

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

1 S 84/18
21 C 14/17
Amtsgericht Essen-Steele



Verkündet am 03.09.2019

Woolsten
Justizbeschäftigter (mD)
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.	Frist 180.	RV RA	Mit.
RA	EINGEGANGEN		Kenn- zahl
SB	07. OKT. 2019		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zeh- lung
zdA			Ein- hangn.

In dem Rechtsstreit

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Beklagten und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1-5: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

- 1.
- 2.

3.

Kläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 1: Rechtsanwälte

zu 2, 3: Rechtsanwälte

Verfahrensbeteiligte (Verwalterin):

2

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 03.09.2019
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am Landge-
richt Roth und den Richter Schaffernicht

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts
Essen-Steele vom 28.02.2018 zum Aktenzeichen 21 C 14/17
abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Es wird festgestellt, dass der in der Wohnungseigentümerversam-
mlung vom 26.04.2017 zu TOP 3 Beschlussfassung zu Va-
riante 2 zu TOP 2 gefasste Beschluss (Beschluss betreffend di-
verse Sanierungen, Grundlagenbeschluss) Seite 5 ff. des Proto-
kolls nichtig ist.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits erster und
zweiter Instanz.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die
Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des
aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht
die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 %
des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe

I.

Auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil wird zunächst Be-
zug genommen.

Die Kläger haben erstinstanzlich beantragt,

den in der Wohnungseigentümerversammlung vom 26.04.2017 zu TOP 3 Beschlussfassung zu Variante 2 zu TOP 2 gefassten Beschluss (Beschlussfassung über diverse Sanierungen, Grundlagenbeschluss), Seite 5 ff. des Protokolls für ungültig zu erklären.

Die Beklagten haben erstinstanzlich beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das Amtsgericht hat den angefochtenen Beschluss zu TOP 3 mit Urteil vom 28.02.2018 antragsgemäß für ungültig erklärt. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, dass der Beschluss ungeachtet der Frage, ob es sich lediglich um einen Grundlagenbeschluss handele, unbestimmt sei. Handelte es sich nicht lediglich um einen Grundlagenbeschluss, fehlte es an der erforderlichen Konkretisierung über die jeweilige Umsetzung. Es fehle an konkreten Bezeichnungen, welche einzelnen Maßnahmen im Rahmen der jeweiligen Sanierung getroffen werden sollen. Ein Sanierungsbeschluss, der die konkrete Ausgestaltung der Sanierung dem Verwalter überlasse und diesbezüglich keine konkreten Angaben enthalte, widerspreche im Übrigen einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Handelte es sich um einen bloßen Grundlagenbeschluss, sei dessen Unverbindlichkeit nicht ausreichend erkennbar. Auch sei der Regelungsgehalt nicht ausreichend deutlich. Ein Grundlagenbeschluss im Hinblick auf eine anstehende Sanierung enthalte üblicherweise eine Regelung dahin, dass ein Sachverständiger ein Sanierungsobjekt zu begutachten und Ausführungen dazu machen soll, wie die Sanierung durchzuführen ist und welche Kosten entstehen werden. Zudem sei missverständlich, dass der Beschluss das „gegenwärtige Spektrum“ (C.) der Arbeiten und Maßnahmen regeln solle, zudem aber ein Sachverständigen-gutachten (A.4.) über den Sanierungsbedarf aufgrund von bekannt gewordenen Bedenken einzelner Wohnungseigentümer gegen einen Instandsetzungsbedarf eingeholt werden solle.

Gegen das Urteil des Amtsgerichts, das den Beklagten Klägerin am 01.08.2018 zugestellt worden ist, hat die Klägerin mit dem am 11.04.2018 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und diese begründet.

Die Beklagten meinen, aus dem Wortlaut des Beschlusses ergebe sich eindeutig, dass es sich um einen bloßen Grundlagenbeschluss handele. Das Amtsgericht habe dies auch nicht offen lassen dürfen. Der Grundlagenbeschluss sei insgesamt ausreichend bestimmt. Es gebe auch keinen Grundsatz dahin, dass ein Grundlagenbeschluss zwingend die Einholung eines Sachverständigengutachtens zum Gegenstand haben müsse. Selbst bei Annahme einer Unbestimmtheit des Beschlusses beträfe dies allenfalls ein Beschluss zur Einholung eines Sachverständigengutachtens zu A. 4.

Die Beklagten beantragen,

unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung AG Essen-Steele vom 28.02.2018, Az. 21 C 14/17 die Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie meinen, der streitgegenständliche Beschluss sei unbestimmt. Insoweit nehmen sie Bezug auf die Entscheidungsgründe des amtsgerichtlichen Urteils sowie ihr erstinstanzliches Vorbringen.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen, insbesondere Berufungsbegründung und Berufungserwiderung Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg und unterliegt der Zurückweisung.

Die zulässige Klage ist begründet.

1.

Der streitgegenständliche Beschluss der Wohnungseigentümer aus der Wohnungseigentümerversammlung vom 26.04.2017 widerspricht den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung, § 21 Abs. 3 WEG.

a)

Die Zusammenfassung sämtlicher (unterschiedlicher) Baumaßnahmen zur Beschlussfassung unter einem Tagesordnungspunkt ist nicht geeignet, eine ordnungsgemäße Willensbildung im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung herbeizuführen. Der gefasste Beschluss ist nicht geeignet, den tatsächlichen Willen der jeweiligen Wohnungseigentümer im Hinblick auf die einzelnen Baumaßnahmen widerzuspiegeln. Die Zusammenfassung sämtlicher Baumaßnahmen unter einem Tagesordnungspunkt führt dazu, dass der einzelne Wohnungseigentümer entweder allen Maßnahmen zustimmen oder aber sämtliche Maßnahmen ablehnen kann. Ihm steht es nicht frei, einzelnen Maßnahmen zuzustimmen und andere abzulehnen, obwohl eine Trennung ohne Weiteres möglich gewesen wäre.

b)

Soweit es den Wohnungseigentümern, die auch nur eine der Maßnahmen nicht mittragen möchten, grundsätzlich frei steht, im Rahmen der Beschlussfassung insgesamt mit „Nein“ zu stimmen, überzeugt die Kammer dieses Argument nicht. Dem einzelnen Wohnungseigentümer muss es möglich sein, getrennt über die einzelnen Baumaßnahmen abstimmen zu können und dabei seine Zustimmung insbesondere zu den Baumaßnahmen zu erteilen, die er für besonders dringlich hält. In Anbetracht der Zusammenfassung sämtlicher Maßnahmen unter einen Tagesordnungspunkt besteht die erhebliche Gefahr, dass einzelne Wohnungseigentümer sich gezwungen sehen, sämtlichen Maßnahmen zuzustimmen, wenn sie auch nur eine der Maßnahmen für besonders dringlich erachten. Insoweit eröffnet die Vorgehensweise der Zusammenfassung sämtlicher Maßnahmen unter einen Tagesordnungspunkt Tür und Tor für eine missbräuchliche Verwendung dieses Instruments.

c)

Die Kammer verkennt nicht, dass die Beschlussfassung über eine Gesamtmaßnahme innerhalb eines Tagesordnungspunktes, beispielsweise über die Komplettsanie-

rung eines Wohnhauses, möglich ist. Der vorliegende Fall unterscheidet sich hiervon jedoch insofern, als nicht eine Gesamtmaßnahme, sondern mehrere, selbstständige Einzelmaßnahmen Gegenstand eines Tagesordnungspunktes sind, die zur Abstimmung gestellt werden. Die zulässige Abstimmung über einen über einen vorab durch einen Architekten erstellten Sanierungsplan, in dem mehrere verschiedene Gewerke enthalten sind, hat nicht stattgefunden.

2.

Es kann offen bleiben, ob der Beschluss darüber hinaus aufgrund der zu Ziff. 1 beschriebenen Mängel wegen Verstoßes gegen den Bestimmtheitsgrundsatz nichtig ist.

3.

Der Beschluss ist auch unter Berücksichtigung der an einen Grundbeschluss geringer zu stellenden Anforderungen wegen Unbestimmtheit nichtig. Es wird schon nicht klar, ob – wie einleitend dargestellt – die Wohnungseigentümer einen Sanierungsplan erstellen oder jeweils Einzelmaßnahmen dem Grunde nach beschließen wollen. Im Übrigen wird nicht deutlich, wie ohne eine Gesamtbegutachtung ohne Erstellung von Leistungsverzeichnissen und darauf von der Verwaltung einzuholender Angebote die Verwaltung hier allein durch die Beschlussfassung „Kriterien und Anhaltspunkte für die Einholung von Kostenanschlägen“ erhalten soll, was Voraussetzung für die im Beschluss bereits angekündigten, später zu fassenden Ausführungsbeschlüsse wäre. Es wird nicht klar, inwieweit die Verwaltung als zur Ausführung des gefassten Beschlusses Verpflichtete weiter vorgehen soll. Sie weiß allenfalls, dass sie zu allen Punkten tätig werden muss, wobei nicht klar wird, welche Maßnahmen besonders dringlich sind, welche Maßnahmen zur Gesamtsanierung zählen und welche Maßnahmen Einzelmaßnahmen bleiben sollen. Angebote kann die Verwaltung ebenso nicht einholen, da bei größeren und gegebenenfalls auch zusammenhängenden Sanierungsmaßnahmen die Vergleichbarkeit der Angebote von der Erstellung eines – hier fehlenden – Leistungsverzeichnisses abhängig ist. Ein Grundbeschluss, der keinen Fortgang bei einer geplanten Sanierung gewährleistet, kann im Übrigen auch nicht einer ordnungsmäßigen Verwaltung i.S.d. § 21 Abs. 3 WEG entsprechen.

4.

Darüber hinaus ist der Beschluss auch deshalb unbestimmt, weil er in sich widersprüchlich bzw. nicht verständlich ist (vgl. Bärmann/Merle, a.a.O., § 23 Rn. 54 m.w.N.). So nimmt der Beschluss unter Buchst. D) auf die Beschlussvorlage vom

28.03.2017 Bezug, die nicht existiert. Die von den Klägern zu 2. und 3. über ihre Prozessbevollmächtigten mit Schriftsatz vom 20.06.2017 vorgelegte Beschlussvorlage datiert vom 29.03.2017. Weiter heißt es unter Buchst. D) des Beschlusses, dass die Vorlage noch das Datum vom 31.03.2017 trage und das Datum auf den 28.03.2017 zu ändern sei. Die Vorlage vom 29.03.2017 nimmt allerdings lediglich Bezug auf eine solche vom 31.03.2017, die am 29.03.2017 noch nicht existent war. Die Kammer kann nur spekulieren, dass es sich bei der vom 31.03.2017 datierenden Beschlussvorlage um eine vom 28.03.2017 handelte und teile aus dieser dann ggfs. in die Beschlussvorlage vom 29.03.2017 hineinkopiert worden sind. Alleine dieser Zustand zeigt aber, dass der Beschluss nicht aus sich heraus verständlich ist.

5.

Darüber hinaus besteht auch – worauf die Kläger zu 2. und 3. bereits mit Schriftsatz vom 20.06.2017 zu Recht hingewiesen haben, ein formeller Einladungsmangel. Der gefasste Beschluss zu TOP 3 – Variante zu Top 2 war in der Ladung zur Wohnungseigentümerversammlung vom 29.03.2017 nebst beigefügter Beschlussvorlage nicht angekündigt, § 23 Abs. 2 WEG. Vielmehr hat die Verwaltung diesen erst in der Versammlung ohne Ankündigung zur Abstimmung gestellt, obwohl er nicht mit dem zu TOP 2 angekündigten Beschlussantrag identisch war. Die streitgegenständliche Beschlussfassung beruht auch auf dem Ladungsmangel. Die Ursächlichkeit wird vermutet (vgl. Bärmann/Merle, a.a.O., § 23 Rn. 192 m.w.N.), da die Kläger behauptet haben, dass die Wohnungseigentümer keine Möglichkeit hatten, sich auf den mehrere Seiten umfassenden Beschlussantrag vorzubereiten oder ihn auch überhaupt nur zur Kenntnis zu nehmen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Wohnungseigentümer anders abgestimmt hätten, wenn sie die Möglichkeit der Vorbereitung gehabt hätten, weil zu erwarten gewesen wäre, dass die Kläger für den Fall einer ausreichenden Vorbereitungszeit die mit der Klage erhobenen Einwendungen bereits in der Eigentümerversammlung vorgebracht hätten. Eine Heilung durch die stattgefundenen Vollversammlung (vgl. Bärmann/Merle, a.a.O., § 23 Rn. 99 m.w.N.) kommt schon deshalb nicht in Betracht, da die Kläger gegen die Beschlussfassung gestimmt haben.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1. ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10 ZPO, 711 ZPO.

Bünnecke

Roth

Schaffernicht

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Landgericht Dortmund

