.08.2017 um 19:15 Uhr, gegenüber der Klagebegründung neue Tatsachen enthält, selbst soweit diese in der Gegenerklärung auf neues Vorbringen der Beklagten in der Klageerwidern vom 04.07.2017 enthalten sind, ist das Vorbringen der Klagepartei gem. § 296 Abs. 2 ZPO als verspätet zurückzuweisen. Gemäß § 132 Abs. 1 S. 1 ZPO ist der vorbereitende Schriftsatz, der neue Tatsachen oder ein anderes neues Vorbringen enthält, so rechtzeitig einzureichen, dass er mindestens eine Woche vor der mündlichen Verhandlung zugestellt werden kann. Soweit dies im Rahmen einer Gegenerklärung auf neues Vorbringen erfolgt, ist der Schriftsatz gem. § 133 Abs. 2 S. 1 ZPO so rechtzeitig einzureichen, dass er mindestens 3 Tage vor der mündlichen Verhandlung zugestellt werden kann. Dies ist hier nicht der Fall. Ein Schriftsatz, der bei Gericht erst am 22.08.2017 nach 19 Uhr eingeht, kann angesichts mündlicher Verhandlung am 25.08.2017 der Gegenpartei selbst per Telefax maximal zwei Tage vor dem Termin übermittelt werden. Die Klageerwidern wurde dem Klägervertreter mit der Terminladung am 11.07.2017 zugestellt, so dass der Klägervertreter ausreichend Zeit gehabt hätte, rechtzeitig auf die Klageerwidern zu erwidern.

2. Im Ergebnis wirkt sich dies jedoch nicht aus, da der angefochtene Beschluss bereits aufgrund von in der Klagebegründung vorgetragene Gründe für ungültig zu erklären ist. Der streitgegenständliche Beschluss unter TOP 9 der Eigentümerversammlung vom 15.03.2017 ist schon deshalb für ungültig zu erklären, da es ihm – wie vom Kläger gerügt – an der erforderlichen Bestimmtheit fehlt. Ein Beschluss, der nicht ausreichend bestimmt ist, entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, § 21 Abs. 3, 4 WEG.

Der Inhalt eines Beschlusses muss, insbesondere weil ein Sondernachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist, klar und bestimmt oder zumindest bestimmbar sein; ob dies der Fall ist, ist durch Auslegung zu ermitteln. Der Inhalt muss dem Beschluss selbst zu entnehmen sein (Merle, in: Bärmann, WEG, 13. Auflage 2015, § 23, Rn. 54). Maßgeblich für die Auslegung von Beschlüssen ist das vom Versammlungsleiter festgestellte und verkündete Beschlussergebnis (Bärmann-Merle, a.a.O., Rn. 61). Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind wie im Grundbuch eingetragene Regelungen der Gemeinschaftsordnung „aus sich heraus“ objektiv und normativ auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt. Maßgebend sind dabei der Wortlaut und der sonstige Protokollinhalt. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses können nur berücksichtigt werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (Bärmann-Merle, a.a.O., Rn. 62).

Nicht nur bei der Beschlussfassung über bauliche Veränderungen von Gemeinschaftseigentum, sondern auch bei der Beschlussfassung über Maßnahmen

der Instandhaltung oder Instandsetzung muss hinreichend bestimmt sein, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen. Die Grundfragen der Art und Weise der Durchführung (Umfang, Finanzierung, Ablauf, Kostenvorschläge) müssen im Beschluss geregelt werden (Bärmann-Merle, a.a.O., Rn. 56). Auch dann, wenn die Veränderung einer bestehenden Bepflanzung keine bauliche Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG, sondern eine Maßnahme der Instandhaltung oder Instandsetzung darstellt, beinhaltet es die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gem. § 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2 WEG, die Art und Weise der Bepflanzung selbst zu entscheiden. Es stellt daher eine unzulässige Delegation von Aufgaben der Wohnungseigentümer dar, diese Entscheidung auf die Hausverwaltung oder gar einer Gartenbaufirma zu übertragen.

Zwar kann zur Konkretisierung einer getroffenen Regelung in einem Beschluss auch auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist (BGH, Urteil v. 08.04.2016 – V ZR 104/15, Grundeigentum 2016, 921). In diesem Falle kann auch ein Beschluss, der nach seinem Wortlaut für sich genommen nicht ausreichend bestimmt ist, dem Bestimmtheitsgrundsatz durch die Bezugnahme genügen. Hier heißt es zwar, dass und zu welchem Preis die Firma ... mit „den Arbeiten“ beauftragt werden soll; eine Bezugnahme auf ein konkret bezeichnetes Angebot enthält der Beschluss aber gerade nicht. Es mag sein, dass den in der Versammlung Anwesenden das als Anlage AG 8 vorgelegte Angebot bei der Abstimmung bekannt gewesen ist. Da es, wie dargelegt, vor dem Hintergrund der Bindungswirkung von Beschlüssen für Rechtsnachfolger gem. § 10 Abs. 4 WEG nicht auf die subjektive Sicht der in der Eigentümerversammlung Anwesenden ankommt, sondern darauf, ob der Beschluss eine solche Bezugnahme objektiv klar und zweifelsfrei erkennen lässt, kann dies aber dahinstehen. Eine Bezugnahme auf das von den Beklagten vorgelegte Angebot mit den darin beschriebenen Arbeiten enthält der Beschluss sowohl nach seinem Wortlaut, als auch nach dem sonstigen Inhalt des Protokolls, gerade nicht.

Ferner ist für einen objektiven Dritten hier nicht erkennbar, auf welcher konkreten Fläche der Fahrradstellplatz „ergänzt“ werden soll. Abgesehen davon, dass aus objektiver Sicht nicht klar ist, worum es sich bei einer „Ergänzung“ handelt (werden nur Bodenplatten verlegt, oder Fahrradständer angebaut?), hätte sich etwa die Bezugnahme auf eine Planskizze angeboten, damit nicht nur die in der Versammlung anwesenden bzw. die derzeitigen Wohnungseigentümer, die mit den räumlichen Verhältnissen vertraut sind, sondern auch ein Dritter aus objektiver Sicht erkennen kann, an welcher Stelle der Gemeinschaftsfläche eine „Ergänzung“ des Fahrradstellplatzes erfolgen soll.

Der Beschluss ist deshalb insgesamt nicht ausreichend bestimmt und entspricht somit nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Er war daher auf die Anfechtung des Klägers hin für ungültig zu erklären. Die Frage, ob der Beschluss über Maßnahmen der Instandsetzung hinaus vorliegend auch eine bauliche Veränderung von Gemeinschaftseigentum zum Gegenstand hat, die nachteilig im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG wäre, war deshalb nicht entscheidungserheblich und konnte im Ergebnis offenbleiben. Gleiches gilt für die Frage, ob der angefochtene Beschluss gem. § 23

Abs. 2 WEG in der Einladung zur Eigentümerversammlung ausreichend bezeichnet worden war.

3. Das Versäumnisurteil vom 12.06.2017 war im Ergebnis gem. § 343 S. 1 ZPO aufrechtzuerhalten.

V. Die Aufrechterhaltung der Kostenentscheidung des Versäumnisurteils folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit erging gemäß § 709 S. 3 i.V.m. § 709 S. 2 ZPO.

VI. Der Streitwert wurde gem. § 49 a Abs. 1 S. 1 GKG in Verbindung mit § 3 ZPO in Höhe des Regelstreitwerts festgesetzt. Der Kläger hat angegeben, dass sein Interesse nicht dem finanziellen Anteil an den Kosten der Umsetzung des Beschlusses entspreche, sondern auf die Verhinderung der Umgestaltung des Innenhofs gerichtet sei. Da das Interesse daran nicht näher bezifferbar ist, hat das Gericht gem. § 3 ZPO den Regelstreitwert von 5.000,00 € angenommen. Ein höherer Streitwert erscheint angesichts des überschaubaren Inhalts des Beschlusses nicht angemessen.