

106

16 S 111/09

35 C 12/09

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr



Vort.	Frist rech.	KRV KIA	Mdt.
RA	EINGEGANGEN		Kannt- rech.
SB	Verkündet laut Protokoll am 04.05.2010 18. MAI 2010		Rück- spr.
Rück- spr.	Becker Justizbeschäftigte FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
ZdA	als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle		Stel- lung

Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]

Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]

hat die 16. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf
in der mündlichen Verhandlung vom 04.05.2010 04.05.2010
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Henning, die Richterin am
Landgericht Dr. Kretzer und den Richter Dr. Rettig

für Recht erkannt:

1.

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr
vom 2. September 2009 – Az.: 35 C 12/09 – abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 5. Februar 2009 zu dem
Tagesordnungspunkt 2 wird für ungültig erklärt.

2.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Die Parteien bilden die aus dem Rubrum ersichtliche
Wohnungseigentümergeinschaft. In dem Verfahren 35 C 17/08 = 16 S 57/09
(Termin ebenfalls 4. Mai 2010) erstreben die Kläger die Ungültigerklärung diverser

Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 17.11.2008. In diesem Verfahren haben die Kläger nicht nur die übrigen Wohnungseigentümer sondern „äußerst hilfsweise“ auch die Wohnungseigentümergeinschaft verklagt. Im Hinblick auf dieses Verfahren fand am 5. Februar 2009 eine außerordentliche Eigentümerversammlung statt, in der unter Tagesordnungspunkt 2 folgender Beschluss gefasst wurde:

„Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass die Verwaltung im Namen und Vollmacht der Eigentümergeinschaft Herrn Rechtsanwalt [REDACTED] [REDACTED] in Mülheim an der Ruhr mit der Vertretung der rechtlichen Interessen in der Angelegenheit [REDACTED] ./ WEG [REDACTED] die WEG zu beauftragen hat.“

Die Beklagten haben insoweit mit Schriftsatz vom 10. Juli 2009 das unterschriebene Protokoll dieser Eigentümerversammlung überreicht, welches neben der Unterschrift des Mitarbeiters der Verwalterin auch die Unterschrift von zwei Eigentümern trägt.

In der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vom 13. Juli 1992 ist unter § 10 Ziff. 9 folgendes zur Beschlussprotokollierung vereinbart:

„In Ergänzung von § 23 WEG wird bestimmt, dass es zur Gültigkeit eines Beschlusses über die dort genannten Bestimmungen hinaus einer Protokollierung des Beschlusses bedarf. Das Protokoll ist vom Versammlungsleiter und einem oder zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.“

Die Kläger fechten den Beschluss zu Tagesordnungspunkt 2 der Eigentümerversammlung an und haben hierzu vorgebracht, dass die Beschlüsse unwirksam seien, da entgegen der Bestimmung in der Teilungserklärung das Protokoll nicht von zwei in der Eigentümerversammlung bestimmten Eigentümern unterschrieben worden sei, diese könnten auch nicht nachträglich bestimmt werden. Zudem widerspreche die Ermächtigung der Verwalterin zur Beauftragung eines Rechtsanwalts auch als Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft schon aus Kostengründen in dem genannten Anfechtungsverfahren ordnungsgemäßer Verwaltung.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und hierzu ausgeführt, es sei nicht zu

beanstanden, dass die nach § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG erforderlichen Unterschriften gegebenenfalls nachgeholt worden seien, dies mache den Beschluss nicht unwirksam. Zudem entspreche der Beschluss auch ordnungsgemäßer Verwaltung, denn die Kläger selbst hätten durch die Erstreckung der Klage auch auf die Wohnungseigentümergeinschaft den Anlass für die Notwendigkeit der Beauftragung eines Rechtsanwaltes auch für die Gemeinschaft verursacht. Daher sei auch eine etwaige Kostenhaftung nicht zu beanstanden. Hiergegen wenden sich die Kläger mit der Berufung, mit der sie ihr ursprüngliches Klageziel weiter verfolgen. Von der Darstellung tatsächlicher Feststellungen im Übrigen wird gemäß den §§ 540 Abs. 2 ZPO i. V. m. § 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG abgesehen.

II.

Die Berufung ist zulässig und begründet.

1.

Die Berufung ist zulässig. Sie ist statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt worden. Die Berufungsbegründung genügt den formellen Anforderungen des § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO. Die Kläger rügen Rechtsverletzungen durch das Amtsgericht im Sinne von § 546 ZPO, die – als wahr unterstellt – entscheidungserheblich wären.

2.

Die Berufung ist begründet, die angefochtene Entscheidung beruht auf einer Rechtsverletzung zum Nachteil des Klägers. Die nach § 529 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen rechtfertigen eine abweichende Entscheidung.

Der angefochtene Beschluss zu Tagesordnungspunkt 2 der Eigentümerversammlung vom 5. Februar 2009 ist für ungültig zu erklären, da die Protokollierung nicht der durch die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorgeschriebenen Form entspricht. Die beiden Wohnungseigentümer, die hier das Sitzungsprotokoll unterzeichnet haben, sind nach dem unstrittigen Sachvortrag entgegen § 10 Nr. 9 der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung nicht von der Eigentümerversammlung, die die angefochtenen Beschlüsse gefasst hat, bestimmt worden. Dies haben die Kläger in 1. Instanz unwidersprochen vorgetragen und auch mit der Berufung wiederholt. Dem sind die Beklagten nicht entgegengetreten. Wie

mithin die beiden Eigentümer zur Unterschriftsleistung herangezogen wurden oder ob sie von einer früheren Eigentümerversammlung einmal zur Unterzeichnung bestimmt worden sind, ist nicht vorgetragen, kann aber auch dahinstehen.

Denn die Auslegung der vorgenannten Regelung ergibt, dass die unterzeichnungsberechtigten Wohnungseigentümer jeweils von der Eigentümerversammlung zu bestimmen sind, welche die zu protokollierenden Beschlüsse gefasst hat. Zu der Auslegung einer wortgleichen Bestimmung in einer Teilungserklärung hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 3. Juli 1997 – 5 ZB 2/97 – (NJW 1997, 2956 f.) folgendes ausgeführt: *„Die Wahrung dieser Form ist –anders als die Wahrung der gesetzlichen Form- ebenfalls Gültigkeitsvoraussetzung für die gefaßten Beschlüsse. Dies folgt aus dem systematischen und sachlichen Zusammenhang mit Satz 1 der Bestimmung und daraus, dass nur solche Wohnungseigentümer das Protokoll unterschreiben können sollen, die an der Versammlung auch teilgenommen haben. Die Bestimmung verfolgt erkennbar den Zweck, nicht jeden beliebigen zur Unterschriftsleistung bereiten Eigentümer zur Gegenzeichnung zuzulassen, sondern nur solche Personen, die an der Versammlung teilgenommen haben und das Vertrauen der Versammlungsmehrheit genießen, eine richtige Protokollierung zu gewährleisten.“*

Dabei handelt es sich nach der vorgenannten Entscheidung des Bundesgerichtshofes unter Auslegung der nach für Grundbucheintragungen maßgeblichen Grundsätze um eine den § 23 Abs. 2 WEG vergleichbare Gültigkeitsvoraussetzung (vgl. BGH NJW 1997, Seite 2957). Der Vorschrift ist nur dann Genüge getan, wenn auch die Unterschriftsleistung in der Form erfolgt, wie in Satz 2 von § 10 Nr. 9 festgehalten. Diese von § 24 Abs. 6 Satz 2 WEG abweichende und die Gültigkeitsvoraussetzungen verschärfende Regelung konnte auch wirksam mit der Teilungserklärung geregelt werden. Von der Teilungserklärung oder durch spätere Vereinbarungen kann von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes abgewichen werden, soweit nicht zwingendes Recht entgegensteht. Diese Grenze ist durch die Verschärfung der Gültigkeitsvoraussetzung eines Beschlusses der Wohnungseigentümer nicht überschritten (vgl. BGH, a. a. O.).

Mangels Einhaltung der aus der Teilungserklärung folgenden Gültigkeitsvoraussetzungen ist der Beschluss daher für ungültig zu erklären.

Ob er sachlich ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, kann daher dahinstehen. Allerdings dürfte insoweit die Auffassung des Amtsgerichts zutreffen, dass die

Beauftragung eines Rechtsanwaltes zur Rechtsverteidigung für die Gemeinschaft im Hinblick auf den Angriff der hiesigen Kläger im Parallelverfahren zu Recht erfolgte.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG.

Für die Zulassung der Revision besteht kein gesetzlich begründeter Anlass, § 543 Abs. 2 ZPO.

Der Streitwert der Berufung wird auf 792,00 € festgesetzt.

Henning

Dr. Kretzer

Dr. Rettig