

Landgericht Rostock

BESCHLUSS

§§ 21, 46 WEG

- 1. Infolge Nichteinhaltung der materiell-rechtlichen Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG (vgl. grundlegend: BGH, Urteil vom 16. Januar 2009 - V ZR 74/08) sind angefochtene Beschlüsse nur noch auf das Vorliegen von Nichtigkeitsgründen zu überprüfen.**
- 2. Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich gemäß § 21 Abs. 3 WEG mit dem Verwalter Vereinbarungen über Verwalterleistungen treffen, die über die Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben des Wohnungseigentumsverwalters hinausgehen.**

LG Rostock, Beschluss vom 21.04.2020; Az.: 1 S 143/19

Tenor:

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Rostock vom 4. September 2019, 54 C 7/19, durch einstimmigen Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

Die Kammer beabsichtigt, den Streitwert für das erstinstanzliche und das Berufungsverfahren auf jeweils bis zu 5.000,00 € festzusetzen.

Gründe:

I.

Die Berufung hat nach Auffassung der Kammer offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg.

Der Rechtssache kommt auch keine grundsätzliche Bedeutung zu. Zudem erfordert weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung einer Entscheidung des Berufungsgerichtes. Auch die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung ist nicht geboten.

Das Amtsgericht hat die Klage aus zutreffenden Erwägungen abgewiesen. Zur Vermeidung von Wiederholungen nimmt die Kammer daher auf die Entscheidungsgründe des Amtsgerichts Bezug und macht sich diese zu eigen.

Ergänzend sind die Kläger auf folgendes hinzuweisen:

1. Die Kläger haben die einmonatige Klageerhebungsfrist gemäß § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG nicht eingehalten. Der Klageeingang beim Amtsgericht am 27. Februar 2019 war verspätet, denn die Monatsfrist begann mit dem Tag der Beschlussfassung, dem 26. Januar 2019, zu laufen (vgl. Elzer, in: BeckOK WEG, 40. Edition, Stand: 1. Februar 2020, § 46 Rn. 157 m.w.N.). § 193 Abs. 1 BGB findet entgegen der Ansicht der Kläger insoweit keine Anwendung. Er schützt vor einer faktischen Verkürzung von Fristen und verlängert (nur) das Fristende auf den Ablauf des folgenden Werktages, wenn die Frist eigentlich an einem Samstag, Sonn- oder Feiertag endet (Fervers, in: BeckOGK, Stand: 15. Januar 2020, § 193 Rn. 1). Die Monatsfrist endete indes am 26. Februar 2019 (§ 222 Abs. 1 ZPO, §§ 187 Abs. 1, 188 Abs. 2 BGB), einem Dienstag.

2. Infolge Nichteinhaltung der materiellrechtlichen Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG (vgl. grundlegend: BGH, Urteil vom 16. Januar 2009 - V ZR 74/08) sind die angefochtenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 26. Februar 2019 zu TOP 4 und TOP 5b (vgl. Anlage Ki) nur noch auf das Vorliegen von Nichtigkeitsgründen zu überprüfen (vgl. Roth, in: Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 14. Auflage 2018, § 46 Rn. 71 m.w.N.).

Solche sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

a. Gemäß § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG ist ein Beschluss, der gegen eine unverzichtbare Rechtsvorschrift verstößt, nichtig. Die Nichtigkeit richtet sich insoweit nach den allgemein für Rechtsgeschäfte geltenden Nichtigkeitsgründen (§§ 125, 134, 138 BGB) und ist insbesondere dann anzunehmen, wenn ein Beschluss in den dinglichen Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift oder die Grenzen der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft überschreitet (BGH, Urteil vom 27. März 2009— V ZR 196/08).

b. Derartige Mängel sind nicht dargetan.

aa. Soweit die Wohnungseigentümergeinschaft in TOP4 u.a. beschlossen hat, der Hausverwaltung für die begleitenden organisatorischen/kommunikativen Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Instandsetzung/Ertüchtigung der Badabdichtungen im Fußbodenbereich der Whirlpoolanlagen bzw. Duschbereiche eine Sondervergütung zu bewilligen, liegt jedenfalls kein Verstoß gegen zwingende Normen des WEG vor (vgl. hierzu: Merle, in: Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz,

14. Auflage 2018, § 23 Rn. 142ff.). Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich gemäß § 21 Abs. 3 WEG mit dem Verwalter Vereinbarungen über Verwalterleistungen treffen, die über die Wahrnehmung der gesetzlichen Aufgaben des Wohnungseigentumsverwalters hinausgehen (vgl. OLG Hamm, Beschluss vom 19. Oktober 2000— 15W 133/00).

Ob der Beschluss darüber hinaus ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, kann daher dahinstehen. In diesem Zusammenhang weist die Kammer vorsorglich darauf hin, dass der Hausverwaltung eine zusätzliche Vergütung für besondere, über die allgemeine ihr nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG obliegende Überwachung von Baumaßnahmen hinausgehende Leistungen gewährt werden kann (vgl. OLG Köln, Beschluss vom 19. März 2001 - 16 Wx 35/01; BGH, Urteil vom 18. Februar 2011 - V ZR 197/10; Först, in: Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 7. Auflage 2017, § 28 Rn. 163; Greiner, in: BeckOGK WEG, Stand: 1. Dezember 2019, § 26 Rn. 240; aber auch: BGH, Versäumnisurteil vom 5. Juli 2019 - V ZR 278/17).

bb. Die Vereinbarung von Sonderumlagen für die aus Sicht der Wohnungseigentümergeinschaft erforderlichen Abdichtungsmaßnahmen in den Badbereichen ist ebenfalls unter keinem vorgetragenen Gesichtspunkt nichtig.

(1) Die Sonderumlage ist der Sache nach eine Ergänzung des geltenden Wirtschaftsplans und wie dieser gemäß § 21 Abs. 2 und 4 WEG am Maßstab einer ordnungsgemäßen Verwaltung zu messen (BGH, Urteil vom 13. Januar 2012 - V ZR 129/11). Stellen sich die Ansätze des Wirtschaftsplans als falsch heraus, sind sie durch neue Tatsachen überholt oder ist der Wirtschaftsplan aus anderen Gründen zum Teil undurchführbar geworden, können und müssen die Wohnungseigentümer zur Deckung eines zusätzlichen Kapitalbedarfs nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung eine Änderung des laufenden Wirtschaftsplanes mit Stimmenmehrheit beschließen und auf diese Weise die Pflicht zur Zahlung weiterer Beiträge gemäß § 28 Abs. 2 WEG begründen (BGH, Beschluss vom 15. Juni 1989 - V ZB 22/88). In diesem Rahmen haben die Wohnungseigentümer ein weites Ermessen (BGH, Urteil vom 13. Januar 2012—VZR 129/11).

Die Beschlusskompetenz ist daher insbesondere bei Maßnahmen gegeben, die der Finanzierung von (größeren) Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG dienen (Bartholome, in: BeckOK WEG, 40. Edition, Stand: 1. Februar 2020, § 28 Rn. 27), die zudem jeder Wohnungseigentümer gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangen kann

(2) Derartige Maßnahmen haben die Wohnungseigentümer vorliegend beschlossen.

Bei den nach dem Ergebnisbericht der Privatsachverständigen vom 7. September 2018 (vgl. Anlage B2) beschädigten Abdichtungsebenen im Fußbodenbereich der Whirlpoolanlagen bzw. Duschbereiche handelt es sich um nicht

sondereigentumsfähiges Gemeinschaftseigentum, denn sie sollen Feuchtigkeitsschäden am Bauwerk durch eindringendes Wasser verhindern und sind damit im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG für die Sicherheit des Gebäudes erforderlich (vgl. Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 27. April 2000 - 2Z BR 7/00, [Abdichtungsanschluss zwischen Dachterrasse und Gebäude]; BGH, Urteil vom 25. Januar 2001 - VII ZR 193/99, [Isolierung der Bodenplatte]; OLG Düsseldorf, Urteil vom 9. November 2018 - 1-22 U 91/14 m.w.N. [Schall- und Wärmeschutz der, Geschossdecke]).

(3) Ein Widerspruch zum allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel gemäß § 4 Ziff. 4 der Teilungserklärung vom 18. Juni 2007 ist schließlich nicht ersichtlich. Die Kläger verkennen insoweit, dass mit den angegriffenen Beschlüssen zunächst nur die, im Übrigen nach Häusern binnendifferenzierende Erhebung einer Sonderumlage im Verhältnis der Miteigentumsanteile je Hauskomplex (hier: Haus 3) und nicht die abschließende Verteilung der konkret angefallenen Kosten beschlossen worden ist. Im Übrigen würde die Angabe und Anwendung eines falschen Kostenverteilungsschlüssels ebenfalls nur die Anfechtbarkeit begründen (vgl. Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 17. November 2004— 2Z BR 127/04).

II.

Die Kammer beabsichtigt, den Streitwert für das Berufungsverfahren auf die Gebührenstufe bis zu 5.000 € festzusetzen (§§ 47 Abs. 1 Satz 1, 49a Abs. 1 Satz 1 GKG).

Hierbei geht die Kammer davon aus, dass das Interesse aller Verfahrensbeteiligten an der Entscheidung über einen Sonderumlagenbeschluss dem Betrag der Sonderumlage entspricht. Der Streitwert gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG beträgt daher 50 Prozent hiervon. Da das Individualinteresse eines einzelnen Wohnungseigentümers auf seinen Anteil an der Sonderumlage beschränkt ist, ist der Streitwert einer Anfechtungsklage gemäß § 49a Abs. 1 Satz 2 Hs. 2 GKG auf das Fünffache des Anteils des klagenden Wohnungseigentümers an der Sonderumlage begrenzt (vgl. LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 13. April 2010— 14 T 2469/10 WEG; Suilmann, in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 6. Auflage 2019, § 49a GKG Rn. 35).

Der Streitwert errechnet sich daher wie folgt:

TOP 4:

Sonderumlage: 86.000,00 €

zzgl. Sondervergütung: 5.950,00 € brutto

(5.000 € netto zzgl. MwSt.)

Gesamtinteresse: 91.950,00 €

davon 50 Prozent: 45.975,00 €

Einzelinteresse der Kläger (9,37/1.000 MEA): 861,57 €

fünffaches Klägerinteresse: 4.307,86 €

TOP 5b:

Sonderumlage: 10.000,00 €

Gesamtinteresse: 10.000,00 €

davon 50 Prozent: 5.000,00 €

Einzelinteresse der Kläger (9,37/1.000 MEA): 93,70 €

5-faches Klägerinteresse: 468,50 €

Summe der Teilstreitwerte: 4.776,36 €

In Anwendung vorstehender Erwägungen wird die erstinstanzliche Streitwertfestsetzung

von Amts wegen abzuändern sein (§ 63 Abs. 3 Nr. 2 GKG).

III.

Den Klägern wird binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses Gelegenheit zur Stellungnahme und ggf. zur Rücknahme der Berufung im Kosteninteresse gegeben. Im Fall der Berufungsrücknahme ermäßigen sich die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des KV zum GKG). Die Kammer wird ansonsten nach Ablauf der gesetzten Frist über das Rechtsmittel befinden.