

# Landgericht Dortmund

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 21, 46 WEG

- 1. Das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung eines Beschlusses über die Sanierung eines Balkons eines Wohnungseigentümers entfällt nicht dadurch, dass der Beschluss bereits ausgeführt worden und nicht mehr rückgängig zu machen ist, weil die Sanierungsarbeiten bereits durchgeführt worden sind.**
- 2. Die Frage der Gültigkeit des Beschlusses kann Auswirkungen auf etwaige Schadensersatz- oder Folgenbeseitigungsansprüche des Klägers oder auf die Frage seiner Beteiligung an den Kosten für die Sanierung haben.**
- 3. Das Bestimmtheitserfordernis eines Beschlusses bedingt nicht, dass Beschlüsse so ausführlich und ausufernd gefasst werden müssen, dass darunter die Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit des Beschlussinhaltes leidet. Insofern ist der Verweis auf ein bestimmtes Angebot zulässig und für die Verständlichkeit des Beschlussinhaltes ausreichend.**
- 4. Hat die Eigentümergemeinschaft in das Protokoll der Eigentümerversammlung lediglich aufgenommen, dass eine ausführliche Information durch die Verwaltung und eine Diskussion der Gemeinschaft stattgefunden habe, bevor die Gemeinschaft den streitgegenständlichen Beschluss über die Balkonsanierung getroffen hat, kann das Gericht anhand dieser Angaben nicht überprüfen, ob die Gemeinschaft Überlegungen zu einer Kosten-Nutzen-Analyse getroffen hat, ob die Gemeinschaft ggf. sachfremde Erwägungen in ihre Entscheidung einbezogen hat oder ob ggf. Anmerkungen einzelner Eigentümer zu Unrecht übergangen worden sind.**
- 5. Im Rahmen einer zu überprüfenden Ermessensentscheidung ist eine kurze (ggf. stichpunktartige) Information über die wesentlichen Argumente für oder gegen die Durchführung einer Maßnahme indes erforderlich, weil die Ermessensentscheidung der Gemeinschaft ansonsten faktisch der gerichtlichen Überprüfung entzogen würde.**

LG Dortmund, Urteil vom 31.01.2017; Az.: 1 S 99/16

#### **Tenor:**

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Recklinghausen vom 16.02.2016 – Az.: 91 C 10/15 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Beklagten.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Auf die Darstellung des Tatbestandes wird gem. §§ 540 Abs. 2, 313a ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO verzichtet.

II.

Die Berufung der Beklagten ist unbegründet. Die Klage ist zulässig und begründet.

1.

Die Klage ist zulässig. Der Kläger hat insbesondere ein Rechtsschutzbedürfnis.

Das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung des Beschlusses unter dem Tagesordnungspunkt 5 der Eigentümerversammlung vom 23.04.2015 über die Sanierung des Balkons der Wohnung des Eigentümers P entfällt nicht dadurch, dass der Beschluss bereits ausgeführt worden und nicht mehr rückgängig zu machen ist, weil die Sanierungsarbeiten bereits durchgeführt worden sind. Die Frage der Gültigkeit des Beschlusses kann Auswirkungen auf etwaige Schadensersatz- oder Folgenbeseitigungsansprüche des Klägers oder auf die Frage seiner Beteiligung an den Kosten für die Sanierung haben (Bärmann/Roth, WEG, 13. Aufl., § 46 Rn. 113 „vollzogene Beschlüsse“; Beck'scher Online-Kommentar BGB, Bamberger/Roth, 38. Edition, § 46 WEG, Rn. 18).

2.

Die Klage ist begründet.

Das Urteil des Amtsgerichts ist im Ergebnis aufrecht zu erhalten. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts ist der streitgegenständliche Beschluss unter dem Tagesordnungspunkt 5 der Eigentümerversammlung vom 23.04.2015 indes nicht nichtig, sondern anfechtbar.

Da das Amtsgericht trotz der Annahme der Nichtigkeit nicht die Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses tenoriert, sondern den Beschluss für ungültig erklärt hat, war der Tenor des amtsgerichtlichen Urteils nicht abzuändern und die Berufung zurückzuweisen.

a)

Der Beschluss der Eigentümergeinschaft unter dem Tagesordnungspunkt 5 der Eigentümerversammlung vom 23.04.2015 ist nicht mangels Bestimmtheit nichtig.

Aus der Formulierung des Beschlusses ergibt sich, dass die Eigentümergeinschaft die Durchführung des einzig vorliegenden Angebotes der Firma P2 (vom 17.04.2015) beschlossen hat.

aa)

Der Inhalt eines Beschlusses muss – insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger gem. § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse der Eigentümergeinschaft gebunden ist – klar und zumindest bestimmbar gefasst und der Inhalt grundsätzlich dem Beschluss selbst zu entnehmen sein (vgl. Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 23 Rn. 54).

(1)

Das Bestimmtheitserfordernis bedingt indes nicht, dass Beschlüsse so ausführlich und ausufernd gefasst werden müssen, dass darunter die Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit des Beschlussinhaltes leidet. Insofern ist der Verweis auf ein bestimmtes Angebot – wie auch das Amtsgericht im Ansatz zutreffend annimmt – zulässig und für die Verständlichkeit des Beschlussinhaltes ausreichend (vgl. Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl., § 23 Rn. 56a und 62; LG Dortmund, ZWE 2015, 40, 41).

(2)

Gemessen daran ist der Beschluss, der auf das „vorliegende Angebot der Firma P2“ Bezug nimmt, bestimmt genug.

(a)

Soweit die Angabe des konkreten Datums des Angebotes oder die Auftragsnummer im Protokoll der Eigentümerversammlung fehlen, so ist dies unschädlich. Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass nur ein Angebot der Firma P2 zur Sanierung des streitgegenständlichen Balkons der Wohnung P vorgelegen hat, über das die Eigentümergeinschaft hätte entscheiden können. Die Verwechslung von verschiedenen Angeboten der Firma P2 ist ausgeschlossen. Insofern handelt es sich um eine reine Förmerei, die Angabe eines Datums oder einer Auftragsnummer für die Bestimmtheit des Beschlusses zu fordern, wenn für den maßgeblichen objektiven Empfänger eindeutig erkennbar ist, auf welches Angebot der Firma P2 sich der Beschluss unter dem Tagesordnungspunkt 5 der Eigentümerversammlung vom 23.04.2015 bezieht.

(b)

Darüber hinaus hat die Kammer berücksichtigt, dass das streitgegenständliche Angebot der Firma P2 auf den 17.04.2015 datiert, also in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang zu der Beschlussfassung zur Eigentümergeinschaft am 23.04.2015 steht (vgl. Schriftsatz der Verwaltung vom 27.04.2015).

bb)

Bei der Entscheidung des Amtsgerichts handelt es sich nicht um eine Überraschungsentscheidung.

(1)

Obgleich sich aus dem Protokoll der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht vom 26.01.2016 nicht ergibt, dass das Gericht die Parteien gem. § 139 Abs. 2 ZPO förmlich darauf hingewiesen hat, dass es den Beschluss unter dem Tagesordnungspunkt 5 der Eigentümerversammlung vom 23.04.2015 als zu unbestimmt ansieht, ist zwischen den Parteien unstreitig, dass es einen derartigen Hinweis von dem Amtsgericht in der mündlichen Verhandlung gegeben hat.

Dies ergibt sich zum einen mittelbar aus den nach dem Termin zur mündlichen Verhandlung eingegangenen Schriftsätzen der Parteien, als auch direkt aus dem Schriftsatz zur Berufungsbegründung vom 11.05.2016.

Die Beklagten haben weder vorgetragen, noch ist dies aus dem Protokoll zur mündlichen Verhandlung des Amtsgerichts ersichtlich, dass die Beklagten zu der Bestimmtheit des Beschlusses im Rahmen der mündlichen Verhandlung zu der Frage Stellung genommen hätten oder aufgrund der Hinweise des Gerichts den Nachlass eines Schriftsatzes beantragt hätten. Insofern hat das Amtsgericht insbesondere den Beklagten auch nicht den ihnen zustehenden Anspruch auf rechtliches Gehör, den § 139 Abs. 2 ZPO schützt, verkürzt.

(2)

Die Frage, ob das Amtsgericht zu Unrecht die Parteien nicht auf seine Rechtsansicht bezüglich der Bestimmtheit des streitgegenständlichen Beschlusses hingewiesen hat, kann dahingestellt bleiben, weil sie sich nicht auf die Entscheidung der Kammer auswirkt.

b)

Der Kläger hat nicht die materielle Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG versäumt.

Die von dem Kläger erhobene Klage gegen den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.04.2015 ist fristgerecht am 21.05.2015 beim Amtsgericht Recklinghausen eingegangen und wurde der Verwalterin der Gemeinschaft als Zustellungsvertreterin der beklagten übrigen Wohnungseigentümer (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG) ausweislich der Zustellungsurkunde am 10.07.2015 zugestellt.

Die Wahrung der materiellen Ausschlussfrist gem. § 46 Abs. 1 S. 2 WEG tritt indes bereits mit Wirkung vom 21.05.2015 durch den Eingang bei dem Amtsgericht in Recklinghausen ein, da die Zustellung „demnächst“ i. S. d. § 167 ZPO erfolgt ist.

aa)

Für die Beurteilung, ob die Zustellung „demnächst“ im Sinne des § 167 ZPO erfolgt ist, ist nach der neusten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes maßgeblich, um wie viele Tage sich der für die Zustellung der Klage ohnehin erforderliche Zeitraum in Folge der Nachlässigkeit des Klägers verzögert (BGH, Urteil v. 07.10.2015, Az.: V ZR 154/14).

bb)

Gemessen daran ist die Zustellung vorliegend „demnächst“ i. S. d. § 167 ZPO bewirkt worden. Eine dem Kläger vorwerfbare Verzögerung von mehr als 14 Tagen liegt nicht vor.

1)

Die Zustellung ist innerhalb einer angemessenen, selbst längeren Frist erfolgt, da der Kläger alles ihm Zumutbare für eine alsbaldige Zustellung getan hat und der Rückwirkung keine schutzwürdigen Belange der Beklagten entgegen stehen. Der Kläger hat die Zustellung nicht schuldhaft und in erheblicher Weise verzögert, weil er den Gerichtskostenvorschuss am 22.06.2015 eingezahlt hat bzw. von seiner Rechtsschutzversicherung hat einzahlen lassen (BGH, Urteil v. 27.05.1999, Az. VII ZR 24/98; OLG Hamm, Hinweisbeschluss v. 21.07.2004, Az. 20 U 121/04 m. w. N.).

2)

Der Kläger ist so zu stellen, als wäre ihm die Anforderung des Gerichtskostenvorschusses, die auf den 02.06.2015 datiert, am Donnerstag, den 08.06.2015 zugegangen.

(a)

Dahingestellt bleiben kann, ob die übliche Postlaufzeit mit einem oder bis zu drei Werktagen zu bemessen ist, weil selbst bei der Berücksichtigung einer üblichen Postlaufzeit von einem Werktag, also bei Unterstellung, dass die Zustellung des Gerichtskostenvorschusses bereits am 03.06.2015 erfolgt ist, entgegen der Ansicht der Beklagten keine schuldhafte Verzögerung der Klagezustellung durch den Kläger von mehr als 14 Tagen vorliegt.

(b)

Die Kammer schließt sich der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes an, nach der zu berücksichtigen ist, dass der Kostenvorschuss verfahrenswidrig nicht von dem Kläger selbst, sondern von dessen Anwalt angefordert worden ist (vgl. Vorschussrechnung v. 02.06.2015).

Die damit einhergehende, dem Kläger nicht zuzurechnende Verzögerung ist mit drei Werktagen zu veranschlagen unter Ausklammerung des Eingangstages und den Wochenendtagen. Unter Berücksichtigung von drei Werktagen ab der Zustellung der Anforderung des Gerichtskostenvorschusses bei dem Rechtsanwalt des Klägers, ist der Kläger so zu stellen, wie er stünde wenn er selbst die Anforderung des Gerichtskostenvorschusses am 08.06.2015 erhalten hätte. Der Zustellungstag, der 03.06.2016, ist auszuklammern, so dass es sich bei zu berücksichtigenden Werktagen nur um den 04.06., 05.06. und 08.06.2015 handelt (vgl. BGH, Urteil v. 07.10.2015, Az.: V ZR 154/14).

3)

Unabhängig von der Frage, ob die Wochenendtage und Feiertage seit dem 08.06.2015 bei der Verzögerungsfrist auszuklammern sind, liegt keine schuldhafte Verzögerung von mehr als 14 Tagen vor. Selbst unter Einbeziehung von Wochenend- und Feiertagen hat der Kläger den Kostenvorschuss am 22.06.2015 und somit 14 Tage nach dem 08.06.2015, eingezahlt (BGH, Urteil vom 03.02.2012,

Az. V ZR 44/11; Urteil vom 16.01.2009, Az. V ZR 74/08; Zöller/Greger, ZPO, 29. Aufl., § 168 Rn. 15; Bärman/Klein, 13. Aufl., § 46 Rn. 46).

c)

Die Berufung des Beklagten ist unbegründet, weil die Klage begründet ist.

Der Beschluss unter dem Tagesordnungspunkt 5 der Eigentümerversammlung vom 23.04.2015 widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung gem. § 21 Abs. 4 WEG, weil der Beschluss der Eigentümergeinschaft nicht erkennen lässt, welche konkreten Erwägungen zur Sanierung des Balkons der Wohnung P der Entscheidung zugrunde gelegt haben.

aa)

Der Kläger verweist zutreffend darauf, dass die Eigentümergeinschaft bei ihrer Entscheidung insbesondere das Gebot der Wirtschaftlichkeit und Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft zu beachten hat.

Die Sanierung einer funktionstüchtigen bzw. nicht sanierungsbedürftigen Dämmung am Balkon der Wohnung P entspräche nicht der von den Wohnungseigentümern vorzunehmenden Kosten-Nutzen-Analyse und dem Gebot der Wirtschaftlichkeit, weil die Wohnungseigentümer mit Kosten für die Sanierung eines Balkons belastet werden, die nicht geboten sind (Bärman/Merle, WEG, 13. Aufl., § 21, Rn. 112).

bb)

Das Gericht stellt entgegen der Ansicht des Klägers indes keine eigenen Ermessenserwägungen an, sondern überprüft die Entscheidung der Eigentümergeinschaft lediglich auf das Vorliegen von Fehlern bei der Ermessensausübung. Weder der Kläger als Mitglied der Gemeinschaft noch das Gericht kann oder darf eigene, ggf. sogar bessere Erwägungen an die der Eigentümergeinschaft setzen, weil damit in die Kernkompetenz der Eigentümergeinschaft zur Selbstverwaltung eingegriffen würde, solange die Entscheidung der Gemeinschaft nicht fehlerhaft zustande gekommen ist.

cc)

Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze ist indes nicht durch das Gericht überprüfbar, ob die Eigentümergeinschaft ihrer Entscheidung zur Sanierung ausreichend Tatsachen zugrunde gelegt hat oder ob die Entscheidung ermessensfehlerhaft erfolgt ist.

Weder aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.04.2015, noch aus der Einladung zu dieser Versammlung ergibt sich, welche maßgeblichen Erwägungen die Gemeinschaft ihrer Entscheidung zugrunde gelegt hat (Hogenschurz, Vortrag DRA am 23.02.2016; Bärman/Merle, WEG, 13. Aufl. § 23 Rn. 62).

(1)

Die Eigentümergeinschaft hat in das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.04.2016 lediglich aufgenommen, dass eine ausführliche Information durch die

Verwaltung und eine Diskussion der Gemeinschaft stattgefunden habe, bevor die Gemeinschaft den streitgegenständlichen Beschluss über die Balkonsanierung getroffen hat. Anhand dieser Angaben kann die Kammer indes nicht überprüfen, ob die Gemeinschaft Überlegungen zu einer Kosten-Nutzen-Analyse getroffen hat, ob die Gemeinschaft ggf. sachfremde Erwägungen in ihre Entscheidung einbezogen hat oder ob ggf. Anmerkungen einzelner Eigentümer zu Unrecht übergangen worden sind.

(2)

Um die freie und umfassende Ermessensentscheidung überhaupt der gerichtlichen Überprüfung auf Ermessensfehler zugänglich zu machen, wären derartige tragende Erwägungen in das Protokoll der Eigentümerversammlung aufzunehmen gewesen, soweit sich die Erwägungen nicht anderweitig für jedermann (also insbesondere für den Sonderrechtsnachfolger) erkennbar aus dem Protokollinhalt, z. B. durch die Beifügung der Einladung, ergeben (vgl. Bärman/Merle, WEG, 13. Aufl., § 23 Rn. 53, 62 und 64)

(3)

Die Kammer stellt dabei nicht zu hohe Anforderungen an die Protokollierung der Eigentümerversammlung. Die Beklagten führen zu Recht aus, dass – wie bereits zuvor ausgeführt – nicht der gesamte Beschlussinhalt im Rahmen des Protokolls der Eigentümerversammlung wiedergegeben werden muss, um diesen bestimmt genug zu fassen. Im Rahmen einer zu überprüfenden Ermessensentscheidung ist eine kurze (ggf. stichpunktartige) Information über die wesentlichen Argumente für oder gegen die Durchführung einer Maßnahme indes erforderlich, weil die Ermessensentscheidung der Gemeinschaft ansonsten faktisch der gerichtlichen Überprüfung entzogen würde.

Darüber hinaus dient zumindest eine kurze Angabe der wesentlichen Gründe und Argumente dem Schutz jedes einzelnen Eigentümers vor ermessensfehlerhaften Entscheidungen der Mehrheit, weil sich diese jedenfalls nicht mehr mit der vagen Formulierung, dass eine „umfassende Information“ erfolgt sei, zufrieden geben dürfen.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO, § 26 Nr. 8 EGZPO.