

18 C 23/23

Verfügung

Vert.:	Frist not.		KR/ K'A	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN			Kannt- nat.
SB	15. FEB. 2024			Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zan- kung
zdA				Ste- lung

In dem Rechtsstreit
Immobilien UG haftungsbeschränkt gegen Gemeinschaft der
Wohnungseigentümer M: , 59427 Unna

Das Gericht weist auf folgende Bedenken bezüglich der Schlüssigkeit der Klage hin, die einer Entscheidung durch Versäumnisurteil entgegenstehen:

1.

Anfechtung des Negativbeschlusses zum TOP 10 (Beseitigung Garagen H und M):

Wendet sich ein Wohnungseigentümer mit der Anfechtungsklage gegen die Ablehnung eines Beschlussantrags (sogenannter Negativbeschluss), hat er hiermit nur dann Erfolg, wenn lediglich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, also insoweit das Ermessen auf null reduziert war (BGH NZM 2023, 724 Rn. 21, beck-online). Dies ist nicht der Fall, wenn es zulässige Alternativen zum beantragten Vorgehen gibt. Es verhält sich insofern anders als bei der Beschlussersetzungsklage, die trotz eines auf eine bestimmte Maßnahme gerichteten Klageantrags schon dann begründet ist, wenn die Voraussetzungen für die Ersetzung eines sogenannten Grundlagenbeschlusses vorliegen (BGH a.a.O.). Demnach ist die Anfechtungsklage gegen einen Negativbeschluss nicht schon dann begründet, wenn die Wohnungseigentümer ihr Ermessen nicht oder nicht ordnungsgemäß ausüben (a.A. LG Frankfurt ZWE 2021, 321 Rn. 8, beck-online).

Zwar entspricht bei einer unzulässigen baulichen Veränderung der Rückbau grundsätzlich einer ordnungsmäßigen Verwaltung. Nicht aber ist das Ermessen der Wohnungseigentümer ohne Weiteres auf Null reduziert. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann es auch ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, von der Beseitigung abzusehen. Zudem haben die Wohnungseigentümer jederzeit die Möglichkeit, eine bauliche Veränderung auch nachträglich durch Beschluss nach § 20 Abs. 1 Alt. 2 zu legitimieren (BeckOGK/Kempfle, 1.12.2023, WEG § 20 Rn. 286, 287). Dann besteht nur ein Anspruch der übrigen Wohnungseigentümer gegen die Gemeinschaft, im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten auf einen ordnungsmäßigen Zustand hinzuwirken – dies kann entweder durch Genehmigung

der baulichen Veränderung, oder deren Beseitigung bzw. die Geltendmachung ihrer Beseitigung durch die Gemeinschaft geschehen (vgl. BeckOGK a.a.O., Rn. 288).

Unabhängig davon, ob in den Beschlüssen zu Top 10, 11 und 16 vom 21.11.2023 eine Genehmigung / Gestattung der baulichen Veränderung zu erkennen ist, sind Gründe, aufgrund derer das Ermessen in Richtung einer Beseitigung der Garage reduziert wäre, nicht dargelegt. Die Wohnungseigentümer können die Garage jedenfalls noch immer durch einen Beschluss legalisieren.

2.

Beschlussersetzung betreffend die Nutzung der Garage Hoffmann durch die Klägerin:

Das Gericht versteht die Klägerin dahingehend, dass sie - anders als bzgl. der Garage Mi - einen Anspruch auf Einräumung eines Nutzungsrechts ohne Ausgleichszahlung im Sinne von § 21 Abs. 4 WEG verfolgt. Ein solcher Anspruch dürfte indessen nicht bestehen, denn § 21 WEG liegt der Gedanke zugrunde, dass die Nutzungen einer baulichen Veränderung parallel zu den Kosten verteilt werden (vgl.: Staudinger/Jacoby (2023) WEG § 21, Rn. 6).

Dabei spricht nach Auffassung des Gerichts einiges dafür, dass mit den Beschlüssen zu TOP 10 und TOP11 die Errichtung der Garage dem Eigentümer H als Rechtsnachfolger des Eigentümers der Wohnung Nr. 4 im Sinne von §§ 20 Abs. 1, 21 Abs. 1 WEG gestattet wurde. Zwar ist – entgegen der von Klägerseite selbst angeführten Entscheidung AG Friedberg ZWE 2014, 464 –, fraglich, ob allein in der Ablehnung der Beseitigung der Garage (TOP 10) eine Gestattung der Veränderung erkannt werden kann (vgl.: Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 20 Rn. 396; BeckOK WEG/Elzer, 54. Ed. 2.10.2023, WEG § 20 Rn. 46). Mit dem Beschluss zu TOP11 haben die Eigentümer jedoch darüber hinaus positiv entschieden, dass der Eigentümer H zur alleinigen Nutzung der Garage berechtigt sein soll, was in der Sache dann als Gestattung im Sinne von §§ 20 Abs. 1, 21 Abs. 1 WEG zu verstehen sein dürfte; die beschlossene alleinige Nutzungsbefugnis entspricht der Rechtsfolge des § 21 Abs. 1 S. 2 WEG.

Dabei kommt es nicht maßgeblich darauf an, ob der Eigentümer H – was die Klägerin in Abrede stellt – die Garage von deren Errichter gekauft hat. Beschlüsse über bauliche Veränderungen und die daraus folgenden Nutzungsbefugnisse wirken auch gegenüber den Rechtsnachfolgern der Eigentümer (Dötsch, ZWE 2021, 341, beck-online; vgl. auch: BGH ZWE 2023, 211 Rn. 28, beck-online); das alleinige Nutzungsrecht aus § 21 Abs. 1 S. 2 WEG geht also auf den Rechtsnachfolger des Eigentümers, der die bauliche Veränderung durchgeführt und bezahlt hat, über. Für

den hier gegebenen Fall, dass die bauliche Veränderung nachträglich – nach der Rechtsnachfolge bzw. nach der Übertragung des Wohnungseigentums – genehmigt wird, kann kein anderes Ergebnis gelten.

3.

Anschließend an das Vorstehende dürfte auch die Anfechtung des TOP11 unbegründet sein, weil der Beschluss von den §§ 20 Abs. 1, 21 Abs. 1 WEG gedeckt ist.

4.

Beschlussersetzung betreffend die Nutzung der Garage M... gegen angemessenen Ausgleich:

Ein Anspruch auf einen solchen Beschluss dürfte sich dem Grunde nach aus § 21 Abs. 4 WEG ergeben. Für die Ersetzung einer Nutzungs- und Ausgleichsregelung fehlt es indessen jedenfalls an hinreichendem Tatsachenvortrag.

Auch für die Beschlussersetzungsklage gilt der Beibringungsgrundsatz (BGH ZWE 2011, 170, beck-online). Damit trifft die Klägerin die Verpflichtung, dem Gericht die ermessensrelevanten Umstände beizubringen und vorzutragen (MHdB WEG-R, § 24. Beschlussklagen (§ 44f. WEG) Rn. 292, beck-online). Daran fehlt es sowohl hinsichtlich der inhaltlichen Ausgestaltung der Benutzungsregelung als auch hinsichtlich der Grundlagen für die Bemessung der Ausgleichszahlung.

Dabei könnte allerdings auch in Betracht gezogen werden, die Beschlussersetzung zunächst auf das „Ob“ der Nutzungsberechtigung gegen angemessenen Ausgleich zu beschränken und die nähere Ausgestaltung der Nutzungsregelung und der Ausgleichszahlung dem Ermessen der Wohnungseigentümer (zum bestehenden Ermessen: Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 21 Rn. 136, 137) zu überlassen, denn eine Beschlussersetzung darf in das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer nur soweit eingreifen, wie dies zur Gewährleistung eines effektiven Rechtsschutzes unbedingt notwendig ist (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 44 Rn. 208). Die Klägerin mag dazu Stellung nehmen, ob sie sich durch eine solche – ggf. durch ein Versäumnisurteil erfolgende – Beschlussersetzung als beschwert ansehen würde.

4.

Betreffend die Anfechtung des TOP 15 (Bevollmächtigung des Verwalters zur Beauftragung eines Rechtsanwalts) und die korrespondierende Beschlussersetzungsklage dürfte kein Anspruch auf eine solche Beschlussfassung bestehen, denn der Verwalter ist auch ohne entsprechenden Beschluss zur

Beauftragung eines Rechtsanwalts berechtigt (BeckOGK/Greiner, 1.12.2023, WEG § 27 Rn. 62; Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 9b Rn. 29). Dem Beschluss kann auch nicht entnommen werden, dass der vom Landgericht mit Urteil vom 18.08.2023 ersetzte Beschluss aufgehoben worden wäre; anders als unter TOP 6 ist nicht von einer Aufhebung oder Änderung eines Beschlusses die Rede; es wurde lediglich ein Beschluss, den Verwalter zu bevollmächtigen, abgelehnt. Da es eines solchen Beschlusses tatsächlich nicht bedurfte, unterliegt die Ablehnung des Beschlusses auch nicht der Anfechtung.

Einer Stellungnahme wird zunächst binnen 3 Wochen entgegen gesehen.

Unna, 16.01.2024

Amtsgericht

Althaus

Richter am Amtsgericht