

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 S 116/18

21 C 30/17

Amtsgericht Essen-Steele



Verkündet am 18.06.2019

Woolston, Justizbeschäftigter (mD)
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

Der übrigen Wohnungseigentümer der

, bestehend aus

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

Beklagten und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1-7: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

Kläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte:

weitere Beteiligte: Immobilienmanagement

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
aufgrund mündlicher Verhandlung vom 18.06.2019
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, die Richterin am
Landgericht Dr. Schuberth und den Richter Schaffernicht

für Recht erkannt:

Auf die Berufungen des Klägers vom 29.05.2018 und der Beklagten vom
25.05.2018 wird das Urteil des Amtsgerichts Essen-Steele vom 03.05.2018,
Az. 21 C 30/17, abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
vom 11.10.2017 zu TOP 9 gefasste Beschluss ist nichtig.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz und die Kosten der Berufung
tragen der Kläger jeweils zu 9/10, die Beklagten jeweils zu 1/10.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1
ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung des Klägers ist
zulässig und begründet.

Der in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
vom 11.10.2017 zu TOP 9 gefasste Beschluss
(Begutachtung des Daches) ist aufgrund fehlender inhaltlicher Bestimmtheit nichtig.

Der Inhalt eines Beschlusses muss, insbesondere weil ein Sondernachfolger gemäß
§ 10 Abs. 4 WEG an die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft
gebunden ist, klar und bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Ob dies der Fall
ist, ist durch Auslegung zu ermitteln. 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 (BGH, Beschluss vom 10.09.1998, Az. V ZB 11/98).

1.

Entgegen der Ansicht des Klägers ergibt sich die Unbestimmtheit des Beschlusses nicht bereits daraus, dass sich unter TOP 9 sowohl am Anfang des Textes, als auch in der drittletzten Zeile der Seite das Wort „Beschlussantrag“ findet. Dies führt nicht dazu, dass ein verständiger Leser diesen Tagesordnungspunkt derart versteht, dass sämtliche Ausführungen gekoppelt werden mit dem Beschlussantrag im engeren Sinn, der erst im unteren Teil der Seite beginnt. Vielmehr macht die Formulierung „*Deshalb kommt folgender Beschlussantrag schließlich zur Abstimmung*“ vor dem eigentlichen Beschlussantrag hinreichend deutlich, dass nur die folgenden Passagen den Inhalt des Beschlusses darstellen.

2.

Der Beschluss über die Beauftragung eines Sachverständigen ist aber deswegen nicht hinreichend bestimmt, weil dessen Formulierung für einen objektiven Betrachter nicht erkennen lässt, wer letzten Endes über die Auswahl des Sachverständigen entscheidet, wenn die Handwerkskammer mehrere geeignete Sachverständige benennt.

Die Formulierung des Beschlusses, wonach die Verwaltung die Auswahl des nach Kostenvoranschlag zu beauftragenden Gutachters „im Benehmen“ mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates übernimmt, ist nicht klar verständlich. Zwar existiert in der Rechtswissenschaft der Begriff des „Benehmens“ als eine bestimmte Form der Mitwirkung bei einem Rechtsakt. Während „Einvernehmen“ bedeutet, dass vor einem Rechtsakt das Einverständnis der anderen Stelle vorliegen muss, ist eine Entscheidung, die im Benehmen mit einer anderen Stelle zu treffen ist, nicht unbedingt mit dem Einverständnis dieser anderen Stelle zu fällen. Gleichwohl handelt es sich bei dem "sich ins Benehmen setzen" um eine stärkere Beteiligungsform als bei einer bloßen Anhörung. Diese vor allem im Verwaltungsrecht verwendete Begrifflichkeit ist einem juristisch nicht vorgebildeten Laien aber regelmäßig nicht bekannt. Für einen objektiven Betrachter wird nicht klar, was die Gemeinschaft mit "im Benehmen mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates" tatsächlich meint (so auch AG Hamburg-Blankenese, Teilurteil vom 24.02.2010, Az. 539 C 43/09) und wie weit das Mitspracherecht des Beirates im

4

vorliegenden Fall tatsächlich gehen soll (vgl. hierzu auch Drasdo, NZM 2018, 854, sowie Hogenschurz, MietRB 2018, 123 m.w.N.).

3.

Da sich die Frage der Auswahl des Sachverständigen unmittelbar auf dessen Beauftragung auswirkt, führt die fehlende Bestimmtheit des Beschlusses in diesem Punkt nicht nur zur Anfechtbarkeit, sondern zur Nichtigkeit des Beschlusses, weil dieser damit keinen durchführbaren Regelungsgehalt mehr erkennen lässt (vgl. LG Dortmund, Urteil vom 21.04.2015, Az. 1 S 445/14).

4.

Der Beschluss zu TOP 9 ist außerdem deshalb nichtig, weil er durch die Delegation der Auftragserteilung auf den Verwalter bzw. den Beirat eine unzulässige Kompetenzverlagerung vornimmt.

Die Eigentümergemeinschaft hat beschlossen, dass bei Vorliegen mehrerer Vorschläge der Handwerkskammer die Verwaltung nach Kostenvoranschlag die Auswahl des zu beauftragenden Gutachters (im Benehmen mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates) übernimmt. Diese – weitgehend unbestimmte – Regelung führt dazu, dass die den Wohnungseigentümern zustehenden Beschlusskompetenzen in Kernbereichen in unzulässiger Weise auf die Verwaltung bzw. den Beirat delegiert werden (vgl. hierzu auch LG Dortmund, Az. 11 S 232/12).

Zwar handelt es sich bei der Handwerkskammer, die geeignete Sachverständige vorschlagen soll, um eine neutrale Stelle; durch die Benennung seitens der Handwerkskammer wird sichergestellt, dass die genannten Sachverständigen über die dort angegebene Qualifikation verfügen. Der Beschluss gibt aber keine Kriterien für die Entscheidung durch den Verwalter bzw. den Verwaltungsbeirat vor, wenn die Kammer mehrere Sachverständige benennt.

Die Auswahl des konkreten Sachverständigen stellt vorliegend entgegen der Ansicht der Beklagten nicht nur eine unterrangige Entscheidungskompetenz dar, da die Begutachtung je nach Sachverständigem von unterschiedlicher fachlicher Qualität sein und unterschiedlich hohe Kosten verursachen kann. Diese hängen beispielsweise davon ab, ob ein Meister eines Handwerksberufes oder ein Sachverständiger, der über ein Hochschulstudium verfügt, die Begutachtung ausführt und dokumentiert. Im konkreten Fall kann die Verwaltung über diese wesentlichen Fragen, insbesondere Art und Umfang der Begutachtung und die Vergütung des Sachverständigen selbst entscheiden, denn der Beschluss begrenzt weder die Art und Weise der Begutachtung noch deren Kosten. Zwar ist den Beklagten darin

5

zuzustimmen, dass ein präziser Kostenvoranschlag vor einer Begutachtung in der Regel schwer zu erstellen ist; ein Sachverständiger kann jedoch zumindest angeben, auf welcher Grundlage er abzurechnen beabsichtigt und welchen zeitlichen Aufwand er für wahrscheinlich hält. Für eine Ausweitung der Begutachtung – beispielsweise für eine Bauteilöffnung – wäre dann bei entsprechender Kostendeckelung im Beschluss gegebenenfalls ein weitergehender Beschluss der Eigentümergeinschaft erforderlich. Der vorliegende Beschluss benennt aber weder hinsichtlich des Honorars noch hinsichtlich des Zeitaufwandes des Sachverständigen eine Obergrenze, bis zu der die Wohnungseigentümer die Beauftragung noch für wirtschaftlich sinnvoll halten, so dass diese keine Kontrolle mehr darüber haben, welche Kostenlast sie sich aufbürden.

5.

Lediglich ergänzend weist die Kammer auf Folgendes hin:

a)

Der Beschluss ist nicht anfechtbar, weil er nicht auf der Grundlage von drei Vergleichsangeboten getroffen wurde.

Die Einholung von Vergleichsangeboten ist nur dann zwingend notwendig, wenn die beabsichtigte Maßnahme ein erhebliches finanzielles Gewicht aufweist, welches die Kammer erst bei einem Gesamtvolumen von ca. 5.000,00 € annimmt (LG Dortmund, Urteil vom 21.04.2015, Az. 1 S 445/14). Dabei ist dem Kläger zwar zuzugestehen, dass es grundsätzlich auf eine Gesamtbetrachtung der Kosten für die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme ankommt, ein „Stückelung“ darf insoweit nicht erfolgen. Die Kosten für die Erstellung des Gutachtens sind aber davon abzugrenzen. Sie beliefen sich vorliegend lediglich auf 852,58 €. Die Einholung eines Kurzgutachtens im Wert von unter 2.000,00 € kann ohne Einholung von Vergleichsangeboten beschlossen werden als Vorstufe zu einer geplanten größeren Instandsetzung (so auch AG Schöneberg, Urteil vom 14.06.2018, Az. 772 C 73/17).

b)

Auch die Kostenregelung des Beschlusses, wonach die für die Begutachtung notwendigen Mittel aus der Instandhaltungsrückstellung bereitgestellt werden, ist nicht zu beanstanden.

Die Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung ist zweckentsprechend, da die Begutachtung der Vorbereitung der Instandhaltung dient. Ein Verteilungsschlüssel ist hierbei nicht anzugeben, da bereits die Ansammlung der Instandhaltungsrücklage nach einem entsprechenden Verteilungsschlüssel erfolgt.

III.

Auch die form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung der Beklagten (TOP 15) ist zulässig und begründet.

Die Beschlussanfechtungsklage hinsichtlich des TOP 15 ist zwar zulässig, aber unbegründet.

1.

Die Zulässigkeit der Beschlussanfechtungsklage ist nicht dadurch entfallen, dass die Eigentümergemeinschaft am 20.02.2018 einen Beschluss über die Sanierung von Hauseingangstür samt Briefkastenanlage gefasst hat, den der Kläger innerhalb der Anfechtungsfrist von einem Monat nicht angegriffen hat.

Das Rechtsschutzbedürfnis des Klägers für die Anfechtung des verfahrensgegenständlichen Beschlusses besteht trotz der mangels Anfechtung bestandskräftig gewordenen Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vom 20.02.2018. Mit Eintritt der Bestandskraft eines inhaltsgleichen Zweitbeschlusses fehlt es zwar regelmäßig an einem Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung des Erstbeschlusses (BGH, Beschluss vom 19.09.2002, Az. V ZB 30/02 m.w.N.), weil die Beteiligten wegen dessen Bestandskraft in jedem Fall an den Zweitbeschluss mit gleichem Inhalt gebunden sind.

Vorliegend handelt es sich bei dem Beschluss zu TOP 5 aus der Eigentümerversammlung vom 20.02.2018 aber nicht um einen inhaltsgleichen Zweitbeschluss; der angefochtene Beschluss weist einen anderen Regelungsinhalt als der neue Beschluss auf. Während es sich bei dem angefochtenen Beschluss um den Grundbeschluss zur Sanierung der Hauseingangstür nebst Briefkasten- und Klingelanlage handelt, stellt der Beschluss vom 20.02.2018 den Ausführungsbeschluss hierzu dar.

2.

Die Anfechtungsklage hinsichtlich des Beschlusses der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 11.10.2017 zu TOP 15 ist aber entgegen der Ansicht des Amtsgerichts unbegründet.

a)

Der zu TOP 15 (Austausch Hauseingangstür/Klingelanlage/Briefkastenanlage) gefasste Beschluss ist nicht aufgrund fehlender inhaltlicher Bestimmtheit nichtig.

aa)

Die Unbestimmtheit des Beschlusses ergibt sich nicht daraus, dass sich unter TOP 15 sowohl am Anfang des Textes, als auch an späterer Stelle erneut das Wort „Beschlussantrag“ findet. Dies führt nicht dazu, dass ein verständiger Leser diesen Tagesordnungspunkt derart versteht, dass sämtliche Ausführungen gekoppelt werden mit dem Beschlussantrag im engeren Sinn, der erst im unteren Teil der Seite beginnt. Vielmehr macht die Formulierung *„angesichts auch weiterer gravierender Mängel kommt folgender Beschlussantrag zur Abstimmung“* vor dem eigentlichen Beschlussantrag hinreichend deutlich, dass nur die folgenden Passagen den Beschlussinhalt darstellen.

bb)

Auch die Formulierung des Beschlusstextes selbst führt nicht zu dessen Unbestimmtheit. Der angefochtene Beschluss lässt hinreichend klar erkennen, was die Eigentümer beschlossen haben.

Nach der eindeutigen Formulierung, wonach die Sanierung der Hauseingangstür beschlossen und der Verwalter mit der Einholung von Kostenvoranschlägen beauftragt wird, handelt es sich um einen Grundlagenbeschluss zur Sanierung der Hauseingangstür (vgl. hierzu auch LG Dortmund, Urteil vom 12.08.2014, Az. 1 S 221/12; LG Hamburg, Urteil vom 02.03.2011, Az. 318 S 193/10). Es geht deutlich aus dem Beschlusstext hervor, dass die Eigentümer lediglich beschlossen haben, hinsichtlich dieser Maßnahme gemeinschaftlich vorgehen zu wollen, und die Durchführung der beantragten Maßnahme nicht bereits unmittelbar auf der Grundlage dieses Beschlusses erfolgen sollte. Über die tatsächliche Art und Weise der Durchführung der Sanierungsmaßnahme sollte erst nach noch erforderlicher Ermittlung der Kosten entschieden werden. Hierzu beauftragten die Eigentümer den Verwalter mit der kostenneutralen Einholung von Kostenvoranschlägen, auf deren Grundlage sie in einer weiteren Eigentümerversammlung – die am 20.02.2018 stattfand – in einem Ausführungsbeschluss über die konkrete Sanierungsmaßnahme entscheiden wollten. Dies ergibt sich insbesondere aus der Zusammenschau mit dem Protokollinhalt zu TOP 16, wonach die Beschlussfassung über den Austausch der Eingangstür zur Wohnanlage (Hauseingangstür) als gemeinschaftliches Eigentum noch aussteht.

b)

Der Beschluss entsprach ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 4 WEG.

Die Einholung von Kostenvoranschlägen vor der Durchführung einer Instandsetzungsmaßnahme ist eine zweckmäßige Vorgehensweise. Dass die Eigentümer beschlossen haben, hinsichtlich der Sanierung der Hauseingangstür samt Briefkasten- und Klingelanlage gemeinsam vorzugehen, entsprach dem Interesse der Wohnungseigentümer und lag innerhalb des ihnen nach § 21 Abs. 4 WEG zustehenden weiten Ermessens.

Hierbei kommt es nicht darauf an, ob die im Vorspann zum Beschluss enthaltenen Ausführungen zum Post- und Briefgeheimnis rechtlich zutreffend waren. Die Eigentümer haben über den Sanierungsbedarf nicht anhand der rechtlichen Ausführungen, sondern aufgrund der Tatsachengrundlage entschieden, dass die bestehende Tür- und Briefkastenanlage knapp 50 Jahre alt und mangelhaft ist. So passte nach deren Angaben im Protokoll der Eigentümerversammlung die Post zum Teil nicht in die einzelnen Briefkästen und lag daher auf dem Boden (zum Anspruch auf Anbringung eines Einzelbriefkastens vgl. bereits LG Dortmund, Urteil vom 05.12.2017, Az. 1 S 28/1).

Ob die Türanlage entgegen der Behauptung des Klägers tatsächlich konkrete Mängel aufwies, spielte für die Ermessensentscheidung im vorliegenden Fall keine Rolle, da eine 50 Jahre alte Türanlage jedenfalls nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entspricht und die Eigentümer daher ohne Weiteres einen entsprechenden Austausch beschließen können. Darüber hinaus hat der Kläger die ausführlich und konkret geschilderten Mängel in der Eigentümerversammlung vom 20.02.2018 nicht mehr bestritten.

Jedenfalls hat der Kläger den dort gefassten Ausführungsbeschluss zu TOP 5 nicht angegriffen, sondern bestandskräftig werden lassen. Dies begründet den materiellrechtlichen Einwand des „venire contra factum proprium“. Der Kläger verhält sich widersprüchlich, wenn er den Grundbeschluss, der keine Kosten verursacht, mit der Beschlussanfechtungsklage angreift, den darauffolgenden Ausführungsbeschluss, der zu erheblichen Sanierungskosten führt, aber unbeanstandet lässt.

IV.

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

V.

Der Streitwert für das Verfahren liegt gemäß § 49 a GKG bei 5.220,00 €.

Die Kosten der in TOP 9 beschlossenen Begutachtung durch einen Sachverständigen und damit das Interesse der Wohnungseigentümer an einem aufrechterhaltenen Beschluss belaufen sich laut Angaben der Parteien in der mündlichen Verhandlung auf 850,00 €. Das Einzelinteresse des Klägers liegt – ausgehend von einem MEA von 160/1.000 – bei 136,00 €. Die Hälfte der Summe dieser Positionen (986,00 €) beträgt 493,00 € und überschreitet das fünffache Einzelinteresse in Höhe von 680,00 € nicht.

Die Kosten der in TOP 15 beschlossenen Sanierungsmaßnahmen (Haustür, Klingelanlage, Briefkästen) und damit das Interesse der Wohnungseigentümer an einem aufrechterhaltenen Beschluss belaufen sich laut Angaben der Parteien in der mündlichen Verhandlung auf 8.150,00 €. Das Einzelinteresse des Klägers liegt – ausgehend von einem MEA von 160/1.000 – bei 1.304,00 €. Die Hälfte der Summe dieser Positionen (9.454,00 €) beträgt 4.727,00 € und überschreitet das fünffache Einzelinteresse in Höhe von 6.520,00 € nicht.

Bünnecke

Dr. Schuberth

Schaffernicht

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund

