

Amtsgericht Hamburg-Blankenese

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 16 Abs. 2, 22, 23 WEG

- 1. Schon der eklatante Verstoß gegen die Ladungsfrist führt nach der Relevanztheorie zur Ungültigerklärung der nicht fristgerecht angekündigten Beschlüsse.**
- 2. Eine mögliche Kausalität für die Beschlussfassung liegt bereits dann vor, wenn aufgrund von Diskussionsbeiträgen nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch Änderungen am Beschlussantrag - mögen sie auch marginal sein - erfolgt wären.**
- 3. § 16 Absatz 6 WEG regelt nicht, dass die ohne Vorbehalt zustimmenden Wohnungseigentümer auch von den Kosten freigestellt werden. Nach dem Gesetzeswortlaut ist nur derjenige Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Absatz 1 WEG nicht zugestimmt hat, auch nicht verpflichtet, die Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind zu tragen.**

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 29.01.2020; Az.: 539 C 16/19

Tenor:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 03.06.2019 zu TOP 9.1 lautend:

Beschlussantrag von Herrn D: Die Tischlerei M bietet der WEG-Gemeinschaft den Wechsel der Balkontür in der Wohnung D mit Angebot vom 22.08.2018 und Angebotsnummer: 210/2018 in Höhe von 1.618,40 € an (siehe Anlage). Die Zahlung erfolgt aus der Instandhaltungsrückstellung

zu TOP 14 lautend:

Während der Begehung wurde das Abstellen der Fahrräder an den Zaun vom Nachbarn bemerkt und als wenig sinnvoll erachtet, daraufhin hat die Hausverwaltung e.K. im Internet recherchiert und diverse Stand-Parker einseitig entdeckt, bitte entnehmen Sie näheres der Anlage Quelle...

1. Stellplatzanzahl 6, 193,20 €

kostenfreie Lieferung, jedoch der Untergrund sollte mit grauen Fliesen ausgelegt werden, hier könnten wir ebenfalls die Firma K mit beauftragen,

TOP 23.1 R WE 11

1 Fenster zur Straßenseite 66 x 140/98 cm in der Ausführung wie Lichtband der Marke Velux, Modell Klapp-Schwingfenster, Material Kunststoff, Farbe innen weiß, außen grau,

2 Fenster zur Gartenseite 66 x 140 cm und 66 x 140/98 cm in der Ausführung wie Lichtband, der Marke Velux, Modell Klapp-Schwingfenster, Material Kunststoff, Farbe innen weiß, außen grau,

TOP 23.2 K WE 5 lautend:

1 Fenster zur Straßenseite Größe 94 x 140 cm, Fabrikat Velux Integra R Elektrofenster GGU PK08007321-Klapp-Schwingfenster, Farbe innen weiß/außen grau,

1 Fenster zur Gartenseite Größe 78 x 140 cm, Fabrikat Velux Ausstiegsfenster (für Schornsteinfeger) GTUMK080059, Farbe innen weiß/außen grau

werden für ungültig erklärt.

2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist wegen der Kosten in Höhe von 120 % des beizutreibenden Betrages für die Klägerin vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine prozesserfahrene Wohnungseigentümergeinschaft.

Wegen des Inhalts der Teilungserklärung wird auf die Anlage K 4, Blatt 82 f. d. A., verwiesen.

§ 7 der Teilungserklärung beschäftigt sich mit Instandhaltungspflichten.

Die Gemeinschaft wird von der Beigeladenen, Firma Hausverwaltung e.K., verwaltet. Diese lud mit dem als Anlage K 1 (Blatt 5 d. A.) vorgelegten Schreiben vom 13.05.2019 zur Eigentümerversammlung auf den 03.06.2019 ein.

Die später angegriffenen Tagesordnungspunkte 9.1 (Balkontür D) und TOP 14 (Fahrradständer) sind in der Tagesordnung enthalten.

Einen Tag vor der Eigentümerversammlung erhielt die Klägerin Kenntnis von den "nachgemeldeten" Beschlussanträgen zu TOP 23.1 und 23.2.

Die Fensterthematik K und R war bereits Gegenstand des Verfahrens AG Hamburg-Blankenese Urteil vom 23.01.2019, 539 C 18/18 (Anlage K 6, Blatt 101 d. A.).

Zu TOP 9.1:

Hier hat der Wohnungseigentümer D die vorhandene Balkontür durch eine neue vorerst auf eigene Kosten austauschen lassen. Mit dem Beschluss zu TOP 9.1 begehrt er die Kostenübernahme durch die Gemeinschaft (Blatt 140 d. A.).

Die Beschlussfassung erfolgte - nach Einbau - ohne Einholung weiterer Alternativangebote oder Erstellung eines Preisspiegels.

Die Klägerin behauptet, an der Balkontür sei im Wesentlichen lediglich der Dreh-Kippverschluss defekt gewesen, eine Komplettauswechslung der Balkontür hätte jedenfalls aus der Sicht des Interesses der übrigen Wohnungseigentümer nicht bedurft. Letztlich hätte die Kosten nach § 7 (Blatt 89 d. A.) der Teilungserklärung der Wohnungseigentümer D zu tragen gehabt.

Zu TOP 14:

Hier rügt die Klägerin, dass die Beschlussfassung nicht hinreichend bestimmt sei. Insbesondere ginge nicht aus dem Beschluss hervor, an welcher Stelle auf dem Gemeinschaftseigentum die Standparker/Fahrradständer denn nun aufgestellt

werden sollten. Der Standort hätte im Beschluss selbst festgelegt werden müssen. Außerdem sei genügend Platz für Fahrräder in der Tiefgarage vorhanden.

TOP 23.1 und 23.2:

Diese Beschlüsse seien schon ohne Kausalitätsprüfung für ungültig zu erklären, da vermeidbar die Ladungsfrist nicht eingehalten wurde.

Bei den Fenstereinbauten handele es sich um bauliche Veränderungen im Bereich der Dachfläche.

Das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese (Anlage K 6, Blatt 101 d. A.) sei insoweit rechtskräftig. Die Klägerin hätte die Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung zu TOP 23.1 und 2 verlassen. Die beige ladene Verwalterin hätte den Beschluss auf der Grundlage der Zustimmung nur einiger Eigentümer als Ablehnung (Negativ-Beschluss) verkünden müssen.

Die nachträgliche Genehmigung der bereits eingebauten Dachfenster an der Straßen- und Rückfront des Gebäudes sei auch nicht mit der Übernahme der Instandsetzungspflichten für die Zukunft verbunden worden.

Die Beibehaltung des Ist-Zustandes sei für die Klägerin nachteilig, weil die eingebauten Fenster im Dach unterschiedliche Ausmaße hätten und in der Dachhaut deutlich sichtbare Fremdkörper darstellten. Außerdem würde aufgrund des Einbaues der Velux-Fenster im Dach der Spitzboden bauordnungswidrig zu Wohnzwecken genutzt werden. In der Teilungserklärung sei er als Nebenraum ausgewiesen.

Die Klägerin beantragt,

wie erkannt.

Die Beklagten beantragen, die Klage abzuweisen.

Die Beklagten tragen unter anderem vor:

Zu TOP 9.1

Die vorhandene Balkontür sei aufgrund ihres Alters und des vorhandenen Defektes nicht mehr auszutauschen (? Blatt 139 d. A., Schriftsatz 10.09.2019).

Man hätte zwar die Mechanik noch für ca. 300,00 € ersetzen können, aufgrund des hohen Baualters wäre dadurch nur ein sehr kurzfristiger Erfolg eingetreten.

Die Beklagten sind der Auffassung, die Gemeinschaft hätte ein weites Ermessen, verauslagte Kosten des Wohnungseigentümers D für die Ersetzung der Balkontür gemäß Angebot M trotz BGH ZMR 2019, 890 dahin auszuüben, dass die volle Rechnungssumme durch Zahlung an die Firma M beglichen werde. § 7 der Teilungserklärung sei für den vorliegenden Fall nicht einschlägig, weder läge die Behebung eines Glasschadens vor noch seien die sonstigen Voraussetzungen gegeben.

Da der Wohnungseigentümer D die als Anlage B 1 (Blatt 148 d. A.) vorgelegte Rechnung vom 18.02.2019 bezahlt habe, käme eine Erstattung in Betracht.

Zu TOP 14:

Eine Beeinträchtigung durch die Fahrradständer sei nicht erkennbar, die konkrete Verortung ergäbe sich aus der Beschreibung des Zaunes zur Nachbarfläche und die dort vormals abgestellten Fahrräder. Verdeutlicht werde dies durch die Anlage B 3, Blatt 151 d. A. (nachträglich vorgelegt).

Zu TOP 23.1 und 2:

Insoweit handele es sich um sogenannte "Zitter-Beschlüsse", die die Verwalterin verkünden durfte. Im Übrigen sei § 16 Absatz 6 WEG zu beachten, wonach die künftige Kostentragung die Klägerin nicht träge.

Der Raum im Dachgeschoss/Spitzboden sei einer bauordnungsgemäßen Nutzung zugeführt worden.

Der Ladungsmangel sei nicht kausal für die Abstimmung. Das Abstimmungsergebnis hätte sich auch bei Beachtung der Ladungsfrist nicht abweichend dargestellt.

Ergänzend verweisen die Beklagtenvertreter mit Schriftsatz vom 20.12.2019 auf eine Stellungnahme D, Blatt 197/198 d. A.. Die Beklagten meinen, insoweit läge eventuell eine Notmaßnahme vor.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Im Einzelnen:

Der Beschluss zu TOP 9.1 war für ungültig zu erklären, da er nicht einmal das zum Ausdruck bringt, was nach dem Parteivortrag der Beklagten gewollt war.

Die Beklagten tragen selbst vor (Blatt 140 d. A.), dass die Maßnahme vom Eigentümer D vorerst auf eigene Kosten bereits umgesetzt wurde. Dies entspricht auch dem Inhalt des Schriftsatzes vom 20.12.2019.

Entgegen der Bewertung der Beklagten handelt es sich insoweit keineswegs um eine Notmaßnahme. Die Beklagten haben schließlich selbst vorgetragen, dass für einen kurzfristigen Erfolg eine Reparatur in der Größenordnung von 300,00 € möglich gewesen wäre (Blatt 140 d. A.).

Eine Notmaßnahme kann niemals eine Dauerlösung wie hier darstellen. Außerdem ist der Beschluss nicht so formuliert, dass dem Wohnungseigentümer D Kosten erstattet werden sollen, sondern die bereits von D - unstreitig - bezahlte Rechnung soll nach dem Beschlussinhalt der Tischlerei M erneut bezahlt werden. Das kann niemals ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Insoweit kann zugunsten des Eigentümers D unterstellt werden, dass § 7 der Teilungserklärung hier nicht einschlägig ist und zwingendes Gemeinschaftseigentum (Balkontür) vom Sondereigentümer auch nicht in Stand zu setzen war.

Hinzukommt, dass bei hier irrtümlicher oder eigenmächtiger Instandsetzung von zwingendem Gemeinschaftseigentum nach Ansicht des BGH (ZMR 2019, 890 =

ZWE 2019, 488) keinerlei Ansprüche des Wohnungseigentümers D auf Kostenerstattung bestanden.

Wegen der Kritik an dieser Extremlösung des BGH wird verwiesen auf Greiner ZWE 2020, 23 f. sowie auf die Entscheidungsanmerkung von Gsell in ZWE 2019, 490 f..

Selbst wenn man davon ausgeht, dass trotz dieser kritisierten BGH-Rechtsprechung ein Ermessen der Eigentümergemeinschaft bestand trotzdem eine Kostenerstattung vorzunehmen, so fehlt es im vorliegenden Fall doch an jedweder Ermessensausübung. Den Wohnungseigentümern war ersichtlich bei der Abstimmung nicht bewusst, dass hier eine Art aufgedrängte Bereicherung vorlag und der Wohnungseigentümer D lediglich Verwendungsersatz begehrte, der nicht unbedingt in Höhe des Rechnungsbetrages hätte zugesprochen werden können und müssen.

Ergänzend ist auch auf die Rechtsprechung des OLG Düsseldorf (ZMR 2009, 303) zu Erstattungsansprüchen bei Verjährung von Forderungen zu verweisen. In diesen Fällen war den Wohnungseigentümern immer bekannt, dass sie die Verjährungseinrede hätten erheben können und sie sich trotzdem entschlossen, den Bereicherungsausgleich in anteiliger Höhe vorzunehmen.

Würde die Methode des D Schule machen, bedürfte es nie mehr einer ausreichenden Tatsachengrundlage bei der Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft über Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum. Ein Wohnungseigentümer müsste nur vorpreschen, das in seinem Sondereigentumsbereich liegende zwingende Gemeinschaftseigentum in Stand setzen und dann der Gemeinschaft die Rechnung präsentieren. Das hat mit ordnungsmäßiger Verwaltung nach WEG nichts zu tun.

Allein die Kritik an der Rechtsprechung zu den drei Vergleichsangeboten rechtfertigt nicht die 100%ige Kostenerstattung, wenn sie denn wenigstens korrekt beschlossen wäre. Zur Kritik an der Rechtsprechung zu den drei Vergleichsangeboten wird verwiesen auf Lehmann-Richter, die magischen drei Angebote oder: Information als Rechtmäßigkeitsvoraussetzung eines Wohnungseigentümerbeschlusses, FS Riecke 2019, Seite 287 f., Küttner, Alternativangebote bei der Verwalterbestellung - oder: Ein Plädoyer gegen den Vergleich als Selbstzweck, FS Riecke 2019, Seite 275 f. und J. H. Schmidt, Streifzug durch das Wohnungseigentumsrecht unter IV., FS Riecke 2019, 385 bei Fußnote 15 zur Ergänzung, AG Hamburg-Blankenese, 539 C 10/18, IMR 2019, 248.

Zu TOP 14:

Dieser Beschluss ist - bezogen auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung - als viel zu unbestimmt einzustufen. Es hätte zumindest im Zeitpunkt der Beschlussfassung klar gemacht und zum Beschlussinhalt gemacht werden müssen, wo genau die Fahrradständer aufgestellt werden sollen. Nachträgliche Zeichnungen oder Erkenntnisse helfen hier nicht weiter.

Zur Bedeutung des Bestimmtheitsgrundsatzes für Beschlussfassungen an Wohnungseigentum wird erneut zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen auf Riecke ZMR 2018, 173 - 180. Im Übrigen hat das Gericht zu dieser Problematik in der Entscheidung vom 23.01.2019 zu 539 C 18/18 ausreichend Rechtsprechungsnachweise aufgeführt. Gelegentlich sollten auch Verwalter mal die ihre WEG betreffenden Entscheidungen lesen und umsetzen.

Ergänzend wird zum Fahrradständer verwiesen auf AG Schwerin ZMR 2016, 916, zu Sanierungsmaßnahmen auch AG Hamburg-Blankenese ZMR 2004, 783 und zur Aufstellung von Fahrradbügeln auf AG Hamburg-Blankenese ZMR 2015, 813 f.

Zu TOP 23.1 und 2:

Schon der eklatante Verstoß gegen die Ladungsfrist führt nach der Relevanztheorie (vertreten etwa von Häublein in Staudinger § 25 WEG Rn. 235) zur Ungültigerklärung der nicht fristgerecht angekündigten Beschlüsse.

Selbst wenn man der Gegenauffassung des LG München 1 (ZMR 2019, 297) folgt, kann hier nicht als bewiesen angesehen werden, dass exakt dieselben Beschlüsse auch bei 14 Tage zuvor erfolgter Ankündigung dieser Tagesordnungspunkte gefasst worden wären. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine mögliche Kausalität bereits dann vorliegt, wenn aufgrund von Diskussionsbeiträgen nicht ausgeschlossen werden kann, dass noch Änderungen am Beschlussantrag - mögen sie auch marginal sein - erfolgt wären.

Für ein erhöhtes Änderungspotential spricht bereits die Einleitung, wonach die Hausverwaltung keine Verantwortung für die Richtigkeit der den Anträgen zu Grunde liegenden Sachverhaltsschilderungen übernimmt, außerdem hätte der Beschluss mit Sicherheit mit einer präziseren Formulierung gefasst werden können. Auch wenn der Beschlussantrag jeweils anwaltlich vorformuliert wurde, ist hier zumindest aufgrund unzureichender Tatsachengrundlage entschieden worden. Mutmaßlich haben sich 6 von 7 Ja-Stimmen nur für die Maßnahme entschieden, weil sie davon ausgingen, dass der begünstigte Wohnungseigentümer die Kosten allein trägt. Davon ist im Beschlusstext allerdings nichts zu sehen.

§ 16 Absatz 6 WEG regelt gerade nicht, dass die ohne Vorbehalt zustimmenden Wohnungseigentümer auch von den Kosten freigestellt werden. Nach dem

Gesetzeswortlaut ist nur derjenige Wohnungseigentümer, der einer Maßnahme nach § 22 Absatz 1 WEG nicht zugestimmt hat, auch nicht verpflichtet, die Kosten, die durch eine solche Maßnahme verursacht sind zu tragen. Bei entsprechender Aufklärung hätten sich mit hoher Wahrscheinlichkeit weitere 6 Wohnungseigentümer enthalten. Es verblieben dann noch eine Zustimmung und diverse Enthaltungen. Bei Anwesenheit der Klägerin wäre mit hoher Wahrscheinlichkeit mit einer Gegenstimme zu rechnen. Das Abstimmungsergebnis: eine Ja-Stimme, eine Nein-Stimme, Rest Enthaltungen, hätte zur Antragsablehnung bereits ausgereicht.

Im Übrigen verweisen die Klägervertreter zu Recht darauf, dass es überhaupt keinen Grund gab, den Antrag unmittelbar vor der Eigentümerversammlung und nach Zugang der ursprünglichen Tagesordnung bis TOP 22 noch nachzureichen. Schließlich war das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 23.01.2019 im Verfahren 539 C 18/18 (Anlage K 6) allen Beteiligten seit 25.01.2019 bekannt, das heißt Monate vor der Einladung vom 13.05.2019 (Anlage K 1, Blatt 5 d. A.).

Auch auf LG München I, ZMR 2019, 787 könnten die Beklagten sich nicht erfolgreich stützen. Im Münchener Fall war der anfechtende Wohnungseigentümer auf der Versammlung zum entsprechenden Tagesordnungspunkt noch anwesend. Es liegt ein nicht vergleichbarer Fall vor.

Die Beklagten können sich auch nicht auf nachträgliche Erläuterungen erfolgreich berufen, es kommt immer auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung im Rahmen der Anfechtungsklage an (AG Hamburg-Blankenese ZMR 2015, 813 f.).

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 709 ZPO.