

Amtsgericht Halle/Saale

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 2, § 21 Abs. 1, 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG

- 1. Gibt ein Beschluss im Kern allein die Lage wieder, die im Zusammenspiel zwischen gesetzlicher Regelung und Gemeinschaftsordnung für die Wohnungseigentümergeinschaft gilt, ist der Beschluss als Bestätigung des geltenden Regelungszustandes nicht zu beanstanden.**
- 2. Die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung werden beachtet, wenn eine in Rede stehende Entscheidung oder Maßnahme den Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.**
- 3. Insgesamt erfolgt eine Maßnahme im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalles nützlich ist.**
- 4. Das ist der Fall, wenn sich die Maßnahme bei einer an den konkreten Bedürfnissen und Möglichkeiten ausgerichteten Kosten-Nutzenanalyse und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft im Einzelfall als vertretbar erweist.**
- 5. Kommen im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung mehrere Maßnahmen in Betracht, so ist es Sache der Wohnungseigentümer, durch Stimmenmehrheit eine Auswahl zu treffen.**
- 6. Es erscheint vertretbar, in einem konkret festgelegten finanziellen Rahmen Rechtsrat einzuholen. Es ist prinzipiell Sache der Verwalterin selbständig darüber zu befinden, wie weit ihre Zuständigkeit bei der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums reicht (im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG) und die Wohnungseigentümer entsprechend zu informieren.**
- 7. Kommt es jedoch angesichts der Besonderheiten der Gemeinschaftsordnung seit Jahren zu Unklarheiten über Art und Umfang der Zuständigkeiten, erscheint die Konsultierung eines Rechtsanwalts oder Notars als ein möglicher Weg, die dauerstreitige Situation zu bereinigen. Die diesbezügliche Mehrheitsentscheidung ist demnach zu akzeptieren.**

Das Amtsgericht Halle (Saale) auf hat die mündliche Verhandlung vom 03.03.2015 durch den Richter am Amtsgericht Puls für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist im Kostenausspruch vorläufig vollstreckbar. Die Kläger dürfen die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt:

Anträge 1 und 3 zusammen: 3.500,00 Euro

Antrag 2: 1.500,00 Euro

Gesamtstreitwert: 5.000,00 Euro.

Tatbestand:

Die Antragsteller und die Antragsgegner bilden gemeinsam die Wohnungseigentümergeinschaft in Halle. Die Gemeinschaft wird von der Beigeladenen verwaltet.

Die Anlage der Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus insgesamt acht Reihenhäusern.

In der Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung vom 02.04.2003 heißt es in § 1 Abs. 2 wie folgt:

"Die jeweiligen Reihenhäuser samt Carport und Stellräumen und die von den jeweiligen Sondernutzungsrechten betroffenen Grundstücksflächen bilden wirtschaftlich getrennte Einheiten. Jeder Wohnungseigentümer ist grundsätzlich, soweit zulässig, so zu behandeln, als wäre er Alleineigentümer einer bestimmten, durch Vermessung gebildeten Grundstücksfläche samt Bestandteilen. Ausgenommen hiervon sind die nicht im Sondereigentum stehenden und nicht von Sondernutzungsrechten betroffenen Gegenstände, die von allen Miteigentümern gemeinsam genutzt werden können. Hierbei handelt es sich insbesondere um folgende Gegenstände:

- Zugangs- und Zufahrtsweg,
- gemeinsamen Ver- und Entsorgungsleitungen,

- die Heizungsanlage,

- Zäune und Ähnliches, die Sondernutzungsflächen voneinander abgrenzen."

§ 3 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung lautet wie folgt:

"Jeder Eigentümer kann sein Wohnungseigentum und das im Bereich seines Sondernutzungsrechtes liegende Gemeinschaftseigentum so nutzen, als wenn es sich jeweils um real geteilte Grundstücksflächen mit selbständigen Häusern handeln würde. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einschließlich einer etwaigen Bebauung bisher unbebauter Flächen [...]"

Die Gemeinschaftsordnung regelt in § 4 "Instandhaltung, Instandsetzung" das Folgende:

"1. Jeder Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die Gegenstände, die sein Sondereigentum sind und die seinem Sondernutzungsrecht unterliegen oder von ihm allein genutzt werden, auf eigene Rechnung ordnungsgemäß zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen.

2. Das gemeinschaftlich genutzte Gemeinschaftseigentum ist von allen Wohnungseigentümern gemeinsam zu unterhalten, instand zu halten und instand zu setzen.

3. Die Wohnungseigentümer sind verpflichtet, das Betreten der sondergenutzten Grundstücksflächen durch andere Wohnungseigentümer nach Voranmeldung zu dulden, soweit dies zur Durchführung der vorgenannten Maßnahmen erforderlich ist."

Die Regelung in § 5 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung lautet folgendermaßen:

"Jeder Wohnungseigentümer trägt sämtliche Kosten, die ausscheidbar unmittelbar oder mittelbar sein Sondereigentum oder die von ihm allein genutzten oder von seinem Sondernutzungsrecht betroffenen Gegenstände betreffen."

Zwischen den Wohnungseigentümern bestanden Unsicherheiten, welche Rechte genau diese Gemeinschaftsordnung den einzelnen Mitgliedern einräumte.

In der Wohnungseigentümerversammlung am 28.06.2011 waren alle Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten. Zu Tagesordnungspunkt fünf stand ein "Beschluss zur Abgrenzung der Verwaltungstätigkeit" auf der Tagesordnung (Bl. 36 der Akte). Er lautete wie folgt:

"Die Gemeinschaft beschließt, dass der Verwalter ermächtigt wird, die Verwaltung auf Grundlage des WEG-Gesetzes für die Eigentümergemeinschaft wie in der Vergangenheit gehandhabt, fortzuführen. Gebäudeteile wie Fassade, Dach, etc. sind im Allgemeinen dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen. Dies wird auch auf die Eigentümergemeinschaft weiterhin angewandt."

Sämtliche Wohnungseigentümer stimmten diesem Beschluss zu.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 12.07.2012 stellte die Verwalterin in Aussicht, es solle in der nächsten Wohnungseigentümerversammlung ein Beschluss über die Definition der Zuordnung von Sonder- und

Gemeinschaftseigentum erfolgen, da die derzeitige Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung das nicht hergebe (Bl. 94 der Akte).

In der folgenden Wohnungseigentümerversammlung vom 03.09.2013 gab es erneut eine Diskussion über den Umfang der jeweiligen Kompetenzen von Verwalterin und Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft (Bl. 90 der Akte).

Eine weitere Wohnungseigentümerversammlung fand am 09.09.2014 statt.

Unter Tagesordnungspunkt acht wurde folgender Beschluss zur Abstimmung gestellt:

"Die Gemeinschaft beschließt, dass der Beschluss aus der Eigentümerversammlung vom 28.06.2011, Tagesordnungspunkt fünf, für ungültig erklärt wird" (Bl. 40 der Akte).

Die Mehrheit der Wohnungseigentümer lehnte diese Beschlussfassung ab.

Unter Tagesordnungspunkt elf wurde folgender Beschluss zur Abstimmung gestellt:

"Die Gemeinschaft beschließt, zur rechtssicheren Klärung über die Abgrenzung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum Auskunft über das Notariat bzw. einer Anwaltskanzlei, unter Vorlage aller erforderlichen Unterlagen, einzuholen. Hierfür werden Kosten von max. 1500,00 Euro zur Verfügung gestellt. Sollten höhere Kosten anfallen, ist die Zustimmung des Beirates zwingend erforderlich. Die Kosten werden vom Rücklagenkonto beglichen." (Bl. 41 der Akte).

Der Beschluss wurde mehrheitlich angenommen.

Die Kläger wenden sich nunmehr gegen den Beschluss unter Tagesordnungspunkt fünf vom 28.06.2011. Sie sehen darin einen - untauglichen - Versuch, die Gemeinschaftsordnung abzuändern. Daher sei es zur Klarstellung erforderlich, diesen Beschluss wieder aufzuheben.

Außerdem sei es überflüssig, für die Klärung einer Rechtsfrage anwaltlichen Rat einzuholen.

Die Kläger beantragen,

1. den in der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.09.2014 zu Tagesordnungspunkt acht getroffene negativ Beschluss für ungültig zu erklären;
2. den in der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.09.2014 zu Tagesordnungspunkt elf getroffenen Beschluss für ungültig zu erklären;
3. festzustellen, dass der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 28.06.2011 zu Tagesordnungspunkt fünf getroffene Beschluss zur Abgrenzung der Verwaltungstätigkeit nichtig beziehungslos unwirksam ist.

Die Beklagten beantragen,
die Klage abzuweisen.

Sie teilen die klägerischen Bedenken nicht.

Für den weiteren Sachvortrag der Parteien werden die wechselseitig eingereichten Schriftsätze samt Anlagen in Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und binnen der gesetzlichen Monatsfrist erhoben (§ 46 Abs. 1 WEG). In der Sache hat sie keinen Erfolg.

1. Der zeitlich erste der angegriffenen Beschlüsse (Tagesordnungspunkt fünf in der Wohnungseigentümersammlung vom 28.06.2011) hat Bestand. Die dort der Verwalterin zugeschriebene Fortführung der Verwaltungstätigkeit wiederholt im Wesentlichen nur die in der Wohnungseigentümergeinschaft ohnehin geltenden Regelungen.

Bei diesen ist zu unterscheiden zwischen den Regelungen über die Entscheidungsbefugnis für bestimmte Maßnahmen und solchen über die Umsetzung solcher Maßnahmen.

Nach der gesetzlichen Ausgangslage liegt die Zuständigkeit für das Fassen der Entscheidungen grundsätzlich bei der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 21 Abs. 1 WEG). Indes lässt das Gesetz abweichende Vereinbarungen zu, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist (§ 10 Abs. 2 S. 2 WEG; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG, § 21 Rn. 7). Diese Möglichkeit einer abweichenden Vereinbarung ist für die Entscheidungsbefugnis der Wohnungseigentümer ausdrücklich eröffnet (§ 21 Abs. 3 WEG "soweit die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist [...]"). Von dieser Möglichkeit wurde in der Gemeinschaftsordnung auch Gebrauch gemacht. Diese weist den Wohnungseigentümern der einzelnen Einheiten weitgehende Befugnisse zu. So dürfen sie über alle Gegenstände, die nicht von allen Miteigentümern gemeinsam genutzt werden können, im Grundsatz frei bestimmen, selbst wenn es sich um Gemeinschaftseigentum handelt (§ 1 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung). Auch die Art der Nutzung ist freigestellt (§ 3 der Gemeinschaftsordnung). Entsprechend sind aber auch die Kosten jeweils durch die einzelnen Nutzer zu tragen (§ 4 der Gemeinschaftsordnung). Das gilt auch für das Gemeinschaftseigentum, soweit es nicht gemeinschaftlich genutzt wird (§ 4 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung).

Die Umsetzung der Entscheidungen allerdings ist der Verwalterin vorbehalten, soweit es sich um Gemeinschaftseigentum handelt. Denn nach der gesetzlichen Regelung ist die Verwalterin für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums allein zuständig (§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG). Dies schließt zwar nicht aus, dass die Wohnungseigentümer Richtlinien für die Verwaltungstätigkeit festlegen und dem Verwalter im Einzelfall Weisungen

erteilen, wie er die Aufgabe auszuführen hat (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG, § 27 Rn. 105). Diese der Verwalterin zugewiesene Aufgabe als solche aber kann auch nicht durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer eingeschränkt oder ausgeschlossen werden (§ 27 Abs. 4 WEG).

Nur auf Letzteres (die Umsetzung von Entscheidungen) bezieht sich der Beschluss zu Tagesordnungspunkt fünf in der Wohnungseigentümerversammlung vom 28.06.2011. Beschlüsse sind, da sie in Form der zu führenden Beschlusssammlung auch für die Rechtsnachfolger dokumentiert werden (§ 24 Abs. 7 und 8 WEG), objektiv und aus Sicht eines neutralen Dritten auszulegen. Nach dem Wortlaut des Beschlusses soll der Verwalter ermächtigt bleiben, "die Verwaltung auf Grundlage des WEG-Gesetzes... fortzuführen". Abgestellt wird dabei ausdrücklich auf Beispiele für das Gemeinschaftseigentum. Das gibt im Kern allein die Lage wieder, die im Zusammenspiel zwischen gesetzlicher Regelung und Gemeinschaftsordnung für die Wohnungseigentümergeinschaft gilt. Als Bestätigung des geltenden Regelungszustandes ist der Beschluss nicht zu beanstanden.

2. Ausgehend davon ist der Beschluss in der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.09.2014 unter Tagesordnungspunkt acht über die abgelehnte Aufhebung des Beschlusses aus 2011 ebenso wenig für ungültig zu erklären.

Dabei kann vorliegend offen bleiben, ob für die bloße Anfechtung eines Negativbeschlusses ein Rechtsschutzbedürfnis besteht, wenn - wie hier - nicht ausdrücklich die Zustimmung zu einer konkreten Regelung begehrt wird. Denn jedenfalls hielt sich die Ablehnung der Beschlussaufhebung im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG), da der Beschluss aus 2011 rechtmäßig ist.

3. Auch der Beschluss unter Tagesordnungspunkt elf der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.09.2014 ist nicht für unwirksam zu erklären. Er entspricht ebenfalls noch ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG).

Dabei ist dem Grundgedanken der gesetzlichen Regelung Rechnung zu tragen, wonach die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zusteht (§ 21 Abs. 1 WEG). Die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung werden beachtet, wenn eine in Rede stehende Entscheidung oder Maßnahme den Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Ein weiteres Kriterium für die Ordnungsgemäßheit der Verwaltung im genannten Sinne ist der Aspekt eines geordneten Zusammenlebens der Wohnungseigentümer (Rechtsgedanke der §§ 14 Nr. 1, 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG). Insgesamt erfolgt eine Maßnahme im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalles nützlich ist. Das ist der Fall, wenn sich die Maßnahme bei einer an den konkreten Bedürfnissen und Möglichkeiten ausgerichteten Kosten-Nutzenanalyse und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft im Einzelfall als vertretbar erweist. Kommen im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung mehrere Maßnahmen in Betracht, so ist es Sache der Wohnungseigentümer, durch Stimmenmehrheit eine Auswahl zu treffen. Insgesamt räumt mithin das Wohnungseigentumsgesetz der

Wohnungseigentümergeinschaft einen Beurteilungsspielraum zwischen mehreren möglichen Maßnahmen ein (vergleiche dazu insgesamt Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG, § 21 Rn. 68 mit weiteren Nachweisen).

Danach erscheint es vorliegend als vertretbar, in einem konkret festgelegten finanziellen Rahmen Rechtsrat einzuholen. Denn wohl ist es prinzipiell Sache der Verwalterin selbständig darüber zu befinden, wie weit ihre Zuständigkeit bei der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums reicht (im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG) und die Wohnungseigentümer entsprechend zu informieren. Kommt es jedoch - wie hier - angesichts der Besonderheiten der Gemeinschaftsordnung seit Jahren und regelmäßig zu Unklarheiten über Art und Umfang der Zuständigkeiten, erscheint die Konsultierung eines Rechtsanwalts oder Notars als ein möglicher Weg, die dauerstreitige Situation zu bereinigen. Die diesbezügliche Mehrheitsentscheidung ist demnach zu akzeptieren.

4. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Diejenige zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Den Streitwert hat das Gericht festgesetzt nach § 49a GKG. Dabei hat es die Anträge Ziffer 1 und Ziffer 3 der Kläger zusammengefasst, diese wirtschaftlich eine Einheit bilden.