

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23, 24 WEG; 139, 140 BGB

- 1. Beschlüsse sind wie Grundbucheintragungen auszulegen. Denn sie wirken auch ohne Eintragung in das Grundbuch wie Grundbucheintragungen für und gegen die Rechtsnachfolger (§ 10 Abs. 4 WEG).**
- 2. Die Beschlüsse sind deshalb "aus sich heraus" - objektiv und normativ - auszulegen.**
- 3. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlussinhalts, wie z.B. die abweichende Feststellung des Versammlungsleiters und der von ihm mündlich abweichend verkündete Inhalt des Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem - übrigen - Versammlungsprotokoll ergeben.**
- 4. Der Beschluss muss für eine objektive Auslegung inhaltlich bestimmt und klar sein, anderenfalls ist er nichtig**

LG Berlin, Urteil vom 19.03.2021; Az.: 85 S 30/20 WEG

Tenor:

1. Die Berufung der Beklagten gegen das am 04.06.2020 verkündete Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages zzgl. 10% abzuwenden, sofern nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages zzgl. 10% leisten.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.
5. Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird auf bis zu 80.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Klägerin wendet sich im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage gegen den am 30.9.2019 zu Top 2 gefassten Beschluss und beantragt Feststellung, dass der zwischen der Klägerin und der Wohnungseigentümergeinschaft geschlossene Verwaltervertrag weiterhin fortbesteht und nicht durch Kündigung beendet ist.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO).

Mit ihrer Berufung verfolgen die Beklagten die Klageabweisung weiter.

Die Beklagten beantragen,

das am 4.6.2020 verkündete Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Das Amtsgericht hat im Ergebnis zu Recht der Klage vollumfänglich stattgegeben.

Top 2 der Eigentümerversammlung vom 30.09.2019 ist aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung nichtig.

Beschlüsse sind wie Grundbucheintragungen auszulegen. Denn sie wirken auch ohne Eintragung in das Grundbuch wie Grundbucheintragungen für und gegen die Rechtsnachfolger (§ 10 Abs. 4 WEG). Es besteht daher wie bei der GemO ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformulierung entnehmen zu können. Die Beschlüsse sind deshalb "aus sich heraus" - objektiv und normativ - auszulegen. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlussinhalts, wie z.B. die abweichende Feststellung des Versammlungsleiters und der von ihm mündlich abweichend verkündete Inhalt des Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem - übrigen - Versammlungsprotokoll ergeben. Der Beschluss muss für eine objektive Auslegung inhaltlich bestimmt und klar sein, anderenfalls ist er nichtig (vgl. Bärman/Suilmann, WEG § 10 Rz. 187, 14. Aufl. 2018)

Insbesondere ergibt der Wortlaut des Satzes "Die Kündigung umfasst alle weiteren mit der X GmbH abgeschlossenen Verträge" im streitgegenständlichen Beschluss, dass es außer dem Verwaltervertrag noch mindestens zwei Verträge zwischen den Parteien gab, die gekündigt werden sollen. Die Beklagten legen den Beschluss nach Sinn und Zweck aus, wonach vorliegend nur der streitgegenständliche Baubetreuungsvertrag gemeint gewesen sein kann, da andere Verträge nicht geschlossen wurden, was sich aus der Beschlusssammlung ergäbe. Es sei ersichtlich der Wille der Wohnungseigentümer jegliche Geschäftsverbindung mit der Klägerin abzurechnen.

Diese Auslegung entspricht nicht den o.g. Grundsätzen einer normativobjektiven Auslegung von Beschlüssen. Liest nämlich ein Dritter den streitgegenständlichen Beschluss, so muss er zu der Einsicht gelangen, dass es

- a) mehrere Verträge gibt und
- b) diese gekündigt worden sind.

Da es jedoch nur einen weiteren Vertrag gibt, ist der o.g. Satz sinnlos. Es ist auch nicht ohne weiteres an Hand der Beschlusssammlung erkennbar, dass hier nur ein weiterer Vertrag besteht. Vielmehr erfordert dies eine langwierige und akribische Durchsicht aller seit der Teilungserklärung im Jahre 1999 geschlossenen Verträge, mithin geht es hier um einen Zeitraum von 20 Jahren.

Ohne weiteres erkennbar ist aus der Beschlussammlung insoweit nicht, dass hier nur ein Vertrag vorliegt.

Im Übrigen würde selbst wenn zu Gunsten der Beklagten angenommen werden würde, dass aus der Beschlussammlung ohne weiteres erkennbar wäre, dass hier nur ein Vertrag vorliegt, dies voraussetzen, dass die Beschlussammlung vollständig ist. Dies ist jedoch nicht zwangsläufig der Fall. Findet also bspw. ein Sonderrechtsnachfolger nur den einen streitgegenständlichen Baubetreuungsvertrag in der Beschlussammlung, so wird er auf Grund des streitgegenständlichen Beschlusses gezwungen sein, die Wohnungseigentümergeinschaft auf Auskunft über alle anderen Verträge in Anspruch zu nehmen, ggf. sie auf Auskunft darüber zu verklagen. Denn - entgegen der Auffassung der Beklagten - ist es nicht unerheblich, um welche Verträge es hier gehen soll, da sie ohnehin gekündigt wurden, vielmehr muss auch ein Sonderrechtsnachfolger prüfen können, ob die Kündigung etwaiger bestehender Verträge zu Ansprüchen aus Kündigungsfolgeschäden führen kann.

Unabhängig davon ist der o.g. Satz auch deshalb unklar, weil nicht nachvollziehbar ist, wie die Kündigung des Verwaltervertrages die Kündigung aller weiteren mit der Klägerin abgeschlossenen Verträge umfassen soll. Soll dies bedeuten, dass alle weiteren Verträge ebenfalls gekündigt werden sollen oder dass die Kündigung des Verwaltervertrages so ausgelegt werden soll, dass damit konkludent auch alle weiteren Verträge gekündigt werden sollen.

Die Nichtigkeit des o.g. Satzes führt gem. § 139 BGB zur Ungültigkeit des gesamten Abberufungsbeschlusses. Bei der teilweisen Aufrechterhaltung von wohnungseigentumsrechtlichen Beschlüssen entsprechend § 139 BGB bzw. im Wege der Umdeutung nach § 140 BGB ist jedoch Zurückhaltung geboten. Dem Gericht steht bei der Beschlussmängelklage kein Gestaltungsermessen zu. Vielmehr verbleibt es bei dem Grundsatz, dass es Sache der Wohnungseigentümer ist, innerhalb der durch das Recht gesetzten Schranken die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in eigener Regie privatautonom zu regeln. Vor diesem Hintergrund kommt eine teilweise Aufrechterhaltung regelmäßig nur dann in Betracht, wenn nach dem tatsächlichen oder hypothetischen Parteiwillen zweifelsfrei davon auszugehen ist, dass der Beschluss auch als Teilregelung beschlossen worden wäre. Überwiegen weder die für noch die gegen die Gesamtnichtigkeit sprechenden Umstände, ist das Rechtsgeschäft im Ganzen nichtig.

Soweit die Beklagten behaupten, sie hätten auch ohne den o.g. Satz ohnehin den Verwalter abberufen wollen und dies jedenfalls als "minus" beschlossen, setzt dies voraus, dass jeder Vertrag mit der Klägerin separat gekündigt werden sollte. Das ist aber wie oben dargelegt nicht eindeutig. Wenn mit einer Kündigung des Verwaltervertrages jedoch konkludent etwaige andere Verträge als mitgekündigt gelten sollen, so kann hier allein deswegen keine Teilunwirksamkeit angenommen werden, weil die einzige Kündigung nicht von der Kammer entgegen dem

ausdrücklichen Willen der Wohnungseigentümer in einem wirksamen und unwirksamen Teil getrennt werden kann.

Auch wenn hier die weiteren Verträge mit der Klägerin separat gekündigt werden sollten, würde eine Teilunwirksamkeit dazu führen, dass die Beklagten die Klägerin als Baubetreuerin weiterhin hätten behalten müssen, obwohl die Beklagten immer wieder betonen, dass es ihnen gerade darauf ankam, jegliche Beziehung, also auch den Baubetreuungsvertrag, mit der Klägerin zu beenden. Es ist nicht zweifelsfrei davon ausgehen, dass wenn sie dieses Ziel ohnehin nicht erreichen konnten, sie dennoch die Abberufung des Verwalters beschlossen hätten. Denn aus der Begründung des Beschlusses ergibt sich, dass die Abberufung insbesondere auch wegen der angeblich mangelhaften Baubetreuung erfolgen sollte. Würde aber auf Grund einer Teilunwirksamkeit der Baubetreuervertrag weiterhin bestehen bleiben, wäre die Abberufung gerade wegen der angeblich mangelhaften Baubetreuung nicht zulässig gewesen, da die Beklagten dann widersprüchlich gehandelt hätten, da sie die Baubetreuung weiterhin aufrechterhalten, obwohl deren mangelhafte Führung ein wichtiger Grund für die Abberufung sein soll, nicht jedoch für die Beendigung des Baubetreuungsvertrages.

Soweit die Beklagten vortragen, die Wohnungseigentümer hätten den Erhalt des Baubetreuungsvertrages unter Abberufung des Verwalters beschlossen, weil sie dann zumindest vor etwaigen Abrechnungsschäden geschützt worden wären, so berücksichtigt diese Auffassung nicht, dass die Abrechnungen zwar von einem neuen Verwalter hätten durchgeführt werden müssen, die Voraussetzungen der Abrechnung, nämlich bspw. die Abnahme der Bauleistung weiterhin durch die Klägerin hätte erfolgen müssen, obwohl zu dieser kein Vertrauen mehr bestand. Insoweit steht nicht zweifelsfrei fest, dass es den Wohnungseigentümern ausgereicht hätte, wenn die Klägerin abberufen worden wäre. Vielmehr behaupten die Beklagten selbst, dass das Ansinnen der Wohnungseigentümer gerade darin bestand, gar keine Rechtsbeziehung mehr mit der Klägerin zu haben. Hätten sie also von der Nichtigkeit des o.g. Satzes in ihrem Beschluss gewusst, ist es jedenfalls nicht unwahrscheinlich, dass sie nicht auf diesen Satz hätten verzichten wollen, sondern vielmehr den Beschluss konkreter formuliert hätten. Daraus folgt, dass die Abberufung des Verwalters und die Beendigung des Baubetreuungsverbandes derart miteinander verbunden waren, dass der Beschluss insoweit nicht aufgeteilt werden kann.

Hinzu kommt, dass die Wohnungseigentümer im Falle einer Teilunwirksamkeit auf eine funktionierende Zusammenarbeit zwischen der Klägerin und einem neuen Verwalter angewiesen gewesen wären, obwohl sie in die Arbeit der Klägerin kein Vertrauen mehr hatten.

Auf Grund dieser Erwägungen bestehen für die Kammer Zweifel, dass bei Kenntnis der fehlenden Beendigung des Baubetreuungsvertrages, die Wohnungseigentümer an der ausschließlichen Abberufung festgehalten hätten. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass die Abberufung laut Versammlungsprotokoll auch damit

begründet wurde, dass Fehler in der Beschlussammlung festgestellt, Abmahnungen getätigt wurden, zwei Beschlüsse verspätet oder gar nicht umgesetzt worden sind und die Steuerbescheinigung für haushaltnahe Dienstleistungen nicht korrekt erfolgten. Denn es steht nicht zweifelsfrei fest, dass eine Abberufung allein aus diesen Gründen erfolgt wäre.

Auch aus dem Beschluss vom 28.01.2020 folgt nicht, dass die Eigentümer im Jahre 2019 ausschließlich den Verwaltervertrag aufgehoben hätten. Zum einen erfolgte dies nach Kenntnismahme der möglichen Nichtigkeit wegen Unbestimmtheit und zum anderen ist der o.g. Beschluss ohnehin aufgehoben worden. Es ist auch nicht ersichtlich, dass eine Identität der Eigentümer zwischen dem streitgegenständlichen Beschluss und dem Beschluss vom 28.01.2020 besteht. Schließlich hatten die Eigentümer am 28.01.2020 offensichtlich einen anderen Wissensstand als am 30.09.2019, damals waren nämlich die Auszahlungen der Klägerin vom 27.09.2019 an sich selbst in Höhe von 5.450,00 € offensichtlich noch nicht bekannt.

Die Nichtigkeit ergibt sich zudem auch daraus, dass es im letzten Satz zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 30.9.2019 heißt: "Der Beirat wird bevollmächtigt, die Abwahl-/Kündigungserklärung namens und in Vollmacht der Wohnungseigentümergeinschaft der Firma X GmbH gegenüber zu erklären." Dabei kann dieser Satz so ausgelegt werden, dass eine zusätzliche Erklärung durch den Beirat erforderlich ist - so die Auslegung der Klägerseite - oder dass die Kündigung und Abberufung mit Wirkung zum Ablauf des 30.09.2019 - also dem Tag der Beschlussfassung - erfolgen sollte, und es sich insoweit nur um eine Klarstellung handelte - so die Auslegung der Beklagtenseite -. Da beide Auslegungen möglich sind, ist der Beschluss auch insoweit unbestimmt. Auch hier kann gem. § 139 BGB nicht angenommen werden, dass die Eigentümerversammlung die Art wie der Abberufungs- und Kündigungsbeschluss der Klägerin zugehen und damit ihr gegenüber wirksam werden sollte, offenlassen wollten.

Schließlich ist die Kammer im Rahmen des hiesigen Anfechtungsverfahrens nicht befugt, den Beschluss so umzuformulieren, dass auch der Baubetreuungsvertrag wirksam beendet wird.

Hinsichtlich der Feststellungsklage wird auf die zutreffenden Gründe der angefochtenen Entscheidung verwiesen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO und die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht vorliegen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch

erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts.