

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23, 24 WEG

- 1. Die Durchführung einer Eigentümerversammlung in der Waschküche ist grds. zumutbar. Die Frage, ob Ort und Stätte zumutbar sind, ist anhand der konkreten Anlage zu beantworten. Hierbei soll es den Wohnungseigentümern für begrenzte Zeit und zur Einsparung von Versammlungskosten allerdings zumutbar sein, gewisse Unbequemlichkeiten in Kauf zu nehmen.**
- 2. Fehlt es an einer Bestimmung der Wohnungseigentümer zu Ort und Zeit der Versammlung, unterfallen die Wahl von Versammlungsort und -stätte sowie von Versammlungstag und -zeit dem Gestaltungsspielraum des Einberufenden, also regelmäßig des Verwalters.**
- 3. Die von ihm bei der Auswahl einzuhaltenden Ermessensgrenzen ergeben sich aus der Funktion der Wohnungseigentümerversammlung als Ort der gemeinsamen, nichtöffentlichen Willensbildung, an dem möglichst allen Wohnungseigentümern die Teilnahme zu ermöglichen ist.**
- 4. Eine Ungültigerklärung der unter Verletzung von Teilhaberechten gefassten Beschlüsse scheidet in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich der Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat. Anders soll es sich lediglich bei schwerwiegenden Verstößen verhalten, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes in gravierender Weise ausgehebelt wird.**
- 5. Bei einer Instandhaltungsmaßnahme von unter 3.000,00 € brauchen keine 3 Vergleichsangeboten eingeholt werden. Insoweit genügt ein Angebot.**

LG Dortmund, Urteil vom 23.11.2018; Az.: 17 S 83/18

Tenor:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das am 27.03.2018 verkündete Urteil des Amtsgerichts hinsichtlich der Ungültigerklärung des zu Tagesordnungspunkt 2 gefassten Beschlusses der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 31.08.2017 („Abstimmung zur Bezahlung der Außenarbeiten aus den Rücklagen“) aufgehoben und zur erneuten Verhandlung und Entscheidung gemäß § 538 Abs. 2 ZPO an das Amtsgericht zurückverwiesen.
2. Auf die weitergehende Berufung wird das am 27.03.2018 verkündete Urteil des Amtsgerichts hinsichtlich der Ungültigerklärung des zu Tagesordnungspunkt 3 gefassten Beschlusses der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 31.08.2017 („Zurückschneiden der Sträucher gemäß vorliegenden Angeboten“) abgeändert und die Klage insoweit abgewiesen.

3. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits erster und zweiter Instanz bleibt dem Amtsgericht vorbehalten.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

5. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 2.531,83 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

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

1. Beschluss zu Tagesordnungspunkt 2

Sie führt zur Aufhebung des Urteils des Amtsgerichts und Zurückverweisung gemäß § 538 Abs. 2 ZPO, soweit das Amtsgericht den zu Tagesordnungspunkt 2 gefassten Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 31.08.2017 („Abstimmung zur Bezahlung der Außenarbeiten aus den Rücklagen“) für ungültig erklärt hat.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts ist der zu Tagesordnungspunkt 2 gefasste Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 31.08.2017 nicht bereits deswegen für ungültig zu erklären, weil die Versammlung in der Waschküche abgehalten worden ist.

Fehlt es an einer Bestimmung der Wohnungseigentümer zu Ort und Zeit der Versammlung, unterfallen die Wahl von Versammlungsort und -stätte sowie von Versammlungstag und -zeit dem Gestaltungsspielraum des Einberufenden, also regelmäßig des Verwalters. Die von ihm bei der Auswahl einzuhaltenden Ermessensgrenzen ergeben sich aus der Funktion der Wohnungseigentümerversammlung als Ort der gemeinsamen, nichtöffentlichen Willensbildung, an dem möglichst allen Wohnungseigentümern die Teilnahme zu ermöglichen ist (Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 24 WEG, Rn. 95 ff.). Wählt der Einberufende einen ungeeigneten Versammlungsort oder eine ungeeignete Versammlungszeit, können die auf der Versammlung getroffenen Beschlüsse wegen eines formellen Mangels angefochten werden. Versammlungsort und Versammlungsstätte müssen so beschaffen sein, dass eine ordnungsmäßige Durchführung der Eigentümerversammlung gewährleistet und allen Wohnungseigentümern die Teilnahme an der Versammlung möglich ist. Die Frage, ob Ort und Stätte zumutbar sind, ist anhand der konkreten Anlage zu beantworten. Hierbei soll es den Wohnungseigentümern für begrenzte Zeit und zur Einsparung von Versammlungskosten allerdings zumutbar sein, gewisse Unbequemlichkeiten in Kauf zu nehmen (Schultzky in: Jennißen,

Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 24 WEG, Rn. 96). Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat die Durchführung einer Versammlung in der Waschküche für zulässig erachtet, als es „um zwei eng begrenzte Tagesordnungspunkte“ ging, „die im wesentlichen die gleiche Fragestellung betrafen“ (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 01. März 1993 – 3 Wx 512/92).

Im konkreten Einzelfall war die Durchführung der Versammlung in der Waschküche zumutbar.

Auf den von den Parteien eingereichten Lichtbildern der Waschküche lässt sich erkennen, dass diese ausreichend Platz zur Durchführung der Eigentümerversammlung bot.

Auch ist zu berücksichtigen, dass bei der vorliegenden Eigentümerversammlung lediglich über zwei Tagesordnungspunkte zu beschließen war, wobei für beide keine längere Besprechungszeit zu erwarten war. Denn bei dem zu TOP 2 angesetzten Punkt handelte es sich nach dem übereinstimmenden Vortrag beider Parteien lediglich um einen Annexbeschluss zu dem Beschluss zu TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 06.07.2017. Auch hinsichtlich des zu TOP 3 gefassten Beschlusses über den Sträucherrückschnitt war nicht mit längeren Diskussionen zu rechnen. Wie der Vortrag im hier zu entscheidenden Rechtsstreit zeigt, war dieser Punkt für die Parteien nicht von erheblicher Bedeutung war, zumal für die Maßnahme auch keine hohen Kosten zu erwarten waren

Angesichts der zu erwartenden und auch tatsächlich kurzen Dauer der Eigentümerversammlung von 7 Minuten war es entgegen der Auffassung des Amtsgericht im vorliegenden Fall zulässig, die Versammlung im Stehen durchzuführen, zumal angeboten worden ist, Stühle herbeizuholen. Auch ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass einzelne Eigentümer aufgrund ihres Alters oder evtl. körperlicher Einschränkungen nicht in der Lage gewesen seien, während einer Versammlung von derart kurzer Dauer zu stehen.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts hat der Vertreter der Kläger auch nicht „eine Art Schnitzeljagd“ durch den Keller veranstalten müssen, um den Versammlungsort zu finden. Die Beklagten haben unwidersprochen vorgetragen, dass die Waschküche direkt über die Kellertreppe und einen Flur erreichbar ist. Überdies haben unstreitig bereits in der Vergangenheit zahlreiche Versammlungen in der Waschküche stattgefunden, an welchen z.T. auch der von den Klägern regelmäßig als Vertreter entsandte Herr N teilgenommen hat.

Die Wahl des Versammlungsortes führt damit entgegen der Auffassung des Amtsgerichts nicht zur Ungültigkeit der auf der Versammlung vom 31.08.2017 gefassten Beschlüsse.

Auch ist nicht von einer Ungültigkeit der Beschlüsse deswegen auszugehen, weil der Vertreter der Kläger bei Durchführung der Versammlung in seinen Teilnahme- und Rederechten eingeschränkt worden ist.

Zwar war Herr N, der Neffe der Kläger, grundsätzlich berechtigt, als ihr Vertreter an der Versammlung teilzunehmen und für sie abzustimmen, da die Teilungserklärung eine Übertragung des Stimmrechts auf Dritte ausdrücklich zulässt.

Jedoch ist bereits fraglich, ob eine Verletzung von Teilhabe- und Mitgliedschaftsrechten darin zu sehen ist, dass der Vertreter der Kläger unstreitig

für die Dauer von 3 Minuten von der Versammlung ausgeschlossen worden ist, weil er vor verschlossener Tür stand. Denn unstreitig ist ihm um 18.03 Uhr Zugang gewährt worden und er durfte seine Stimme noch zu Protokoll geben. Die zwischen den Parteien streitige Frage, ob der Vertreter der Kläger noch an der Abstimmung teilnehmen und einen Beitrag zur dreiminütigen „Diskussion“ leisten durfte, kann im vorliegenden Fall dahinstehen, da sich - selbst wenn darin eine Verletzung von Teilhaberechten liegen sollte - diese jedenfalls nicht ausgewirkt hat.

Nach Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs fällt das Stimmrecht zwar ebenso in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte wie die Befugnis, auf die Willensbildung der Gemeinschaft durch Rede und Gegenrede Einfluss zu nehmen (BGH, Urteil vom 10. Dezember 2010 – V ZR 60/10; BGH, Urteil vom 13. Februar 2006 - II ZR 200/04, NJW-RR 2006, 831). Dies gilt im Grundsatz auch für einen nur vorübergehenden Ausschluss (BGH, a.a.O. - m.w.N.). Jedoch scheidet eine Ungültigerklärung der unter Verletzung von Teilhaberechten gefassten Beschlüsse in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich der Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat (BGH, a.a.O., Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 24 Rn. 106 - Merle- m.w.N.). Anders soll es sich lediglich bei schwerwiegenden Verstößen verhalten, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes in gravierender Weise ausgehebelt wird (BGH, a.a.O.)

Dies kann vorliegend nicht erkannt werden, da hier kein ausdrücklicher Ausschluss des Vertreters der Kläger von der Versammlung mit Entzug des Stimmrechts vorlag. Vielmehr wurde dem Vertreter der Kläger lediglich für die Dauer von 3 Minuten der Zutritt zum Versammlungsort verwehrt, wobei nicht einmal festgestellt werden kann, dass dies absichtlich erfolgte. Überdies wäre es selbst nach dem eigenen Sachvortrag der Kläger ihrem Vertreter möglich gewesen, sich zu äußern, nachdem er Zutritt zur Versammlung erhalten hatte. Er hätte insoweit auch die fehlende Ordnungsgemäßheit der Abstimmung rügen und eine Wiederholung der Diskussion und Abstimmung verlangen können. Dass er dies getan hat, tragen die Kläger selbst nicht vor. Insofern ist der vorliegende Fall nicht mit dem vom Bundesgerichtshofs entschiedenen Sachverhalt eines ausdrücklichen Entzugs des Stimmrechts und Ausschlusses von der Versammlung vergleichbar (vgl. BGH, Urteil vom 10. Dezember 2010 – V ZR 60/10).

Da es sich somit nicht um einen besonders schwerwiegenden Verstoß gegen Teilhaberechte handelt, kommt es darauf an, ob die gefassten Beschlüsse auch bei einer Mitwirkung des (ausgeschlossenen) Mitgliedes die erforderliche Mehrheit gefunden hätten (s.o.).

Dies kann nicht erkannt werden. Angesichts der auch in den weiteren zwischen den Parteien geführten Verfahren sowie des Vortrags beider Parteien ist vorliegend davon auszugehen, dass die Fronten derart verhärtet sind, dass es auch bei hypothetischer Anwesenheit des Vertreters der Kläger bereits zu Beginn der Versammlung zu keinem abweichenden Ergebnis gekommen wäre, da die Kläger regelmäßig der Mehrheit der übrigen Eigentümer unterliegen. Dass Herr N dies durch einen Diskussionsbeitrag hätte ändern können, wird von den Klägern selbst nicht vorgetragen, zumal sie auch in der Berufungsinstanz nicht erklärt haben, was ihr Vertreter zur Diskussion hätte beitragen können bzw. wollen. Überdies handelte es sich zumindest bei dem Beschluss zu TOP 2 lediglich um einen Annexbeschluss zu dem zuvor gefasstem Beschluss, über den bereits in der Versammlung vom 06.07.2017 diskutiert worden ist.

Soweit das Amtsgericht im Urteil einen Auszählungsfehler bei der Stimmabgabe feststellt, ist fraglich, ob dies überhaupt zu berücksichtigen ist, da es nicht innerhalb der Frist des § 46 WEG von den Klägern gerügt worden ist. Im Übrigen kommt eine Ungültigerklärung von Beschlüssen aufgrund eines Auszählungsfehlers nur in Betracht, wenn sich bei korrekter Ermittlung des Abstimmungsergebnisses für den zugrunde liegenden Beschlussantrag nicht die erforderliche Mehrheit gefunden hat (BGH, Urteil vom 13. Juli 2012 – V ZR 254/11). Dies kann nicht erkannt werden. Da die Stimme des Herrn N unstreitig als einzige Gegenstimme bei beiden Beschlussfassungen im Protokoll vermerkt worden ist, wäre bei 5 anwesenden und 4 vertretenen Eigentümern das festgestellte Beschlussergebnis von 7: 1 allenfalls dahingehend zu korrigieren, dass es 8:1 heißen müsste, was aber an der Mehrheit nichts geändert hätte.

Da die Form der Beschlussfassung somit vorliegend nicht zu dessen Ungültigkeit führt, ist entscheidend, ob der Beschluss zu TOP 2 inhaltlich ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 4 WEG entsprach. Die Kammer vermag hierüber nicht zu entscheiden. Wie dargetan, stellt der Beschluss zu TOP 2 lediglich einen Annexbeschluss zu dem Beschluss zu TOP 5 vom 06.07.2017 dar, da mit letztgenanntem Beschluss die Instandsetzung der Außenanlage beschlossen worden ist, wobei die Entscheidung über die Ausführung und Kosten dieser Maßnahmen mit dem hier angefochtenen Beschluss zu TOP 2 getroffen worden ist. Die Frage, ob der hier angefochtene Beschluss gültig ist oder nicht, kann damit erst entschieden werden, wenn das Amtsgericht über den Beschluss zu TOP 5 vom 06.07.2017 entschieden hat. Die vom Amtsgericht vorgenommene Abtrennung des Verfahrens mit Beschluss vom 26.09.2017 zum Az. 512 C 26/17 stellt damit einen Verfahrensfehler dar, welcher gemäß § 538 Abs. 2 Nr. 7 ZPO in entsprechender Anwendung zur Zurückverweisung führt, da nur so die Gefahr vermieden werden kann, dass durch die Möglichkeit abweichender Entscheidungen im Instanzenzug in der Sache widersprechende Entscheidungen ergehen (vgl. Zöllner, ZPO, 31. Aufl., § 538, Rn. 55 - Heßler).

2. Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3

Hinsichtlich der Anfechtung des zu Tagesordnungspunkt 3 gefassten Beschlusses besteht die Gefahr divergierender Entscheidungen hingegen nicht. Zwar ist in der Eigentümerversammlung vom 06.07.2013 zu TOP 6 über den Sträucherrückschnitt gesprochen, jedoch insoweit lediglich festgehalten worden, dass neue Angebote einzuholen sind und danach eine Eigentümerversammlung einzuberufen ist.

Der Beschluss zu TOP 3 begegnet auch im Hinblick auf das von den Klägern behauptete Fehlen von 3 Vergleichsangeboten keinen Bedenken, da es sich nicht um eine größere Maßnahme der Instandhaltung handelt (= über 3.000,00 €, vgl. Bärmann, a.a.O., § 21, Rn. 31 - Merle). Der Beschluss zu TOP 3, den Rückschnitt der Sträucher der Firma H entsprechend ihrem Angebot vom 21.07.2017 zu übertragen entsprach überdies deswegen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil es sich bei der Übertragung von Instandhaltungsarbeiten durch Gartenpflege um Maßnahmen im üblichen Rahmen handelt, die der Pflege, Erhaltung und Bewahrung der Gartenfläche dienen (Bärmann, a.a.O., § 23, Rn. 56 - Merle). Im Übrigen zeigen auch die von den Beklagten eingereichten Lichtbilder, dass ein Zurückschneiden der Sträucher geboten war.

III.

Da vorliegend teilweise gemäß § 538 Abs. 2 ZPO zur erneuten Entscheidung an das Amtsgericht zurückverwiesen worden ist, bleibt die Kostenentscheidung dem endgültigen erstinstanzlichen Urteil vorbehalten (Zöller, ZPO, 31. Aufl., § 538, Rn. 58 - Heßler).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Der Streitwert berechnet sich gemäß § 49 a GKG nach dem hälftigen Gesamtinteresse. Da der Beschluss zu TOP 2 nur eine Ergänzung des Beschlusses zu TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 13.07.2015 darstellt (s.o.), ist insoweit ein Streitwert von 4.216,28 € zugrunde zu legen (= 1/5 von 21.081,42 €). Hinsichtlich TOP 03 stellen die Kosten für den Rückschnitt der Sträucher gemäß Angebot der Firma H vom 21.07.2017 das Gesamtinteresse dar, diese belaufen sich auf 847,39 €. 50% des Gesamtinteresses sind 2.531,83 € (= 1/2 von 5.063,67 €). Das Einzelinteresse der Kläger wird hierdurch weder unterlaufen, noch ihr fünffaches Einzelinteresse überschritten.