

Landgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 44 Abs. 1 WEG

- 1. Die Dispositionsbefugnis des Verwalters bzw. des Prozessanwalts geht nicht so weit, dass er die Nicht-Ausführung bzw. die Abstandnahme vom Vollzug eines Beschlusses ohne Beteiligung der Eigentümerversammlung rechtsverbindlich erklären könnte.**
- 2. Der Eigentümerversammlung bleibt es unbenommen, nicht-vollzogene Altbeschlüsse, an denen nicht mehr festgehalten werden soll, durch gesonderten Beschluss wieder aufzuheben.**
- 3. Allenfalls kann, wenn ein Festhalten an der beschlossenen Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unbillig erscheint, ein Anspruch auf Änderung eines Beschlusses analog § 10 Abs. 2 WEG n.F. bestehen, was aber nicht einredeweise geltend gemacht werden kann.**
- 4. Für eine konstitutive Begründung der Rückbauverpflichtung besteht keine Beschlusskompetenz; eine konstitutive Begründung der Rückbauverpflichtung ist daher regelmäßig nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Wenn trotzdem (wie es häufig vorkommt) beschlossen wird, dass dem betreffende Miteigentümer die Entfernung der baulichen Veränderung aufgegeben wird, ist der Beschluss u.U. so zu verstehen, dass er nicht konstitutiv die Rückbauverpflichtung begründen will (dann wäre er nichtig), sondern dass er (potentiell wirksam) eine Aufforderung zum Rückbau ausspricht und die gemeinschaftliche Rechtsverfolgung vorbereitet.**

LG Karlsruhe, Urteil vom 20.07.2023; Az.: 11 S 82/22

Tenor:

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Karlsruhe vom 28.04.2022, Az. 5 C 2037/21 WEG, wird zurückgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts Karlsruhe ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 1.500,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

(abgekürzt nach §§ 540, 313a Abs. 1 ZPO)

I.

Die zulässige Berufung der Kläger ist nicht begründet.

1. Die Klage ist (weiterhin) zulässig.

Insbesondere fehlt der Klage nicht das Rechtsschutzbedürfnis. Der Beklagtenvertreter hatte in der Berufungsverhandlung zwar erklärt: "Aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.09.2021 unter TOP 17 sollen keine Rechte mehr hergeleitet werden, nachdem Rechtsanwalt R. aus der Kanzlei K. ausgeschieden ist und außerdem auch seine Anwaltstätigkeit aufgegeben hat per 31.08.2022."

Damit sollte - was äußerst sinnvoll erschien - die "goldene Brücke" zu einer übereinstimmenden Erledigterklärung gebaut werden, allerdings kam eine solche Erledigterklärung für die Klägerseite nicht in Betracht.

Erledigung im Rechtssinne trat auch nicht ein. Es ist schon streitig, ob auch im Wohnungseigentumsrecht - wie im Aktienrecht - Vergleiche dahingehend möglich sind, einen Beschluss nicht auszuführen (vgl. Bärmann, WEG, 15. Aufl., 2023, vor § 43 Rn. 77 m.w.N.). Jedenfalls geht aber die Dispositionsbefugnis des Verwalters bzw. des Prozessanwalts nicht so weit, dass er die Nicht-Ausführung bzw. die Abstandnahme vom Vollzug eines Beschlusses ohne Beteiligung der Eigentümerversammlung rechtsverbindlich erklären könnte. Der

Eigentümerversammlung bleibt es unbenommen, nicht-vollzogene Altbeschlüsse, an denen nicht mehr festgehalten werden soll, durch gesonderten Beschluss wieder aufzuheben, was aber konkret nicht geschah. Auch die (angesichts des Umstands, dass die Eigentümerversammlung nicht nur eine Kanzlei, sondern dort einen bestimmten, nunmehr aber ausgeschiedenen angestellten Anwalt mit der Rechtsdurchsetzung zu beauftragen beschlossen hatte) konkret denkbaren Kategorien der "faktische Erledigung" oder der "Gegenstandslosigkeit" oder der "Undurchführbarkeit" von Beschlüssen o.ä. gibt es als Rechtsfigur nicht. Allenfalls kann, wenn ein Festhalten an der beschlossenen Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles unbillig erscheint, ein Anspruch auf Änderung eines Beschlusses analog § 10 Abs. 2 WEG n.F. bestehen, was aber nicht einredeweise geltendgemacht werden kann (vgl. Bärmann/Merle, 14. Aufl. 2018, WEG § 23 Rn. 219; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 361).

2. Die Klage ist indes nicht begründet.

Die Beschlussfassung zu "TOP 17" (Ermächtigung zur Beauftragung eines Anwalts/Entfernung der Abweisbleche) der Eigentümerversammlung vom 23.09.2021 ist nicht für ungültig zu erklären.

Die in jeder Hinsicht zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts sollen lediglich wie folgt ergänzt werden:

Im angegriffenen Beschluss wurde die Verwaltung zur Beauftragung einer Kanzlei unter Nennung eines dort tätigen Anwalts ermächtigt. Der Beschluss lautet: "Die Verwalterin wird ermächtigt, die Kanzlei K., Herrn Rechtsanwalt R. mit der Vertretung der Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft ... zu beauftragen. Herr R. soll den Auftrag erhalten außergerichtlich und ggf. gerichtlich gegen das Anbringen von Abweisblechen an der Balkondecke der Wohneinheit Nr. ..., Eigentümer: Eheleute K., vorzugehen. Die Abweisbleche sollen entfernt werden."

Auch wenn der letzte Satz des Beschlusses lautet: "Die Abweisbleche sollen entfernt werden", handelt es sich bei diesem Beschluss insgesamt - wie die Auslegung ergibt - um einen (in der Praxis häufig vorkommenden) Aufforderungs-, Vorbereitungs- und Rechtsdurchsetzungsbeschluss, der sich als rechtmäßig erweist.

Mit diesem wird insbesondere die Rückbauverpflichtung nicht konstitutiv begründet. Für eine konstitutive Begründung der Rückbauverpflichtung bestünde keine Beschlusskompetenz; eine konstitutive Begründung der Rückbauverpflichtung ist daher regelmäßig nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Wenn trotzdem (wie es häufig vorkommt) beschlossen wird, dass dem betreffende Miteigentümer die Entfernung der baulichen Veränderung aufgegeben wird, ist der Beschluss u.U. so zu verstehen, dass er nicht konstitutiv

die Rückbauverpflichtung begründen will (dann wäre er nichtig), sondern dass er (potentiell wirksam) eine Aufforderung zum Rückbau ausspricht und die gemeinschaftliche Rechtsverfolgung vorbereitet (vgl. LG Stuttgart Urt. v. 17.6.2015 - 10 S 79/14, ZMR 2015, 809; AG Jever Urt. v. 10.2.2017 - 5 C 53/16, ZMR 2017, 683 = BeckRS 2017, 115766; i.Erg. auch BGH Urt. v. 4.7.2014 - V ZR 183/13, ZWE 2014, 397 Rn. 5; anders wohl: LG Frankfurt a. M. Urt. v. 26.11.2018 - 09 S 88/17, ZMR 2019, 210 = BeckRS 2018, 32702). Ein solcher Aufforderungs- und Vorbereitungsbeschluss hat mangels konstitutiver Wirkung keine für den Verpflichteten nachteilige Wirkung. Insbesondere ist die Frage, ob der Verpflichtete der an ihn gerichteten Aufforderung nachkommen muss oder nicht, (erst) im Folgeprozess zu klären und nicht im Zuge der Anfechtung des Aufforderungsbeschlusses (vgl. KG v. 18.5.2009 - 24 W 17/08, ZMR 2009, 790).

Ein Aufforderungs- und Vorbereitungsbeschlusses kann nach alldem grundsätzlich rechtmäßig sein. Es kann ungeachtet der materiellen Rechtslage ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, Rechte geltend zu machen und rechtliche Schritte in die Wege zu leiten. Dem steht nicht entgegen, dass diese auch scheitern können, solange (was im konkreten Fall nicht ersichtlich ist) der Misserfolg nicht von vornherein fest steht (BGH v. 30.11.2012 - V ZR 234/11, NZM 2013, 195). Ein solcher Beschluss kann - wozu hier allerdings nichts ersichtlich ist - aber durchaus wegen Formfehlern der Beschlussfassung, weniger aus materiellen Gründen erfolgreich angefochten werden (BGH Urt. v. 30.11.2012 - V ZR 234/11, NZM 2013, 195, Rn 15; Kammer, Urt. v. 09.07.2021, Az. 11 S 72/19; LG München I Urt. v. 17.3.2017 - 36 S 22212/15, ZMR 2017, 504 = LSK 2017, 115068, Rn. 37; BGH Urt. v. 5.4.2019 - V ZR 339/17, NZM 2019, 630 zum Abmahnbeschluss; zum Ganzen: BeckFormB WEG, 4. Auflage 2020, Form. I. VII. 9. Anm. 1-5, beck-online).

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in §§ 708 Nr. 10, 713, ZPO.

Die Zulassung der Revision ist nicht veranlasst, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern, § 543 Abs. 2 ZPO.

Der Streitwert wird wie in erster Instanz festgesetzt.