

Amtsgericht Sinzig
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§10 Abs. 3, 28 Abs. 2 WEG

- 1. Der Inhalt eines Beschlusses muss, insbesondere weil ein Sondernachfolger nach § 10 Abs. 3 WEG an Beschlüsse gebunden ist, klar und bestimmt oder zumindest bestimmbar sein; ob dies der Fall ist, ist durch Auslegung zu ermitteln. Der Inhalt muss dem Beschluss selbst zu entnehmen sein. Maßgeblich für die Auslegung von Beschlüssen ist das vom Versammlungsleiter festgestellte und verkündete Beschlussergebnis.**
- 2. Der Beschluss gemäß § 28 Abs. 2 WEG kann aber nur als Gesamtentscheidung bzgl. der Abrechnungsspitzen aller einzelnen Wohnungseigentümer getroffen werden, was wiederum voraussetzt, dass den Wohnungseigentümern nicht nur die eigene Einzelabrechnung und die sich daraus ergebende Abrechnungsspitze, sondern auch die Einzelabrechnungen und Abrechnungsspitzen aller anderen Wohnungseigentümer bekannt sind. Denn nur in ihrer Gesamtheit lassen sich die Abrechnungsspitzen mit der diesen zugrunde liegenden Jahresabrechnung in Einklang bringen bzw. lassen sich Differenzen erkennen.**
- 3. Für die Abrechnungsspitze haftet nur der Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Eigentümer ist. Die Frage eines eventuellen Ausgleichs zwischen Veräußerer und Erwerber richtet sich allein nach den Bestimmungen des zwischen ihnen geschlossenen Vertrages.**
- 4. Mit der Begründung des Negativbeschlusses anhand einer unzureichenden Beschlussgrundlage geht einher, dass die Wohnungseigentümer in der Sache gar nicht entschieden haben, mithin das Recht der Klägerin auf Befassung der Wohnungseigentümer mit ihrem Anliegen durch den Negativbeschluss verletzt wurde.**
- 5. Ein Beschluss zur Genehmigung eines Mietvertrages ist wegen Unbestimmtheit nichtig, wenn der Mietvertrag dem Protokoll nicht als Anlage beigelegt ist.**

AG Sinzig, Urteil vom 28.04.2022; Az.: 10a C 7/21

Tenor:

1. Die von der Eigentümerversammlung der Beklagten am 23.09.2021 unter TOP 2 B), 2 C), 7 B) und 18 gefassten Beschlüsse sind nichtig.

2. Der von der Eigentümerversammlung der Beklagten am 23.09.2021 unter TOP 12 gefasste Beschluss wird für unwirksam erklärt.

3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

4. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin 78 % und die Beklagte 22 % zu tragen.

5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Beklagte jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Die Beklagte kann eine Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Mit ihrer bei Gericht am 25.10.2021 eingegangenen und mit weiterem bei Gericht am 23.11.2021 eingegangenem Schriftsatz begründeten Klage ficht die Klägerin von der Eigentümerversammlung der Beklagten gefasste Beschlüsse an.

Die Klägerin ist Miteigentümerin der Beklagten.

Die Eigentümerversammlung der Beklagten fasste in einer ordentlichen Eigentümerversammlung am 23.09.2021 die aus dem von der Klägerin als Anlage K 1 vorgelegten, diesem Urteil als Anlage beigefügten Beschluss-Ergebnisprotokoll hervorgehenden Beschlüsse.

Hinsichtlich TOP 11 hatte die Klägerin mit an die Verwalterin der Beklagten gerichtetem Schreiben vom 13.02.2020 die Erstattung angeblicher, von ihr für die Beklagte verauslagter Kosten in Höhe von 9.710,32 € geltend gemacht und die Kostenpositionen in dem Schreiben schlagwortartig umschrieben. Wegen der Einzelheiten wird auf das in der Akte befindliche Schreiben vom 13.02.2020 (Blatt 66 d.A.) Bezug genommen.

Hinsichtlich TOP 12 hatte die Klägerin mit an die Verwalterin der Beklagten gerichteter E-Mail vom 29.04.2020 unter Übersendung von Fotos auf Beschädigungen am Kaminrohr und den Balkonpfosten hingewiesen und um Abhilfe gebeten. Im Folgenden vergab die Klägerin selbst einen Reparaturauftrag, nach dessen Erfüllung der beauftragte Handwerker ___ einen von der Klägerin sodann entrichteten Betrag von 168,20 € in Rechnung stellte. Mit Schreiben vom 13.11.2020 lehnte die Verwalterin der Beklagten die Erstattung der Kosten mit der Begründung ab, der Auftrag sei nicht von der Beklagten erteilt worden und die Klägerin sei zur Vergabe von Reparaturaufträgen betreffend das Gemeinschaftseigentum nicht befugt.

Die Klägerin trägt vor:

Die beschlossenen Einzeljahresabrechnungen für ihre Wohneinheiten betreffend die Jahre 2019 und 2020 wiesen zahlreiche fehlerhafte Positionen auf. Zudem sei 2019 nicht berücksichtigt worden, dass sie das Wohnungseigentum erst unterjährig erworben habe. Die Beschlussfassung zu TOP 7 verletzte sie in dem Recht auf ordnungsgemäße Erstherstellung des Gemeinschaftseigentums und lasse teilweise die erforderliche Bestimmtheit vermissen. Die Aufwendungen, deren

Erstattung unter TOP 11 gefordert werde, seien allesamt erforderlich gewesen und vom hierfür verantwortlichen Bauträger pflichtwidrig nicht durchgeführt worden. Die Beschlussfassung sei von der Verwalterin der Beklagten zudem nicht ordnungsgemäß vorbereitet worden, weshalb der insoweit gefasste Negativbeschluss nicht hätte ergehen dürfen. Mangels hinreichender Vorbereitung der Beschlussfassung und Informationsweitergabe an die übrigen Wohnungseigentümer durch die Verwalterin sei auch der Beschluss zu TOP 12 in Unkenntnis der Sachlage gefasst worden, obwohl er nicht hätte ergehen dürfen. Der unter TOP 18 bestätigte Mietvertragsschluss sei eigenmächtig erfolgt und entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Zudem sei der Beschluss nicht hinreichend bestimmt.

Die Klägerin beantragt,

die auf der Wohnungseigentümerversammlung der WEG ___ vom 23.09.2021 zu TOP 2 B) und C) ("Jahres-/Einzelabrechnung/en 2019 und 2020 - Beschlussfassung über die Anpassung bzw. Einforderung der Nachschüsse"), TOP 7 ("Videosprechanlage"), TOP 11 ("Kostenerstattung der am 26.02.20 eingereichten Rechnungen", TOP 12 ("Erstattung Rechnung der Fa. ___ (Auftragsvergabe durch Frau ___ ohne Rücksprache/Genehmigung der Verwaltung)") und TOP 18 ("Genehmigung Abschluss Mietvertrag für Stellplatz 19 zur Nutzung als Mülltonnen Platz") gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit dieser Beschlüsse festzustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor:

Die Abrechnungen für 2019 und 2020 seien ordnungsgemäß. Die Ablehnung des Beschlusses zu TOP 7 A) sei ordnungsgemäß, da der Beschlussantrag zu unbestimmt gewesen sei. Der zu TOP 7 B) gefasste Beschluss wiederum entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung und sei hinreichend bestimmt. Auch der abgelehnte Beschlussantrag zu TOP 11 sei zu unbestimmt gewesen und daher zu Recht abgelehnt worden. Entsprechendes gelte für den Beschlussantrag zu TOP 12, da den Eigentümern keine ausreichenden Informationen für eine Entscheidungsfindung zur Verfügung gestanden hätten. Der Beschluss zu TOP 18 entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung und sei hinreichend bestimmt, da allgemein klar gewesen sei, um welchen Mietvertrag es sich handele.

Wegen der weitergehenden Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der Sitzung vom 31.03.2022 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die insgesamt zulässige, insbesondere fristgerecht eingelegte und begründete Klage, ist nur im tenorierten Umfang begründet. Im Übrigen ist sie unbegründet und hat der Abweisung zu unterliegen.

1. Die unter TOP 2 B) und C) gefassten Beschlüsse sind nichtig, da sie nicht hinreichend bestimmt sind.

Der Inhalt eines Beschlusses muss, insbesondere weil ein Sondernachfolger nach § 10 Abs. 3 WEG an Beschlüsse gebunden ist, klar und bestimmt oder zumindest bestimmbar sein; ob dies der Fall ist, ist durch Auslegung zu ermitteln. Der Inhalt muss dem Beschluss selbst zu entnehmen sein. Maßgeblich für die Auslegung von Beschlüssen ist das vom Versammlungsleiter festgestellte und verkündete

Beschlussergebnis. 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 Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind (AG München, Urteil vom 06.09.2017 - 481 C 7764/17 WEG, zitiert in NZM 2018, 758, m.w.N.).

Unter Zugrundelegung des vorstehend skizzierten Maßstabs ist der zu TOP 2 B) gefasste Beschluss unbestimmt. Gegenstand der Beschlussfassung ist eindeutig nur die Abrechnungsspitze. Dies geht aus dem Wortlaut der gefassten Beschlüsse zweifelsfrei hervor. Soweit die Klägerin eine Überschreitung der Beschlusskompetenz rügt, weil die Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze hinausgehe, vermag dem das Gericht nicht zu folgen. Eine Beschlussfassung gemäß § 28 Abs. 2 WEG über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der Vorschüsse setzt indes voraus, dass für jeden Wohnungseigentümer in einem Betrag festgelegt wird, welchen Nachschuss er zahlen soll und/oder wie die beschlossenen Vorschüsse angepasst werden. Dieser Beschluss muss bestimmt genug gefasst sein, was nur dann der Fall ist, wenn er für jeden Wohnungseigentümer einen Betrag erkennen lässt. Dabei ist es grundsätzlich möglich, auf die Einzeljahresabrechnungen als Anlage Bezug zu nehmen, sofern diese Bezugnahme hinreichend präzise ist, mithin die Anlage genau bezeichnet wird. Die Angabe des Datums der Einzeljahresabrechnungen kann hierfür genügen. Erforderlich ist sodann aber, dass die Einzelabrechnungen dem Protokoll der Eigentümerversammlung als Anlage beigelegt sind (vgl. zu alledem Hügel/Elzer, WEG, 3. Auflage 2021, § 28 Rn. 197 ff.). Vorliegend wird in dem Beschluss zwar hinreichend konkret auf die Einzeljahresabrechnungen vom 25.09.2020 bzw. 31.08.2021 Bezug genommen, diese sind dem Protokoll aber nicht als Anlagen beigelegt. Der Beschluss gemäß § 28 Abs. 2 WEG kann aber nur als Gesamtentscheidung bzgl. der Abrechnungsspitzen aller einzelnen Wohnungseigentümer getroffen werden, was wiederum voraussetzt, dass den Wohnungseigentümern nicht nur die eigene Einzelabrechnung und die sich daraus ergebende Abrechnungsspitze, sondern auch die Einzelabrechnungen und Abrechnungsspitzen aller anderen Wohnungseigentümer bekannt sind. Denn nur in ihrer Gesamtheit lassen sich die Abrechnungsspitzen mit der diesen zugrunde liegenden Jahresabrechnung in Einklang bringen bzw. lassen sich Differenzen erkennen. Da dem Protokoll der Eigentümerversammlung nicht sämtliche Einzelabrechnungen, auf die in den Beschlüssen Bezug genommen wird, beigelegt sind, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Wohnungseigentümer bei Beschlussfassung jeweils in Kenntnis aller Einzelabrechnungen und darin ausgewiesenen Abrechnungsspitzen handelten, weshalb unklar bleibt, worauf sich die abgegebene einzelne Stimme eines jeden Wohnungseigentümers bezog mit der Folge, dass der gefasste Beschluss insgesamt unbestimmt ist. Ohne Beifügung aller Jahreseinzelabrechnungen oder alternativ einer tabellarischen Auflistung der Abrechnungsspitzen aller Wohnungseigentümer im Beschluss ist der Beschluss aus sich hieraus nicht bestimmt. Einer Rüge bedurfte es entgegen der Auffassung der Beklagten nicht, da eine Nichtigkeit von Beschlüssen im gerichtlichen Verfahren von Amts wegen zu berücksichtigen ist (Hogenschurz in: MüKo-BGB, 8. Auflage 2021, § 23 Rn. 63).

Die Unbestimmtheit der Beschlussfassung hat vorliegend deren Nichtigkeit zur Folge. Ob und gegebenenfalls inwieweit eine Unbestimmtheit zur Nichtigkeit eines Beschlusses führt, wird in Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich beurteilt. Richtigerweise ist danach zu differenzieren, ob der Beschluss noch eine durchführbare Regelung erkennen lässt - dann lediglich Anfechtbarkeit - oder eine solche durchführbare Regelung dem Beschluss nicht entnommen werden kann - dann Nichtigkeit (Merle in: Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 23 Rn. 163 m.w.N.). Da die zu TOP 2 B) und C) gefassten Beschlüsse völlig im Unklaren lassen, welche Abrechnungsspitzen im Einzelnen von den Wohnungseigentümern bewusst und in Kenntnis der maßgeblichen Tatsachen beschlossen wurden, fehlt es vorliegend an einer durchführbaren Regelung, so dass die Beschlüsse nichtig sind.

Für die somit erforderliche erneute Beschlussfassung mögen die Parteien Folgendes bedenken:

Die Abrechnung der Kosten für 2019 ausschließlich zu Lasten der Klägerin dürfte dem Grunde nach zu Recht erfolgt sein. Denn für die Abrechnungsspitze haftet nur der Eigentümer, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Eigentümer ist. Eine Haftung eines zwischenzeitlich aus der Gemeinschaft ausgeschiedenen Eigentümers, der im abgerechneten Jahr noch Eigentümer war, kann nicht beschlossen werden. Dies wäre ein unzulässiger Gesamttakt zulasten eines Dritten (Hermann in: BeckOGK, Stand: 01.03.2022, § 28 Rn. 172 m.w.N.). Die Frage eines eventuellen Ausgleichs zwischen Veräußerer und Erwerber richtet sich allein nach den Bestimmungen des zwischen ihnen geschlossenen Vertrages.

Hinsichtlich der von den Wohnungseigentümern der Beklagten mit Ausnahme der Klägerin nach dem Urteil des erkennenden Gerichts vom 10.09.2020, Aktenzeichen 10a C 3/20 WEG, zu tragenden Kosten gilt der Grundsatz des Vorrangs der gerichtlichen Kostenentscheidung. Demnach dürfte eine Umlegung eines Teils dieser Kosten auf die Klägerin nicht rechtens sein.

Soweit die Klägerin den Ansatz bestimmter Kostenpositionen beanstandet, ist von ihr zu verlangen, sich zunächst durch Einsichtnahme in die maßgeblichen Belege die erforderlichen Kenntnisse zu verschaffen, um konkrete Einwendungen erheben zu können. Pauschale Einwendungen können insoweit keine Berücksichtigung finden. Nur, wenn ohne weitergehende Informationen der Beklagten Kostenpositionen von vornherein nicht verständlich sind, trifft die Beklagte eine (sekundäre) Darlegungslast.

Der Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung zugunsten des Verwaltungsbeirats dürfte den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen.

2. Der zu TOP 7 B) gefasste Beschluss ist ebenfalls wegen Unbestimmtheit nichtig. Die Nichtigkeit ergibt sich aus dem "Teilbeschluss" zu lit. b). Die darin gewählte Formulierung "zu gleichen Teilen" lässt verschiedene Auslegungen zu, nämlich dahingehend, dass "gleich den geleisteten Zahlungen" eine Rückzahlung erfolgt oder dahingehend, dass der Rückzahlungsbetrag - unabhängig von der jeweiligen Höhe des Einzahlungsbetrags - "zu gleichen Teilen" auf die Anwohner des Neubaus umgelegt wird. Aus der Teilnichtigkeit des Beschlusses zu 7 B) lit. b) folgt in Anlehnung an den Rechtsgedanken des § 139 BGG die Gesamtnichtigkeit des zu TOP 7 B) gefassten Beschlusses, da davon auszugehen ist, dass die Wohnungseigentümer den Beschluss nur als "Paket", bestehend aus den aufeinander abgestimmten Teilbeschlüssen zu lit. a) bis c), fassen wollten.

Für eine etwaige Neufassung des Beschlusses gibt das Gericht zu bedenken, dass der zu lit. a) gefasste Beschluss rein deklaratorisch sein dürfte, da die Videosprechanlage ohnehin Gemeinschaftseigentum darstellen dürfte. Gegen die zu lit. c) beschlossene Entfernung der Klingelanlage in der ___ bestehen dann keine Bedenken, wenn hierdurch der Anspruch auf ordnungsgemäße Erstherstellung des Gemeinschaftseigentums nicht beeinträchtigt wird, wovon auszugehen wäre, wenn in der Videosprechanlage im Hof die maßgebliche Klingelanlage gesehen wird. Dann aber wären die Kosten dieser Klingelanlage im Hof auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer insgesamt umzulegen, da allein durch diese Klingelanlage der Anspruch auf Erstherstellung verwirklicht wird.

3. Soweit die Klägerin den Beschluss zu TOP 7 A) mit anfecht, begegnet dieser Beschluss isoliert betrachtet keinen durchgreifenden Bedenken, nachdem der zu TOP 7 B) gefasste Beschluss als nichtig und damit nicht existent anzusehen ist. Zwar ist der Klägerin dahingehend zu folgen, dass eine kombinierte Beschlussfassung zu TOP 7 A) und 7 B) in der in der Eigentümerversammlung vom 23.09.2021 erfolgten Form den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen dürfte, da hiernach die Klingelanlage in der ___ zugunsten der Klingelanlage im Hof aufgegeben wird, ohne dass die Kosten der dann einzigen vorhandenen Klingelanlage von der Gemeinschaft getragen werden. Ohne die (nichtige) Beschlussfassung zu TOP 7 B) erweist sich die Ablehnung des Beschlussantrags zu TOP 7 A) aber durchaus als ordnungsgemäß, da der Beschlussantrag die erforderliche Bestimmtheit vermissen lässt, um den Wohnungseigentümern eine sachgerechte Entscheidung zu ermöglichen.

Nach alledem ist die Anfechtungsklage insoweit abzuweisen.

4. Der Abweisung hat die Anfechtungsklage auch hinsichtlich das zu TOP 11 gefassten Beschlusses zu unterliegen. Denn auf Grundlage der von der Klägerin zur Verfügung gestellten Unterlagen und Informationen war ein Recht der Klägerin auf Erstattung der aufgewendeten Kosten nicht ersichtlich, so dass der Beschlussantrag zutreffend abgelehnt wurde.

5. Anders stellt sich die Sachlage hinsichtlich des TOP 12 dar. Hier steht auf Grundlage des substantiierten Vortrags der Klägerin fest, dass der Verwalterin der Beklagten hinreichende Informationen zum Sachverhalt vorlagen. Soweit die Beklagte zur Begründung des gefassten Negativbeschlusses vorträgt, den Wohnungseigentümern hätten keine hinreichenden Informationen zur Verfügung gestanden, um eine Entscheidung treffen zu können, vermag dem das Gericht daher nicht zu folgen. Dass die der Verwalterin vorliegenden Informationen nicht an die Wohnungseigentümer weitergegeben wurden, führt nicht dazu, dass aus Sicht der Wohnungseigentümer der gefasste Negativbeschluss den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprach. Denn die Wohnungseigentümer müssen sich insoweit ein fehlerhaftes Verwalterhandeln zurechnen lassen.

Mit der Begründung des Negativbeschlusses anhand einer unzureichenden Beschlussgrundlage geht jedoch einher, dass die Wohnungseigentümer in der Sache gar nicht entschieden haben, mithin das Recht der Klägerin auf Befassung der Wohnungseigentümer mit ihrem Anliegen durch den Negativbeschluss verletzt wurde. Folglich entspricht der Beschluss nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung und war daher für ungültig zu erklären.

6. Der zu TOP 18 gefasste Beschluss ist wiederum wegen Unbestimmtheit nichtig, da der bestätigte Mietvertrag dem Protokoll nicht als Anlage beigelegt ist, so dass der Beschluss aus sich hieraus nicht verständlich ist. Soweit die Beklagte vorträgt, es sei allen klar gewesen, um welchen Vertrag es gehe, da es nur diesen einen Vertrag gegeben habe und dieser zudem vor Abschluss allen Wohnungseigentümern im Entwurf zur Kenntnis gebracht worden sei, erweist sich dies als unbeachtlich. Denn es kommt - wie bereits an anderer Stelle ausgeführt - nicht auf subjektive Vorstellungen der an der Beschlussfassung beteiligten Wohnungseigentümer an, sondern auf den objektiv festzustellenden Beschlussinhalt. Zudem besagt die Mitteilung eines Vertragsentwurfs nichts darüber aus, ob der tatsächlich sodann abgeschlossene Mietvertrag dem Entwurf vollends entspricht oder hiervon abweicht.

Für den Fall einer erneuten Beschlussfassung weist das Gericht jedoch darauf hin, dass nach dem bisherigen Vortrag der Abschluss eines entsprechenden Mietvertrags den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen dürfte.

7. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Unter Zugrundelegung eines Gesamtstreitwerts von 13.674,77 € (siehe unten stehenden Streitwertbeschluss) beläuft sich der Betrag des Unterliegens der Beklagten auf insgesamt 2.964,45 € (Unterliegen zu TOP 2 B), Unterliegen zu TOP 2 C), hälftiges Unterliegen zu TOP 7, Unterliegen zu TOP 12 und Unterliegen zu TOP 18), woraus sich eine Unterliegensquote der Beklagten von 22 % und entsprechend eine solche der Klägerin von 78 % errechnet.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit berücksichtigt, dass sich der vollstreckungsfähige Inhalt des Urteils auf die Kostenentscheidung beschränkt. Sie

beruht hinsichtlich der Vollstreckung durch die Beklagte auf § 709 Satz 1, Satz 2 ZPO, hinsichtlich der Vollstreckung durch die Klägerin auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.