

# AG Charlottenburg

## Urteil

Urteil vom 11.07.2012, Az.: 72 C 42/12

- 1. Die Beklagten sind notwendige Streitgenossen und können nicht als solche zusätzlich auf Klägerseite auftreten. Zwar hat der BGH in einer Entscheidung angedeutet, dass ein solcher Beitritt möglich sein könnte und die Beklagten dann (zusätzlich) als streitgenössische Nebenintervenienten der Kläger gemäß § 69 ZPO zu behandeln wären.**
- 2. Ein Beschluss, der auch nach Auslegung seinen eindeutigen Inhalt nicht erkennen lässt, widerspricht der ordnungsgemäßen Verwaltung und ist aufzuheben.**

### **Tenor**

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der Wohnanlage in Berlin vom 29. März 2012 zu den Tagesordnungspunkten 3.3.1, 3.3.2 und 3.3.3 werden für ungültig erklärt.
2. Der Beitritt der Beklagten auf Klägerseite wird zurückgewiesen.
3. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages zuzüglich 10 Prozent abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### **Tatbestand**

Die Parteien streiten um die Gültigkeit von Beschlüssen einer Eigentümerversammlung.

Die Klägerin und die Beklagten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin.

Die Verwalterin holte im Vorfeld einer Eigentümerversammlung Kostenangebote, u.a. auch der Firma ... Baugesellschaft mbH, für die Sanierung von insgesamt drei Terrassen der Anlage ein. Wegen des genauen Inhalts der eingeholten Angebote wird auf Blatt 8 bis Blatt 31 der Gerichtsakten verwiesen. Dem Einladungsschreiben zu einer Versammlung vom 29. März 2012, welches die Klägerin nach ihrer Behauptung nicht erhalten haben will, lagen die Kostenangebote nicht bei, sondern lediglich die auf Blatt 69 der Gerichtsakten dargestellte Übersicht. Die Angebote waren indes zuvor dem Verwaltungsbeirat zur Verfügung gestellt worden.

Auf der Versammlung vom 29. März 2012 nahm die Gemeinschaft folgende Beschlussanträge an:

Unter TOP 3.3.1:

„ES SOLL DIE HERRICHTUNG DER ZUR WOHNHEIT 19 GEHÖRENDE TERRASSE GESCHEHEN GEMÄß KOSTENVORANSCHLAG DER FIRMA ... BAUGESELLSCHAFT MBH, ABSCHLIEßEND MIT 13.273,46 EUR. DIE ARBEITEN SOLLEN KURZFRISTIG AUSGEFÜHRT WERDEN, SOBALD DAS WITTERUNGSBEDINGT MÖGLICH IST.“

Unter TOP 3.3.2:

„ES SOLL DIE INSTANDSETZUNG DER ZUR WOHNHEIT 10 GEHÖRENDE TERRASSE GESCHEHEN GEMÄß KOSTENVORANSCHLAG DER FIRMA ... BAUGESELLSCHAFT MBH ÜBER 4.007,71 EUR, WOBEI SICH VORAB DIE MITEIGENTÜMERIN DER WOHNHEIT 10, FRAU ... , AN DEM AUFWAND BETEILIGT MIT 1.549,50 EUR. DIE ARBEITEN SOLLEN EBENFALLS BALDMÖGLICHST IN 2012 ERFOLGEN, ENTSPRECHENDE WITTERUNGSBEDINGUNGEN VORAUSGESETZT.“

Unter TOP 3.3.3:

„DIE GEMEINSCHAFT BESCHLIEßT DIE AUSFÜHRUNG DER ARBEITEN ZUR INSTANDSETZUNG DER TERRASSE DER MITEIGENTÜMER ... (WE 16 UND 17) – GROßE TERRASSE – MIT EINEM AUFWAND BIS ZU 11.071,17 EUR DURCH DIE FIRMA ... BAUGESELLSCHAFT MBH.“

Der Sachverständige überprüfte daraufhin die Kostenangebote und fertigte unter dem 23. April 2012 eine an den Beklagten gerichtete Stellungnahme, wegen deren genauen Inhalts auf Blatt 32/32R verwiesen wird.

Innerhalb von zwei Monaten nach der Beschlussfassung rügt die Klägerin folgende Beschlussmängel:

- Vor Beschlussfassung seien die Angebote nur dem Beirat, nicht aber allen Eigentümern zur Verfügung gestellt worden.
- Nach dem beschlossenen Angebot werde weder die DIN 18195 beachtet, noch werde das erforderliche Material verwandt. Nach der DIN 18195 sei eine zweilagige Abdichtung vorgeschrieben; angeboten werde aber nur eine Bitumenbahn G200DD.
- Das Dämmmaterial sei zwar zur Wärmedämmung geeignet, aber völlig überdimensioniert.
- Die seitliche Aufkantung müsse 15 cm betragen, werde hier aber nur mit 10 cm verwirklicht.
- Es sei die Verwendung einer bituminösen Abdichtung erforderlich.
- Die Ursache der Durchfeuchtung in der Einheit ... werde nicht beseitigt.

Die Klägerin hat mit der am 27. April 2012 eingegangenen und den Beklagten über die Verwalterin am 8. Juni 2012 zugestellten Klage angekündigt zu beantragen, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 29. März 2012 zu TOP 3.3.1, 3.3.2 und 3.3.4 (Terrassensanierung) für ungültig zu erklären. Nunmehr beantragt die Klägerin,

**die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 29. März 2012 zu TOP 3.3.1, 3.3.2 und 3.3.3 (Terrassensanierung) für ungültig zu erklären.**

Die Beklagten beantragen,

**die Klage abzuweisen.**

Sie behaupten, dass das Angebot der Firma ... Baugesellschaft mbH ungenau sei und tatsächlich unter Position 80 des Angebotes eine zweilagige Abdichtung zur Ausführung gelangen soll. Eine Aufkantung von 15 cm enthalte das Angebot. Die beschlossenen Angebote seien ausreichend, um die Undichtigkeiten zu beseitigen.

Mit Schriftsätzen vom 13. Juni 2012 erklärten die Beklagten der Klage beitreten zu wollen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 11. Juli 2012 Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

Die zulässige Klage ist begründet.

#### I.

Der Beitritt der Beklagten entsprechend § 66 ZPO auf Klägerseite war von Amts wegen zurückzuweisen. Zwar findet grundsätzlich eine Überprüfung des Beitritts nur im Zwischenstreitverfahren statt. Bei einer unwirksamen Streithilfe muss aber eine solche Überprüfung von Amts wegen erfolgen (vgl. dazu BGH, Urt. v. 21. Juni 1951 – III ZR 5/50, LM ZPO § 66 Nr. 1; BERGERHOFF in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 5. Aufl. 2010, Teil F, Rn. 605). Der Beitritt der Beklagten auf Klägerseite ist hier auch unwirksam. Die Beklagten sind notwendige Streitgenossen und können nicht als solche zusätzlich auf Klägerseite auftreten. Zwar hat der BGH in einer Entscheidung angedeutet, dass ein solcher Beitritt möglich sein könnte und die Beklagten dann (zusätzlich) als streitgenössische Nebenintervenienten der Kläger gemäß § 69 ZPO zu behandeln wären (vgl. BGH, Urt. v. 27. März 2009 – V ZR 196/08, NJW 2009, 2132, 2134; so auch LG München, Urt. v. 8. August 2011 – 1 S 809/11, ZWE 2011, 449). Dem kann allerdings nicht gefolgt werden (wie hier kritisch ABRAMENKO ZMR 2012, 430; BERGERHOFF in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 5. Aufl. 2010, Teil F, Rn. 604; BRIESEMEISTER GE 2011, 1469; DERLEDER, FS Merle, 2010, 111, 123 ff.; ELZER ZWE 2012, 119; m.w.N.). Zwar ist anerkannt, dass in bestimmten Konstellationen auch ein Beklagter auf

Seiten des Klägers beitreten kann. Diese Möglichkeit ist aber – zumindest bislang – nur bei einer einfachen und gerade nicht bei einer notwendigen Streitgenossenschaft anerkannt worden (BGH, Urt. v. 21. Juni 1951 – III ZR 5/50, LM ZPO § 66 Nr. 1; Urt. v. 13. Nov. 1952 – III ZR 72/52, NJW 1953, 420; Urt. v. 23. Okt. 1984 – III ZR 230/82, VersR 1985, 80, 81; OLG Neustadt, Urt. v. 29. Nov. 1957 – 1 U 44/57, MDR 1958, 342; BORK in Stein/Jonas, ZPO, § 66 Rn. 9; MANSEL in Wieczorek/Schütze, ZPO, § 66 Rn. 28, S. 1433; VOLLKOMMER in Zöller, ZPO, § 66 Rn. 6). Lässt man es zu, dass ein Beklagter, der notwendiger Streitgenosse der übrigen Beklagten ist, auch auf Klägerseite beitrifft, würde dies dazu führen, dass der Beklagte den Kläger immer auch bei der Prozessführung gegen sich selbst unterstützt, was nicht statthaft ist (vgl. BERGERHOFF in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 5. Aufl. 2010, Teil F, Rn. 604; BORK in Stein/Jonas, ZPO, § 66 Rn. 9, Fn. 25; MANSEL in Wieczorek/Schütze, ZPO, § 66 Rn. 28, S. 1433). Der Beklagte wäre dann nicht nur (notwendiger) Streitgenosse der übrigen Beklagten, sondern wäre als streitgenössischer Nebenintervenient auch notwendiger Streitgenosse der Kläger (vgl. dazu BGH, Beschl. v. 31. März 2008 – II ZB 4/07, NJW 2008, 1889), was eine nicht mehr nachvollziehbare Doppelstellung des Beklagten bewirken würde (BERGERHOFF in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 5. Aufl. 2010, Teil F, Rn. 604; ELZER ZWE 2012, 119, 120). Bei Säumnis auf Kläger- und Beklagtenseite würde sein Verhalten theoretisch gemäß § 62 Abs. 1 ZPO für beide Parteien Wirkung entfalten, was auch § 67 Halbs. 2 ZPO nichts verhindern könnte. Denn ein streitgenössischer Nebenintervenient kann sich auch in Widerspruch zu der Hauptpartei setzen und unterliegt nicht der Beschränkung des § 67 Halbs. 2 ZPO (BGH, Beschl. v. 10. Okt. 1984 – IVb ZB 23/84, NJW 1985, 386; BGH, Beschl. v. 28. Sept. 1998 – II ZB 16/98, NJW-RR 1999, 285.). Diese Problemkreise zeigen, dass die Zulassung eines Beitritts dogmatisch unvertretbar ist, zumal auch nach dem Wortlaut des Gesetzes die Nebenintervention ausdrücklich gerade nur bei einem zwischen „anderen“ Personen anhängigen Rechtsstreit eröffnet sein soll (vgl. § 66 Abs. 1 ZPO).

## II.

Die gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässige Klage ist auch begründet. Die innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Var. 1 WEG eingegangene, im Hinblick auf die „demnächst“ i.S.v. § 167 ZPO erfolgte Zustellung auch rechtzeitig erhobene Anfechtungsklage ist begründet.

Die Klägerin hat keine Verzögerungen verursacht, die eine Zustellung „demnächst“ ausschließen könnten. Die Streitwertanfrage wurde unverzüglich beantwortet und die Gerichtskosten wurden unter Berücksichtigung der Postlaufzeit und der neueren Rechtsprechung des BGH (Urt. v. 3. Feb. 2012 – V ZR 44/11, NZM 2012, 351) innerhalb von 14 Tagen eingezahlt. Auch hinsichtlich des Beschlusses zum Tagesordnungspunkt 3.3.3 hat die Klägerin die Klagefrist gewahrt. Zwar hat die Klägerin erst in der mündlichen Verhandlung ihren Klageantrag berichtigt und klargestellt, dass nicht der Beschluss zum Tagesordnungspunkt 3.3.4, sondern 3.3.3 angefochten sein soll. In dieser Erklärung liegt jedoch keine Klageänderung gemäß § 263 ZPO. Vielmehr war die Klage bereits ursprünglich und auch ohne die Klarstellung gegen den Beschluss zum Tagesordnungspunkt 3.3.3 gerichtet. Denn maßgeblich für Inhalt und Reichweite des materiellen Klagebegehrens ist nicht allein der Wortlaut des Klageantrags; dieser ist vielmehr unter Berücksichtigung des zu seiner Begründung Vorgetragenen auszulegen. Nicht der Wortlaut des Antrags, sondern das Klagebegehren definiert den Streitgegenstand, und nur an dieses und nicht an jenen ist das Gericht nach § 308 ZPO gebunden (so wörtlich: BGH, Urt. v. 21. Feb. 2012 – X ZR 111/09, GRUR 2012, 485, 488). Aus der gleichzeitig eingereichten Klagebegründung ergab sich aber, dass der Beschluss 3.3.3 und nicht 3.3.4 angefochten werden sollte. Zudem ergab sich aus dem Klammerzusatz im Klageantrag, dass die Beschlüsse über die Terrassensanierung angefochten sein sollen. Hierunter fällt aber nur noch der Beschluss 3.3.3. Der Beschluss 3.3.4 existiert nicht einmal.

Die innerhalb der Klagebegründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Var. 2 **WEG** vorgetragenen und damit allein der Überprüfung des Beschlusses zugrunde zu legenden (vgl. dazu BGH, Urt. v. 16. Jan. 2009 - V ZR 74/08, NJW 2009, 999; BGH, Urt. v. 27. März 2009 – V ZR 196/08, NJW 2009, 2132) Anfechtungsgründe rechtfertigen auch die Ungültigerklärung der angefochtenen Beschlüsse der Versammlung vom 29. März 2012 zu den Tagesordnungspunkten 3.3.1, 3.3.2 und 3.3.3. Zwar war es nicht zwingend notwendig - wenn es auch sachdienlich gewesen wäre - die einzelnen Angebote bereits mit der Einladung zu versenden. Es genügt, dass diese auf der Versammlung zur Verfügung stehen. Die Beschlüsse sind aber allein deshalb für ungültig zu erklären, weil die beschlossenen Leistungen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne von §§ 21 Abs. 3, Abs. 4 **WEG** entsprechen. Selbst die Beklagten gehen davon aus, dass zumindest eine zweilagige Abdichtung zur Ausführung gelangen und

auch beschlossen werden sollte. Die unter 3.3.1 bis 3.3.3 beschlossenen Angebote enthalten diese auch von den Beklagten gewünschte und zudem der DIN entsprechende Ausführung aber gerade nicht. Beschlüsse sind allein objektiv-normativ auszulegen (vgl. dazu BGH, Urt. v. 15. Jan. 2010- V ZR 72/09, NZM 2010, 285). Den Beschlüssen kann aber nicht entnommen werden, dass eine solche zweilagige Abdichtung beauftragt werden soll. Den in Bezug genommenen Angeboten lässt sich dies entgegen der Auffassung der Beklagten nicht entnehmen. Dort ist ausdrücklich in Position 80 (Angebot für 3.3.1 und 3.3.3) bzw. 70 (Angebot für 3.3.2) nur eine Bitumenschweißbahn G200 aufgeführt, nicht aber eine weitere Lage PYE PV 200 S5. Subjektiv andere Vorstellungen der Eigentümer, dass gleichwohl eine weitere Lage beschlossen sei, sind bei der Auslegung eines Beschlusses unbeachtlich. Ebenso unbeachtlich ist die nachträgliche Erklärung des Handwerkers, dass diese zweilagige Ausführung trotz fehlender Ausführung Gegenstand seines Angebotes sei.

### III.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 Satz 1, Satz 2 i.V.m. 709 Satz 2 ZPO. Dabei war zu berücksichtigen, dass aufgrund des Gestaltungscharakters lediglich eine Vollstreckung der Kosten aus dem Urteil möglich ist. Für eine Auferlegung der Kosten auf die Verwalterin nach § 49 Abs. 2 **WEG** bestand keinerlei Anlass.