



AMTSGERICHT BOTTROP

BESCHLUSS

In der Wohnungseigentümersache

der Eheleute i. d. E. und i. d. E., 46240 Bottrop

- Antragsteller -

- Verfahrensbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str. 89,
46236 Bottrop, zu: 100/03 -

g e g e n

die Wohnungseigentumsgemeinschaft i. d. E., 46240 Bottrop,
namentlich aufgeführt s. Anlage,

Verwalter: Herr i. d. E., 46244 Bottrop

- Antragsgegner -

hat das Amtsgericht Bottrop

am 11. Juni 2003

durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing

b e s c h l o s s e n :

Tenor:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 12.03.2003 zu den
Tagesordnungspunkten 8 und 9 werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits werden bei einem Gegenstandswert von 3.000,00 Euro gegeneinander aufgehoben.

Gründe:

Die Beteiligten sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft M in Bottrop. Für die Gemeinschaft gilt die Teilungserklärung vom 18. Oktober 1979. Unter Ziffer 8 des § 14 der Teilungserklärung heißt es: "In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, daß zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen." Am 12.03.2003 fand eine Eigentümerversammlung statt. Unter TOP 8 wurde den Antragstellern mit Stimmenmehrheit aufgegeben, die von diesen vor deren Terrasse installierte Einfriedung zu entfernen oder auf die Sondernutzungsfläche zu versetzen. Unter TOP 9 wurde den Antragstellern untersagt, eine im Gemeinschaftseigentum stehende Grünfläche weiterhin als Hundeauslauf zu nutzen. Die Niederschrift ist von dem Verwalter und von den Eigentümern Wanda und Beaugrand unterzeichnet. Eine Bestimmung der beiden letzteren zur Leistung der Unterschriften ist in der Versammlung unstreitig nicht erfolgt. Mit Antrag vom 05.04.2003 - eingegangen am 08.04.2003 - begehren die Antragsteller die Aufhebung der zu TOP 8 und 9 gefaßten Eigentümerbeschlüsse. Sie berufen sich auf formelle und materielle Gründe.

Der Antrag der Antragsteller ist gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG zulässig. Er hat auch in der Sache Erfolg. Die angefochtenen Beschlüsse waren schon deshalb für unwirksam zu erklären, weil die Protokollierung nicht der durch die Teilungserklärung vorgeschriebenen Form entspricht. Unstreitig sind die beiden Eigentümer, die die Niederschrift unterzeichnet haben, entgegen § 14 Ziffer 8 der Teilungserklärung nicht von der beschlußfassenden Versammlung hierzu bestimmt worden.

Die in § 14 Ziffer 8 der Teilungserklärung getroffene Regelung ist eine - zulässige - Gültigkeitsregelung, deren Nichtbeachtung die Unwirksamkeit von Beschlüssen zur Folge hat. Sie bezweckt erkennbar, nur solche Eigentümer zur Gegenzeichnung zuzulassen, die zum einen an der Versammlung teilgenommen haben und zum

anderen das Vertrauen der Gemeinschaft genießen, die inhaltliche Richtigkeit des Protokolls zu überprüfen (vgl. BGH NJW 97, 2956). Die Regelung in § 14 Ziffer 8 stellt Anforderungen an die Gültigkeit von Beschlüssen in zweierlei Hinsicht: Nicht nur die Protokollierung soll Wirksamkeitsvoraussetzung für gefaßte Beschlüsse sein, sondern auch die Unterschrift durch hierzu von der Gemeinschaft autorisierte Personen. Das folgt aus dem inhaltlichen Zusammenhang des § 14 Ziffer 8 Satz 1 mit dessen Satz 2. Denn die Überprüfung und Gegenzeichnung des Protokolls soll erkennbar dessen Richtigkeit sicherstellen. Die Rechtsfolge einer fehlerhaft unterzeichneten Niederschrift kann dann vernünftigerweise keine andere sein als die der gänzlich fehlenden Protokollierung (vgl. BGH aaO).

Die Vereinbarung derartiger Wirksamkeitsvoraussetzungen mit der Folge der Anfechtbarkeit im Falle des Verstoßes hält sich auch im Rahmen der vertraglichen Gestaltungsfreiheit der teilenden Wohnungseigentümer und ist daher zulässig. Das entspricht inzwischen gefestigter Rechtsprechung, der sich das Gericht anschließt.

Weil die angefochtenen Beschlüsse bereits aus formellen Gründen für unwirksam zu erklären waren, erübrigt sich die Würdigung der materiellen Rechtslage. Das Gericht erlaubt sich gleichwohl im Hinblick auf zukünftige Beschlußfassungen folgende Anmerkung:

Der Beschluß zu TOP 8 dürfte auch inhaltlich auf Bedenken stoßen. Es ist zweifelhaft, ob die Eigentümer durch die Einfriedung in einer das Maß des § 14 WEG übersteigenden Weise beeinträchtigt sind. Die von den Antragstellern installierten Einbauten fügen sich in das Gesamtbild der Wohnanlage ein und harmonisieren mit der Gartengestaltung der anderen Eigentümer. Das dürfte zur Folge haben, daß die Eigentümer die Einfriedung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 2 WEG dulden müssen. Sollte es durch die Umzäunung im Bereich des seitlich angelegten Treppenaufganges zu nicht zumutbaren Engstellen kommen - was noch zu ermitteln wäre -, dürfte dies auch kein Grund sein, die Einfriedung insgesamt entfernen zu lassen. Insoweit wäre allenfalls daran zu denken, den Antragstellern aufzugeben, die Einfriedung teilweise raumschaffend zu versetzen.

Auch die zu TOP 9 getroffene Regelung ist in inhaltlicher Hinsicht bedenklich. Grundsätzlich sind nämlich die Antragsteller als Miteigentümer befugt, gemeinschaftliches Eigentum in den Grenzen des § 14 Ziffer 1 WEG zu nutzen. Bei

der streitbefangenen Grundstücksfläche handelt es sich unstreitig um Brachland, das von anderen Eigentümern nicht benutzt wird. Es ist daher äußerst fraglich, ob die Gemeinschaft den Antragstellern den Gebrauch der zu keinem Zweck gewidmeten Fläche als Hundeauslauf schlechterdings untersagen darf. Insoweit können sich die Eigentümer auch nicht auf Belästigungen durch Hundegebell berufen. Denn unstreitig werden die Hunde täglich höchstens für ca. eine bis eineinhalb Stunden auf die Fläche gelassen. Hundegebell für diesen Zeitraum zu nicht geschützter Tageszeit ist ortsüblich und damit hinzunehmen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Das Gericht hat davon abgesehen, den Verwalter wegen der Nichteinhaltung der geltenden Formvorschriften mit den Kosten des Verfahrens zu belasten. Dies wäre zwar grundsätzlich möglich gewesen (vgl. Bärmann/Pick/Merle, Wohnungseigentumsgesetz, § 47 Rdnr. 24 und § 24 Rdnr. 114). Weil aber auch den Eigentümern die Regelungen der Teilungserklärung bekannt waren, trifft den Verwalter nicht das alleinige Verschulden. Dieser Umstand in Verbindung mit den oben angesprochenen inhaltlichen Bedenken an der Rechtmäßigkeit der angefochtenen Beschlüsse hat zur Folge, daß es billigem Ermessen entspricht, den Verwalter kostenmäßig nicht zu berücksichtigen und es bei der im WEG-Verfahren geltenden Grundregel der Kostenteilung zwischen den Parteien zu belassen.

Die Festsetzung des Gegenstandswertes hat ihre Grundlage in § 48 Abs. 3 WEG.

Rohlfing

Ausgefertigt:

2993
(Weiß) Justizangestellte als
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

