

Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 3, Abs. 5 Nr. 2, 22 Abs. 1 WEG

- 1. In dem Fall, in dem bauliche Maßnahmen zur Fertigstellung des gemeinschaftlichen Eigentums nachgeholt werden, handelt es nicht um bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG.**
- 2. Die vorliegend beschlossene Maßnahme stellt eine ordnungsgemäßen Ersterstellung bzw. Instandsetzung i.S.d. § 21 Abs. 5 Ziffer 2 WEG dar, soweit die Grenzüberschreitung rückgängig gemacht wird. Sie bedeutet allenfalls da eine bauliche Veränderung, wo - wie vorliegend - Teile der Mauer abgerissen werden, die die Grenze nicht überschreiten und instand sind. Erstere Maßnahme konnte somit mehrheitlich beschlossen werden, letztere nur einstimmig.**
- 3. Ein Beschluss widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn das Gewollte aus dem Beschluss nicht hinreichend erkennbar wird.**
- 4. Bilden die fehlenden Angaben über die Gestaltung einen Mangel des Beschlusses, was seine Bestimmtheit anbelangt, so ist er im Übrigen auch mangelhaft, weil die Eigentümer lediglich über das "Ob" abstimmen sollten und das "Wie" in einer Mischung aus einem freibleibenden Ausschuss interessierter Wohnungseigentümer und Delegation an den Verwalter abgearbeitet werden sollte.**
- 5. Es ist Sache der Eigentümer, umfangreich und im Detail über das zu entscheiden, was gebaut werden soll.**
- 6. Bezieht sich ein Beschluss über eine Sonderumlage auf eine nicht hinreichend bestimmte Baumaßnahme, ist sie ebenfalls unwirksam.**

LG Berlin, Urteil vom 20.01.2015; Az.: 55 S 130/14

Die Zivilkammer 55 des Landgerichts Berlin in Berlin - Mitte, Littenstraße 12-17, 10179 Berlin, hat auf die mündliche Verhandlung vom 20.01.2015 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das am 04.10.2013 verkündete Urteil des Amtsgerichts Spandau - 70 C 2/14 WEG - teilweise geändert:

Die Beschlüsse zu TOP 4a), 5 und 6 der Eigentümerversammlung vom 11.12.2013 werden für ungültig erklärt.

2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird abgesehen, § 540 Absatz 2, § 313 a Abs.1 Satz 1 ZPO.

Die Berufung der Klägerin ist form- und fristgerecht eingelegt, §§ 513, 517, 519, 520 ZPO. Sie hat in der Sache Erfolg.

a) Beschluss zu TOP 4a) Betonpalisaden statt Klinkermauer

Unter diesem Tagesordnungspunkt haben die Eigentümer mehrheitlich beschlossen, eine Mauer aus Klinkersteinen, die teilweise jenseits der Grundstücksgrenze errichtet worden war, gänzlich durch eine Betonpalisadenmauer zu ersetzen. Den Eigentümern sollten Betonpalisaden als Muster vorgelegt werden. Zur Finanzierung sollte eine Sonderumlage in Höhe von 19.000,00 Euro gebildet werden.

Der Beschluss widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Dabei gilt zunächst, dass es sich in dem Fall, in dem bauliche Maßnahmen zur Fertigstellung des gemeinschaftlichen Eigentums nachgeholt werden, nicht um bauliche Veränderungen des Gemeinschaftseigentums i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG handelt. Diese setzt voraus, dass ein bestehender Zustand umgestaltet wird (Bärman/Merle WEG 12. Auflage RN 22 zu § 22). Wenn aber ein Wohnungseigentümer einen abweichend vom Bauplan erstellten Zustand beseitigen lassen will, will er keine bauliche Veränderung rückgängig machen, sondern es geht ihm darum, das gemeinschaftliche Eigentum in dem ursprünglich geplanten Zustand zu errichten (BayObLG NJW-RR 1986, 954). Es handelt sich dann um eine ordnungsgemäße Ersterstellung.

Vorliegend haben die Parteien keinen Bauplan vorgelegt. Es ist also nicht sicher, ob bauplanwidrig hergestellt worden ist. Gleichwohl ist für einen Sachverhalt wie den vorliegenden anzunehmen, dass bei einer Bebauung, die sich unstreitig teilweise über die Grundstücksgrenze auf das Grundstück des Nachbarn erstreckt, es ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, die Korrektur zu beschließen. Die vorliegend beschlossene Maßnahme stellt also eine ordnungsgemäße Ersterstellung bzw. Instandsetzung i.S.d. § 21 Abs. 5 Ziffer 2 WEG dar, soweit die Grenzüberschreitung rückgängig gemacht wird. Sie bedeutet allenfalls da eine bauliche Veränderung, wo - wie vorliegend - Teile der Mauer abgerissen werden, die die Grenze nicht überschreiten und instand sind. Erstere Maßnahme konnte somit mehrheitlich beschlossen werden, letztere nur einstimmig. Denn es handelt sich insoweit - also was die Änderung der Mauerteile anbetrifft, die die Grenze nicht überschreiten - um eine erhebliche Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage (vgl. hierzu Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Auflage RN 100 ff zu § 22), wenn eine Klinkersteinmauer in eine Betonpalisadenmauer getauscht werden soll. Dies zumal in der hiesigen Wohnanlage das ursprüngliche Material der streitbefangenen Mauer mit demjenigen der Erdgeschossverkleidung

der Wohnhäuser übereinstimmt. Der aus dem Material folgende Gleichklang der gut sichtbaren Mauern wird in Verschiedenheit geändert und dies bedeutet eine erhebliche Umgestaltung, die den Gesamteindruck beeinträchtigt. Daraus folgt, dass zunächst der Beschluss mangels der erforderlichen Stimmen bereits teilweise ordnungswidrig ist. Gleichwohl kann dahin- gestellt bleiben, ob er in demjenigen Teil, über den mit der ausreichenden Mehrheit beschlossen wurde, bestehen bleiben könnte.

Denn darüber hinaus ist er jedoch nicht nur unbestimmt. Betonpalisaden können in einem großen Variantenreichtum hergestellt werden. Dabei sind sie schon augenscheinlich in Form, Farbe und Höhe, Breite und Tiefe zu unterscheiden. Von alledem ist in diesem Beschluss nicht die Rede. Lediglich ein fotografisches Muster einer Palisade war mit der Einladung versandt worden. Eine Bemusterung sollte zur Entscheidung noch vorgelegt werden. Gleichwohl handelte es sich nicht lediglich um einen Beschluss über das "Ob" einer neuen Mauer. Vielmehr haben die Beklagten vorgetragen, dass die Feinbemusterung mit interessierten Wohnungseigentümern vor Ort abgestimmt werde, d.h., der Verwalter höre sich die Meinung der interessierten Eigentümer an und treffe dann die Entscheidung nach billigem Ermessen. Die Auswahl des Herstellers könne dem Verwalter überlassen werden, dieser Aspekt habe keinen Einfluss auf die Rechte der Eigentümer.

Bilden die fehlenden Angaben über die Gestaltung einen Mangel des Beschlusses, was seine Bestimmtheit anbelangt, so ist er im Übrigen auch mangelhaft, weil die Eigentümer lediglich über das "Ob" abstimmen sollten und das "Wie" in einer Mischung aus einem freibleibenden Ausschuss interessierter Wohnungseigentümer und Delegation an den Verwalter abgearbeitet werden sollte.

Das entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Zum einen ist es Sache der Eigentümer, umfangreich und im Detail über das zu entscheiden, was gebaut werden soll. Das kann nur ausnahmsweise anders gehandhabt werden, wenn die Ermächtigung zu einem begrenzten und für die Eigentümer überschaubaren finanziellen Risiko führt und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss solcher Maßnahmen bei der Eigentümerversammlung belassen wird (OLG Düsseldorf ZMR 1997, 605). Zum anderen ist die geplante Verfahrensweise nicht einmal Beschlussinhalt geworden. Auch bietet der hiesige Sachverhalt keinerlei Anhaltspunkte für eine Ausnahme von der Grundregel "Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt über das Ob und das Wie" (so auch OLG Frankfurt 20 W 115/06). Der Verwalter soll bei Fragen, die den Zustand des Gemeinschaftseigentums betreffen, lediglich vorbereiten, informieren und organisieren, nicht anstelle der Eigentümer entscheiden.

b) Beschluss zu TOP 5 Bildung einer Sonderumlage

Der Beschluss über die Sonderumlage geht in seinem Bestand den Weg des Beschlusses zu TOP 4a), da er sich auf diesen bezieht und seine Bedeutung verliert, wenn der Beschluss über die Maßnahme, die zu finanzieren ist, unwirksam ist. Angesichts der Ordnungswidrigkeit des Beschlusses zu TOP 4a) ist auch der Beschluss zu TOP 5 für unwirksam zu erklären.

c) Beschluss zu TOP 6 Anbindung einer Mauer

Zu diesem Tagesordnungspunkt haben die Eigentümer beschlossen, eine Anbindung der vorhandenen Mauer an der Südseite vorzunehmen durch eine Ergänzungsmauer (in derselben Ausführung). Zusätzlich wurden noch bestimmte Arbeiten zum Auffüllen von Teilbereichen mit Mutterboden beschlossen.

Dieser Beschluss ist ebenfalls unbestimmt und widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn das Gewollte wird aus dem Beschluss nicht hinreichend erkennbar. Dies ließ sich bereits daran erkennen, dass der Prozessbevollmächtigte ihn dahin erklärt hat, dass die vorhandene Klinkermauer durch Betonpalisaden verlängert werden sollte und dass der Verwalter diese Erklärung in der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht als Missverständnis korrigiert hat. Denn ersichtlich kann man den Beschluss derart missverstehen. Es ist nicht mit Gewissheit aus ihm zu lesen, worauf sich der Klammerzusatz "in derselben Ausführung" bezieht. Der Bezug zu der Klinkermauer ist näher liegend, jedoch nicht zwingend, wenn die vorangegangene beschlossene Veränderung an der Grundstücksmauer hin zu Betonpalisaden führte. Es ist dem objektiven Beobachter angesichts des vorherigen Beschlusses nach Auffassung der Kammer nicht so selbstverständlich, wie das Amtsgericht vertreten hat, den Beschluss wie gemeint zu verstehen. Diese Unsicherheit führt im Interesse etwaiger zukünftiger Erwerber zur Ungültigkeit auch dieses Beschlusses.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 91 Abs.1 Satz 1 ZPO. Die Entscheidung hinsichtlich der Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.