

Amtsgericht Weimar

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 22 Abs. 1, 25 Abs. 3 WEG

- 1. Gem. § 25 Abs. 3 WEG werden für die Beschlussfähigkeit nur die Miteigentumsanteile von erschienenen und stimmberechtigten Wohnungseigentümern berücksichtigt.**
- 2. Hieraus folgt, dass die Beschlussfähigkeit nicht für die gesamte Versammlung, sondern für jede einzelne Beschlussfassung getrennt vorliegen muss (vgl. OLG Zweibrücken ZWE 2002, 283).**
- 3. Der Hausverwalter ist gemäß § 25 Abs. 5 WEG von der Abstimmung über seine Entlastung als Bevollmächtigter anderer Wohnungseigentümer ausgeschlossen (vgl. KG NJW - RR 1989, 144; OLG Zweibrücken ZMR 1992, 206; OLG Düsseldorf WUM 1999, 59; OLG Köln NZM 2007, 334).**
- 4. Die Errichtung einer Holzterrasse birgt die Gefahr einer intensiveren Nutzungsmöglichkeit des Gemeinschaftseigentums durch die auf den Rasenflächen angelegten Terrassen, verbunden mit einem erhöhten Störpotential. Eine angelegte Terrasse kann z. B. durch Aufstellen von Gartenmöbeln, Holzkohlengrills etc. wesentlich intensiver genutzt werden als eine unbefestigte Rasenfläche.**

AG Weimar, Urteil vom 01.03.2013; Az.: 5 C 839/11

Das Amtsgericht Weimar hat durch Richterin am Amtsgericht im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 II ZPO aufgrund der bis zum 08.02.2013 eingereichten Schriftsätze für Recht erkannt:

Die auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 05.07.2011 unter TOP 3 (Entlastung des Verwalters) und unter TOP 8 gefasste Beschluss bezüglich der Errichtung eines Terrassenplatzes durch den Eigentümer M. werden für ungültig erklärt.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages zuzüglich 20% abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ... in Weimar.

In der Teilungserklärung des Notars Dr. F. (Urkundennummer 1954/97) ist u. a. in § 14 Nr. 4 geregelt, dass die Wohnungseigentümerversammlung beschlussfähig ist, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten ist und dass das Stimmrecht sich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile bestimmt.

Am 05.07.2011 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt, an der insgesamt 31 Wohnungseigentümer teilnahmen bzw. sich vertreten ließen. Der Hausverwalter vertrat 16 Wohnungseigentümer, die 3.465/1.000 MEA inne haben.

An der Versammlung nahm u. a. auch der Ehemann einer Miteigentümerin teil.

Die Anwesenheit Dritter wurde zu Beginn der Versammlung gegenüber dem Kläger von dem Verwalter verneint.

Auf der Versammlung wurde unter TOP 3 mit 29 Stimmen, 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung die Entlastung des Verwalters beschlossen.

Unter TOP 8 (Allgemeines, Hausordnungsangelegenheiten und Reparaturen) wurde mit 24 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme und 6 Enthaltungen beschlossen, dass der Miteigentümer M. eine Terrasse hinter seiner Wohnung anlegen darf, er alle Kosten zu tragen und die Eigentümergeinschaft kostenmäßig freizustellen hat, wobei die Genehmigung jederzeit widerrufbar sein sollte.

Wegen der Einzelheiten des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 05.07.2011 wird auf Bl. 16 bis 19 d. A. Bezug genommen.

Mit Schriftsatz vom 02.08.2011 - bei Gericht am gleichen Tag eingegangen - hat der Kläger Anfechtungsklage bezüglich der vorbezeichneten Beschlüsse beim Amtsgericht Weimar erhoben.

Die Klage ist am 01.09.2011 zugestellt worden.

Der Kläger ist der Ansicht, die unter TOP 3 und 8 auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 05.07.2011 gefassten Beschlüsse seien unwirksam, da auf der Versammlung gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit verstoßen worden sei. Außerdem habe der Verwalter nicht - wie geschehen - bei seiner Entlastung in Vollmacht für nichtanwesende Wohnungseigentümer mit abstimmen dürfen. Der unter TOP 8 gefasste Beschluss sei zudem zu unbestimmt und habe nur einstimmig gefasst werden können. Im Übrigen liege auch insoweit ein Einladungsmangel vor. Die Anlegung der Terrasse stelle eine bauliche Veränderung dar, die das Gesamtbild der Anlage negativ beeinträchtige und eine intensivere Nutzungsmöglichkeit des Gemeinschaftseigentums durch den Miteigentümer M. ermögliche. Außerdem bestünde die Gefahr, dass andere Eigentümer ebenfalls Terrassen oder Balkone nach ihrem Gutdünken errichten könnten.

Er beantragt,

die in der Wohnungseigentümerversammlung am 05.07.2011 unter TOP 3 (Entlastung des Verwalters) und unter TOP 8 (hier lediglich der Beschluss zur Errichtung eines Terrassenplatzes durch den Eigentümer M.) gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, der Einladungsmangel hinsichtlich des unter TOP 8 gefassten Beschlusses sei geheilt, da sich die anwesenden Wohnungseigentümer mit dem Antrag befasst hätten. Der Kläger habe außerdem auf Nachfrage des Hausverwalters erklärt, dass er den Beschluss nicht anfechten werde. Da der Kläger im Übrigen auch die Anwesenheit eines Dritten auf der Versammlung nicht beanstandet habe, sei es ihm nunmehr aus dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben verwehrt, sich hierauf zu berufen. Im Übrigen liege auch keine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer durch die Terrasse vor, da nur ein geringer Teil der Wohnungseigentümer diese überhaupt sehen und Geräusche von ihr wahrnehmen könne.

Auf den Akteninhalt und den weiteren Sachvortrag der Parteien in den zu den Akten gereichten Schriftsätzen wird ergänzend Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Beschlussanfechtungsanträge sind begründet.

Die einmonatige Klageerhebungsfrist des § 46 I 2 WEG ist gewahrt.

Die Wohnungseigentümerversammlung, auf der die angefochtenen Beschlüsse gefasst worden sind, fand am 05.07.2011 statt.

Die Klageschrift ist am 02.08.2011 bei dem Amtsgericht Weimar eingegangen.

Zwar erfolgte eine Zustellung der Klageschrift erst am 01.09.2011.

Für die Wahrung der Frist des § 46 WEG I 2 WEG gelten aber die Vorschriften der §§ 253, 261 I, 167 ZPO. Für die Wahrung der Frist ist die Rechtshängigkeit entscheidend. Nach § 167 ZPO wirken Zustellungen, durch die eine Frist gewahrt werden soll, bereits auf den Zeitpunkt des Eingangs des Antrags zurück, wenn die Zustellung an die Beklagten „demnächst“ eintritt. Vorliegend ist die verzögerte Zustellung allein auf den Geschäftsbetrieb des Gerichtes zurückzuführen.

Der Anfechtungsantrag bezüglich des unter TOP 3 gefassten Beschlusses über die Entlastung des Verwalters ist begründet, da die Versammlung im Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht beschlussfähig im Sinn des § 25 Abs. 3 WEG war und damit ein wirksamer Beschluss über die Entlastung nicht zustande gekommen ist.

Nach § 25 Abs. 3 WEG i. V. m. § 14 Nr. 4 der Teilungserklärung ist eine Versammlung nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten.

Wie sich aus dem eindeutigen Wortlaut des § 25 Abs. 3 WEG ergibt, werden für die Beschlussfähigkeit nur die Miteigentumsanteile von erschienenen und stimmberechtigten Wohnungseigentümern berücksichtigt. Erschienen im Sinn des Abs. 3 sind auch diejenigen Wohnungseigentümer, die in der Versammlung ordnungsgemäß vertreten sind. Die Anteile von Wohnungseigentümern, die zwar erschienen, aber nicht stimmberechtigt sind, werden dagegen nicht mitgezählt.

Hieraus folgt, dass die Beschlussfähigkeit nicht für die gesamte Versammlung, sondern für jede einzelne Beschlussfassung getrennt vorliegen muss (vgl. OLG Zweibrücken ZWE 2002, 283).

Vorliegend nahmen an der Versammlung vom 05.07.2011 insgesamt 31 Wohnungseigentümer teil bzw. wurden vertreten, die insgesamt 6.578/1.000 MEA inne hatten. Von den 6.568/1.000 MEA wurden 3.465/1.000 MEA aufgrund von Vollmachten durch den Hausverwalter vertreten. Mit diesen von ihm vertretenen MEA war der Hausverwalter jedoch bezüglich der Beschlussfassung über seine Entlastung ausgeschlossen, so dass lediglich noch 3.103/1.000 MEA, d. h. weniger als die Hälfte der MEA im Sinn des § 25 III WEG, erschienen waren.

Entgegen der Auffassung der Beklagten war der Hausverwalter gemäß § 25 Abs. 5 WEG von der Abstimmung über seine Entlastung als Bevollmächtigter anderer Wohnungseigentümer ausgeschlossen (vgl. KG NJW - RR 1989, 144; OLG Zweibrücken ZMR 1992, 206; OLG Düsseldorf WUM 1999, 59; OLG Köln NZM 2007, 334). Denn die Interessenskollision, die durch § 25 Abs. 5 WEG vermieden werden soll, besteht auch dann, wenn der Hausverwalter nicht selbst Wohnungseigentümer ist, sondern als Vertreter eines Wohnungseigentümers handelt (vgl. OLG Hamm ZMR 2007, 63).

Der unter TOP 8 gefasste Beschluss über die Errichtung einer Holzterrasse durch den Miteigentümer M. ist indessen für ungültig zu erklären, da er entgegen der gesetzlichen Bestimmung des § 22 I WEG gefasst worden ist, ohne dass die Zustimmung der durch die Maßnahme über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigten Wohnungseigentümer erfolgt ist. Eine Beeinträchtigung, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht, liegt hier hinsichtlich aller Wohnungseigentümer vor, da **die Gefahr einer intensiveren Nutzungsmöglichkeit des Gemeinschaftseigentums durch die auf den Rasenflächen angelegte Terrassen, verbunden mit einem erhöhten Störpotential, besteht. Eine angelegte Terrasse kann z. B. durch Aufstellen von Gartenmöbeln, Holzkohlengrills etc. wesentlich intensiver genutzt werden als eine unbefestigte Rasenfläche.** Zudem wird durch die Anlegung der Terrasse die sämtlichen Wohnungseigentümern zustehende Grünfläche um die Terrassenfläche von immerhin 2,50 m × 4,50 m reduziert und der Nutzung entzogen. Schließlich wird auch der optische Gesamteindruck der Wohnungseigentumsanlage mehr als unerheblich beeinträchtigt, da die Terrasse optisch nicht dem Gepräge der übrigen Gesamtanlage entspricht, wovon sich das Gericht im Rahmen der Inaugenscheinnahme überzeugt hat. Auch wenn die Holzterrasse nicht sofort von der Straßenseite sichtbar ist und sich etwas versteckt hinter Bäumen und einem ummauerten Mülltonnenplatz an der Giebelseite des Hauses befindet, gibt es in der Anlage im Übrigen keine vergleichbaren Holzkonstruktionen.

Da bereits aus den vorstehenden Gründen der unter TOP 3 gefasste Beschluss und der unter TOP 8 gefasste Beschluss bezüglich der Errichtung einer Terrasse für unwirksam zu erklären sind, kann im Übrigen dahinstehen, ob weitere formelle Beschlussmängel bestehen, die ebenfalls eine Unwirksamkeit der Beschlüsse zur Folge haben könnten, insbesondere, ob auf der Versammlung ein Verstoß gegen das Prinzip der Nichtöffentlichkeit der Versammlung vorgelegen hat, hinsichtlich des unter TOP 8 gefassten Beschlusses ein Einladungsmangel im Sinn des § 23 Abs. WEG bestand und der unter TOP 8 gefasste Beschluss hinreichend bestimmt ist.

Als unterlegene Partei haben die Beklagten die Kosten des Rechtsstreits zu tragen (§ 91 I ZPO).

Da ein grobes Verschulden des Verwalters nicht festzustellen ist, hat das Gericht im Übrigen davon abgesehen, dem Verwalter die Prozesskosten gemäß § 49 II WEG aufzuerlegen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 Satz 1 ZPO.