

Landgericht Saarbrücken

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 20 Abs. 4 WEG; 139 BGB

- 1. Die Eigentümer können nur in solchen Angelegenheiten Beschlüsse fassen, in denen das Gesetz oder eine Vereinbarung eine Willensbildung in Form der Beschlussfassung ausdrücklich vorsehen. In allen anderen Regelungsbereichen ist den Eigentümern eine Entscheidungsfindung in Form der Beschlussfassung nicht eröffnet.**
- 2. Soweit die Wohnungseigentümer gesetzes- oder vereinbarungsändernde Beschlüsse fassen, d. h. abstrakte Regelungen treffen, bei denen weder das Gesetz noch eine Vereinbarung die Regelung im Beschlussweg erlauben und die inhaltlich von Gesetz oder Vereinbarung abweichen, ist eine absolute Beschlussunzuständigkeit gegeben mit der Folge, dass die gefassten Beschlüsse nichtig sind.**
- 3. Eine Beschlussfassung, die auf einen rechtskräftigen Titel bzgl. der Beseitigung baulicher Veränderungen einwirkt, ist nichtig.**

LG Saarbrücken, Urteil vom 02.12.2022; Az.: 5 S 3/22

Tenor:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Saarbrücken vom 09.03.2022, Az.: 36 C 292/21 (12), dahingehend abgeändert, dass folgende in der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 09.08.2021 gefassten Beschlüsse für ungültig erklärt werden:

a) Die Wohnungseigentümer beschließen, der Firma H. W... Ltd. bezüglich der Sondereigentumseinheit 25 eine bauliche Veränderung zu gestatten, wonach die Wand zur Dachfläche durchbrochen und dort ein Glaselement mit Schiebetüren eingebaut wird, über die die von der Firma H. W... Ltd. bereits errichtete Dachterrasse zu erreichen ist. Der bereits erfolgte Durchbruch mit Einbau eines entsprechenden Glaselementes sowie die Errichtung der bereits vorhandenen Dachterrasse wird durch die Wohnungseigentümer ausdrücklich genehmigt.

b) Die Wohnungseigentümer beschließen, mit der Firma H. W... Ltd. über die Dachfläche, auf der die Firma H. W... Ltd. bereits eine Dachterrasse errichtet hat, einen Mietvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt abzuschließen:

1. Mietgegenstand ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung vom 21.05.2021 ergibt. Die Baugenehmigung ist als Anlage dem Mietvertrag beizufügen.

2. Als Mietzins wird ein Betrag in Höhe von EUR 50,00 pro Monat vereinbart.

3. Dauer des Mietvertrages: 10 Jahre fest mit 2 Optionen zugunsten des Mieters, um für die Dauer von 5 Jahren zu verlängern.

4. Kostentragung: Alle Kosten zu Lasten der Firma H. W... Ltd. Dies gilt sowohl für alle mit der Errichtung der Dachterrasse zusammenhängenden Kosten als auch für sämtliche laufenden Unterhaltungskosten.

5. Rückbauverpflichtung der Firma H. W... Ltd. im Sinne einer Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands wird ebenfalls geregelt werden. Die Eigentümer ermächtigen die beauftragte Hausverwaltung, die Firma A. Immobilien und Verwaltung GmbH, den Mietvertrag in ihrem Namen zu unterzeichnen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits beider Instanzen trägt die Beklagte.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

5. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Klägerin ist Miteigentümerin der Beklagten. Der Beklagten gehört auch die Firma H. W... Ltd. an, die Eigentümerin der Wohnung Nr. 25 ist.

In der Eigentümerversammlung vom 24.11.2017 wurde der Mehrheitsbeschluss gefasst, der Eigentümerin der Wohnung 25 deren Antrag zu genehmigen, die neben der Einheit 25 gelegene kleinere Dachfläche, die nur von dieser Einheit zugänglich

ist, als Terrasse nutzen zu dürfen sowie die Verwaltung zu beauftragen, alle erforderlichen Schritte und Abstimmungen zur Umsetzung des Antrages zu veranlassen. Die Eigentümerin der Einheit 25 erklärte, alle etwa entstehenden Kosten zu tragen.

Nachfolgend schuf die Eigentümerin der Einheit 25 von ihrer Wohnung aus einen Zugang durch die Rückfront des Hauses zu der neben der Einheit gelegenen kleineren Dachfläche, setzte in die Rückfront des Hauses ein breites Fensterelement ein und errichtete auf der neben ihrer Einheit gelegenen kleineren Dachfläche, die im Gemeinschaftseigentum steht, eine Dachterrasse.

Mit Berufungsurteil des Landgerichts Saarbrücken vom 09.07.2021, Az.: 5 S 32/20, wurde die Eigentümerin der Einheit 25 auf Antrag der Klägerin verurteilt, die Rückfront der Wohnung 25 ordnungsgemäß zu schließen und in den früheren Zustand zu versetzen sowie die hinter der Wohnung 25 auf dem Dach errichtete Terrasse zu entfernen und den ursprünglichen Zustand - Dachfläche ohne Aufbauten - wiederherzustellen.

In der Eigentümerversammlung vom 09.08.2021 fassten die Wohnungseigentümer der Beklagten einen Mehrheitsbeschluss folgenden Inhalts:

"Die Wohnungseigentümer beschließen, der Firma H. W... Ltd. bezüglich der Sondereigentumseinheit 25 eine bauliche Veränderung zu gestatten, wonach die Wand zur Dachfläche durchbrochen und dort ein Glaselement mit Schiebetüren eingebaut wird, über die die von der Firma H. W... Ltd. bereits errichtete Dachterrasse zu erreichen ist. Der bereits erfolgte Durchbruch mit Einbau eines entsprechenden Glaselementes sowie die Errichtung der bereits vorhandenen Dachterrasse wird durch die Wohnungseigentümer ausdrücklich genehmigt (...)

Die Wohnungseigentümer beschließen, mit der Firma H. W... Ltd. über die Dachfläche, auf der die Firma H. W... Ltd. bereits eine Dachterrasse errichtet hat, einen Mietvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt abzuschließen:

1. Mietgegenstand ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung vom 21.05.2021 ergibt. Die Baugenehmigung ist als Anlage dem Mietvertrag beizufügen.

2. Als Mietzins wird ein Betrag in Höhe von EUR 50,00 pro Monat vereinbart.

3. Dauer des Mietvertrages: 10 Jahre fest mit 2 Optionen zugunsten des Mieters, um für die Dauer von 5 Jahren zu verlängern.

4. Kostentragung: Alle Kosten zu Lasten der Firma H. W ... Ltd. Dies gilt sowohl für alle mit der Errichtung der Dachterrasse zusammenhängenden Kosten als auch für sämtliche laufenden Unterhaltungskosten.

5. Rückbauverpflichtung der Firma H. W... Ltd. im Sinne einer Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands wird ebenfalls geregelt werden.

Die Eigentümer ermächtigen die beauftragte Hausverwaltung, die Firma A. Immobilien und Verwaltung GmbH, den Mietvertrag in ihrem Namen zu unterzeichnen (...).

Damit ist der Beschluss mehrheitlich gefasst."

Die Klägerin ist der Ansicht gewesen, der Beschluss betreffend eine bauliche Veränderung widerspreche § 20 Abs. 4 WEG. Es handele sich, jedenfalls was die Terrasse betreffe, um eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage. Überdies treffe der Beschluss keine Regelung über die Verpflichtung zur Kostentragung der Instandhaltung und Instandsetzung. Auf eine Änderung der Teilungserklärung werde verzichtet. Der Beschluss sei aber vor allem nichtig, da in ihm über den Fortbestand eines für die Klägerin bereits titulierten Anspruchs auf Beseitigung einer baulichen Veränderung entschieden werde. Überdies werde durch die mehrheitliche Genehmigung der baulichen Veränderung der Eigentümerin der Einheit 25 ein Sondernutzungsrecht an dem Dach eingeräumt. Dies auch unter Berücksichtigung dessen, dass betreffend der Dachfläche ein längerfristiger Mietvertrag geschlossen werden solle und eine Abrissverpflichtung zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietvertrages in diesen aufgenommen werden solle. Die Nichtigkeit des Beschlusses hinsichtlich der Genehmigung der baulichen Veränderung bedinge gemäß § 139 BGB auch die Nichtigkeit der Regelung betreffend den Abschluss eines Mietvertrages. Die Vermietung widerspreche auch ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Mietvertrag über eine Dachfläche für einen Zeitraum von zehn Jahren mit zweimal fünfjähriger Option zu einem Festzins von 50,- € monatlich für eine mögliche Dauer von 30 Jahren stelle keine ordnungsgemäße Verwaltung dar. Der Mietvertrag laufe letztlich auf die Einräumung eines Sondernutzungsrechts hinaus.

Die Klägerin hat beantragt,

folgende Beschlüsse vom 09.08.2021 für ungültig zu erklären:

a) die Wohnungseigentümer beschließen, der Firma H. W... Ltd. bezüglich der Sondereigentumseinheit 25 eine bauliche Veränderung zu gestatten, wonach die Wand zur Dachfläche durchbrochen und dort ein Glaselement mit Schiebetüren eingebaut wird, über die die von der Firma H. W... Ltd. bereits errichtete Dachterrasse zu erreichen ist. Der bereits erfolgte Durchbruch mit Einbau eines

entsprechenden Glaselementes sowie die Errichtung der bereits vorhandenen Dachterrasse wird durch die Wohnungseigentümer ausdrücklich genehmigt.

b) Die Wohnungseigentümer beschließen, mit der Firma H. W... Ltd. über die Dachfläche, auf der die Firma H. W... Ltd. bereits eine Dachterrasse errichtet hat, einen Mietvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt abzuschließen:

1. Mietgegenstand ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung vom 21.05.2021 ergibt. Die Baugenehmigung ist als Anlage dem Mietvertrag beizufügen.

2. Mietzins wird ein Betrag in Höhe von EUR 50,00 pro Monat vereinbart.

3. Dauer des Mietvertrages: 10 Jahre fest mit 2 Optionen zugunsten des Mieters, um für die Dauer von 5 Jahren zu verlängern.

4. Kostentragung: Alle Kosten zu Lasten der Firma H. W... Ltd. Dies gilt sowohl für alle mit der Errichtung der Dachterrasse zusammenhängenden Kosten als auch für sämtliche laufenden Unterhaltungskosten.

5. Rückbauverpflichtung der Firma H. W... Ltd. im Sinne einer Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands wird ebenfalls geregelt werden. Die Eigentümer ermächtigen die beauftragte Hausverwaltung, die Firma A. Immobilien und Verwaltung GmbH, den Mietvertrag in ihrem Namen zu unterzeichnen.

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht gewesen, in Anbetracht dessen, dass die Dachterrasse nur von der Einheit 25 begehbar und einsehbar sei, gestalte die bauliche Veränderung die Wohnanlage nicht grundlegend um, sodass § 20 Abs. 4 WEG nicht anwendbar sei. Die Frage der Kostentragung bezüglich der Dachterrasse sei in allen Beschlüssen umfassend geregelt. Eine Änderung der Teilungserklärung sei nicht notwendig. Eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer sei nach §§ 18, 20 WEG gegeben. Eine Beeinträchtigung von Eigentümern über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus liege nicht vor. An der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer ändere auch das Urteil des Landgerichts Saarbrücken nichts. Denn nach der derzeitigen Gesetzeslage habe der einzelne Eigentümer keinen individuellen Anspruch auf Beseitigung baulicher Veränderungen. Durch das zugunsten der Klägerin bestehende Urteil habe das

Gericht auch nicht über das Recht der Beklagten, über ihr Gemeinschaftseigentum zu verfügen, entschieden.

Das Amtsgericht Saarbrücken hat durch Urteil vom 09.03.2022, Az.: 36 C 292/21 (12), die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer habe gemäß § 20 WEG bestanden. Einer Zustimmung der Klägerin habe es nicht bedurft, da diese durch die bauliche Veränderung nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt worden sei. Eine tatsächliche Nutzung der Dachfläche sei den übrigen Wohnungseigentümern nicht möglich, da der Zugang nur über das Sondereigentum des Miteigentümers der Einheit 25 erfolge. Auch habe sich die Gemeinschaft nicht der eigenen Nutzungsmöglichkeit begeben, da die Gewährung eines Sondernutzungsrechts gerade unterblieben sei. Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage sei mit der baulichen Veränderung nicht verbunden. Die umfassende Kostentragung der Sondereigentumseinheit 25 sei geregelt. Soweit die Klägerin in einem Vorprozess eine Rückbauverpflichtung zulasten der Sondereigentümerin der Einheit 25 erstritten habe, sei die Gestattung der baulichen Veränderung im Kontext mit der mietvertraglichen Regelung nicht auf eine Einwirkung auf den titulierten Anspruch der Klägerin gerichtet. Vielmehr habe die Genehmigung der baulichen Veränderungen und der Abschluss des Mietvertrages den der Entscheidung des Landgerichts zu Grunde liegenden Lebenssachverhalt verändert. Die zwischen der Klägerin und der Sondereigentümerin Nummer 25 ergangene gerichtliche Entscheidung führe nicht dazu, dass den Wohnungseigentümern und der WEG die ihnen zugeordnete Beschlusskompetenz über die Gestaltung ihres Eigentums und auch Gestattung baulicher Veränderungen dauerhaft entzogen werde. Der Beschluss über die Vermietung der ausgebauten Dachfläche stelle eine Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung dar, da die Wohnungseigentümer berechtigt seien, durch Mehrheitsbeschluss über die Vermietung von im Gemeinschaftseigentum stehenden Flächen zu entscheiden. Durch die Vermietung werde den Wohnungseigentümern nicht das Recht zum Mitgebrauch entzogen. Die konkrete Ausgestaltung des Mietvertrages hinsichtlich Zeitdauer und Miete sowie die umfassende Kostentragsregelung und Rückbauverpflichtung beachte die unterschiedlichen Interessen.

Gegen dieses der Klägerin am 09.03.2022 zugestellte Urteil richtet sich die mit Schriftsatz vom 21.03.2022 eingelegte und mit Schriftsatz vom 23.05.2022 begründete Berufung der Klägerin.

Die Klägerin ist der Ansicht, aufgrund des landgerichtlichen Urteils vom 09.07.2021 habe den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz für die in der Eigentümerversammlung vom 09.08.2021 getroffenen Regelungen gefehlt. Hieran ändere auch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz nichts. Auch werde durch die Beschlussfassung ein Sondernutzungsrecht an dem Dach eingeräumt und der Beschluss beinhalte eine nachteilige bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums. In Anbetracht dessen sei der Beschluss der Gestattung der baulichen Veränderung nichtig. Die Nichtigkeit dieses Beschlusses habe auch

die Nichtigkeit eines über die Fläche abgeschlossenen Mietvertrages zur Folge. Der Abschluss des Mietvertrages widerspreche im Übrigen ordnungsgemäßer Verwaltung, da er das Gebot der Wirtschaftlichkeit missachte.

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Saarbrücken vom 09.03.2022 abzuändern und die in der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 09.08.2021 gefassten Beschlüsse - wie erstinstanzlich bereits beantragt - für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, durch die zugunsten der Klägerin ergangene gerichtliche Entscheidung könnten Rechte von Eigentümern aus dem Wohnungseigentumsgesetz sowie die Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft nicht eingeschränkt werden. Der Anspruch der Klägerin aus dem Titel Rückbauverpflichtung des Wohnungseigentümers der Wohneinheit 25 werde durch den gegenständlichen Beschluss nicht berührt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf den Inhalt des amtsgerichtlichen Urteils sowie die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig, insbesondere wurde sie fristgerecht eingelegt und binnen verlängerter Berufungsbegründungsfrist begründet. Sie hat auch in der Sache Erfolg. Soweit das Amtsgericht Saarbrücken mit Urteil vom 09.03.2022 die Klage abgewiesen hat, beruht das amtsgerichtliche Urteil auf einer Rechtsverletzung und war infolgedessen abzuändern.

Der gegenständliche in der Eigentümerversammlung vom 09.08.2021 gefasste Beschluss ist nichtig, da der Eigentümergeinschaft die Beschlusskompetenz für die getroffenen Regelungen fehlte.

Gemäß § 23 Abs. 1 WEG werden die Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Die Eigentümer können mithin nur in solchen Angelegenheiten Beschlüsse fassen, in denen das Gesetz oder eine Vereinbarung eine Willensbildung in Form der Beschlussfassung ausdrücklich vorsehen. In allen anderen Regelungsbereichen ist den Eigentümern eine Entscheidungsfindung in Form der Beschlussfassung nicht eröffnet. Soweit die Wohnungseigentümer gesetzes- oder vereinbarungsändernde Beschlüsse fassen, d. h. abstrakte Regelungen treffen, bei denen weder das Gesetz noch eine Vereinbarung die Regelung im Beschlussweg erlauben und die inhaltlich von Gesetz oder Vereinbarung abweichen, ist eine absolute Beschlussunzuständigkeit gegeben mit der Folge, dass die gefassten Beschlüsse nichtig sind (BeckOK, WEG, 49. Ed. 01.07.2022, § 23, Rn. 146; Bärman, WEG, 20. Aufl. 2020, § 23, Rn. 89; BGH, Beschluss vom 20.09.2000, Az.: V ZB 58/99 (KG)).

Vorliegend waren die durch die Eigentümergeinschaft in der Eigentümerversammlung vom 09.08.2021 gefassten gegenständlichen Beschlüsse darauf gerichtet, auf einen rechtskräftig titulierten Anspruch der Klägerin gegen die Firma H. W... Ltd. einzuwirken. Eine diesbezügliche Regelungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft ergibt sich weder aus dem Gesetz, noch aus einer Vereinbarung. Im Gegenteil liegt in dem Fall, dass durch Beschluss der Eigentümerversammlung in die Rechtszuständigkeit der einzelnen Wohnungseigentümer eingegriffen wird, eine absolute Beschlussunzuständigkeit vor (OLG Hamm, Beschluss vom 24.01.2001, Az.: 15 W 405/00). Da die Beschlussfassung auf die Beseitigung der Vollstreckbarkeit eines rechtskräftig titulierten Anspruchs gerichtet war, wich sie inhaltlich auch vom Gesetz ab.

Durch Berufungsurteil des Landgerichts Saarbrücken vom 09.07.2021 wurde die Firma H. W... Ltd. entsprechend dem Antrag der Klägerin verurteilt, die Rückfront der Wohnung 25 ordnungsgemäß zu verschließen und in den früheren Zustand zu versetzen sowie die hinter der Wohnung 25 auf dem Dach errichtete Terrasse zu entfernen und den ursprünglichen Zustand - Dachfläche ohne Aufbauten - wiederherzustellen.

In der Eigentümerversammlung vom 09.08.2021 wurde der Beschluss gefasst, der Firma H. W... Ltd. eine bauliche Veränderung zu gestatten. Insoweit wurde der bereits erfolgte Durchbruch mit Einbau eines entsprechenden Glaselements sowie die Errichtung der bereits vorhandenen Dachterrasse durch die Wohnungseigentümer ausdrücklich genehmigt. Die Formulierung, dass die bereits erfolgten baulichen Veränderungen - hinsichtlich derer der Klägerin gerade ein titulierter Rückbauanspruch zusteht - ausdrücklich genehmigt werden,

verdeutlicht, dass die Wohnungseigentümergeinschaft der Firma H. W... Ltd. mittels der gegenständlichen Beschlussfassung nicht lediglich für die Zukunft eine bauliche Veränderung gestattet. Vielmehr sollen die bereits vorgenommenen baulichen Veränderungen auf eine (neue) rechtliche Grundlage gestellt und damit ein Rückbau der bereits ausgeführten baulichen Maßnahmen vermieden werden. Diese Beschlussfassung wirkt auf den rechtskräftigen Titel der Klägerin aus dem Urteil des Landgerichts Saarbrücken vom 09.07.2021 ein. Die Beschlussfassung über die Gestattung der baulichen Veränderung ist mithin nichtig. Da der Abschluss eines Mietvertrages über die Dachterrasse zwingend mit der Gestattung der baulichen Veränderung verbunden ist, erstreckt sich die Nichtigkeit der Beschlussfassung auch auf diese getroffene Regelung.

Damit war in Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils entsprechend dem Antrag der Klägerin die Unwirksamkeit der gegenständlichen Beschlussfassungen zu tenorieren.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713, 544 Abs. 2 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Voraussetzungen des § 543 ZPO nicht vorliegen. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern auch keine Entscheidung des Revisionsgerichts. Streitentscheidend waren vorliegend die Besonderheiten des Einzelfalls.