

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§ 23 Abs. 4 WEG

- 1. Aus der Kompetenz, den Gebrauch (§ 15 WEG), die Verwaltung (§ 21 WEG) und die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG) durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, folgt nicht die Befugnis, den Wohnungseigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen.**
- 2. Eine Leistungspflicht gegen den Willen des Schuldners kann durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer nicht konstitutiv begründet werden.**
- 3. Ist eine Angelegenheit weder durch das Gesetz noch durch eine Vereinbarung dem Mehrheitsprinzip unterworfen, fehlt den Wohnungseigentümern von vornherein die Beschlusskompetenz; ein gleichwohl gefasster Mehrheitsbeschluss ist nichtig.**

BGH, Urteil vom 18.06.2010; Az.: V ZR 193/09

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 18. Juni 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth für Recht erkannt:

Auf die Revision des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Hamburg, Zivilkammer 18, vom 7. Oktober 2009 unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als über die Klage entschieden worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Im Übrigen bleibt die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

### **Tatbestand:**

Der Beklagte ist als Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft Eigentümer zweier Wohnungen, zu der die in einer Garage befindlichen Kraftfahrzeugstellplätze Nr. 80 und 81 gehören. Diese Stellplätze trennte der Beklagte im Jahr 2006 von der übrigen Garage durch Anbringung von Gitterelementen und eines Rolltors ab, nachdem eines seiner Fahrzeuge entwendet und zumindest ein weiteres beschädigt worden war. In der Eigentümerversammlung vom 19. Juni 2007 beantragte er die Genehmigung der von ihm ergriffenen Sicherungsmaßnahmen. Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt.

Darüber hinaus beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, den Beklagten "gemeinschaftlicherseits zum Rückbau der Garagenbox aufzufordern und zu verpflichten. Kommt er einer befristeten Rückbauanforderung der Verwaltung nicht fristgerecht nach, so soll ein Rechtsanwalt mit der Durchsetzung des gemeinschaftlichen Rückbauanspruches beauftragt werden, der diesen gegebenenfalls auch vor Gericht verfolgen und durchsetzen soll."

Beide Beschlüsse wurden bestandskräftig. Der Aufforderung des Verwalters, die sogenannte Gitterbox zu beseitigen, kam der Beklagte nicht nach.

Das Amtsgericht hat den Beklagten zur Beseitigung der Gitterbox und zum Verschließen nach der Demontage verbleibender Löcher verurteilt. Die auf Verurteilung der Klägerin zur Genehmigung der Gitterbox gerichtete Widerklage hat es abgewiesen. Die dagegen eingelegte Berufung, mit der der Beklagte unter anderem erneut dem Vorbringen der Klägerin entgegen getreten ist, bei der Gitterbox handle es sich um eine bauliche Veränderung, die Nutzungsmöglichkeiten der übrigen Garagenutzer würden beeinträchtigt, davon abgesehen liege eine erhebliche optische Beeinträchtigung vor, ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte seine Anträge weiter. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

### **Entscheidungsgründe:**

I. Das Berufungsgericht ist der Auffassung, dem auf der Eigentümerversammlung vom 19. Juni 2007 gefassten Beschluss komme anspruchsbegründende Wirkung zu. Da die Beschlüsse nur anfechtbar seien und der Beklagte von der Möglichkeit der Anfechtung keinen Gebrauch gemacht habe, seien Feststellungen dazu, ob durch die Gitterboxelemente und das Rolltor die übrigen Eigentümer in einem nach § 14 Nr. 1 WEG unzulässigen Maß beeinträchtigt würden, entbehrlich.

II. Die Revision ist nur teilweise begründet.

1. Die Zulässigkeit der Klage und der Widerklage hat das Berufungsgericht der Sache nach zutreffend bejaht.

a) Soweit die Klage auf Ansprüche gestützt wird, die den Wohnungseigentümern als Individualansprüche zustehen, ist die Prozessführungsbefugnis der Klägerin gegeben. Durch den Beschluss vom 19. Juni 2007 sind solche Ansprüche jedenfalls auf die Wohnungseigentümergeinschaft zur Ausübung übertragen worden (sog. Anziehen). Die Klägerin ist damit kraft Gesetzes prozessführungsbefugt (vgl. Senat, Urt. v. 15. Januar 2010, V ZR 80/09, NJW 2010, 933, 934 m. w. N.). Das gilt nach § 140 BGB selbst dann, wenn man den genannten Beschluss wegen fehlender Beschlusskompetenz für nichtig erachtet (zur Anwendbarkeit der Norm auf Beschlüsse der Wohnungseigentümer vgl. nur Bärman/Merle, WEG, 10. Aufl., § 23 Rdn. 30 m. w. N.).

b) Die Widerklage scheitert nicht schon am fehlenden Rechtsschutzbedürfnis. Denn der Beklagte hat die Wohnungseigentümerversammlung erfolglos mit seinem Anliegen befasst (zu dieser Voraussetzung, Senat, Urt. v. 15. Januar 2010, V ZR 114/09, NZM 2010, 205, 206).

2. In der Sache halten die Erwägungen des Berufungsgerichts einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand, soweit es die Klage für begründet erachtet hat. Dabei kann offen bleiben, ob der Beschluss der Wohnungseigentümer

vom 19. Juni 2007 bei der gebotenen objektiven Deutung nächstliegend im Sinne der eigenständigen Begründung einer Rückbauverpflichtung auszulegen ist. Verneint man die Frage, kommt es, was das Berufungsgericht offen gelassen hat, darauf an, ob die Anspruchsvoraussetzungen der §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB gegeben sind. Bejaht man sie, ergibt sich nichts anderes, weil der genannte Beschluss dann – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – mangels Beschlusskompetenz nichtig wäre.

a) Dass eine Leistungspflicht gegen den Willen des Schuldners durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer nicht konstitutiv begründet werden kann, hat der Senat bereits entschieden (vgl. Urt. v. 15. Januar 2010, V ZR 72/09, NZM 2010, 285 ff. Rdn. 10 f.; ebenso etwa auch Bärman/Merle, WEG, aaO, § 22 Rdn. 308; Wenzel, NZM 2004, 542 ff.; jeweils m. w. N. auch zum Streitstand). Ist eine Angelegenheit weder durch das Gesetz noch durch eine Vereinbarung dem Mehrheitsprinzip unterworfen, fehlt den Wohnungseigentümern von vornherein die Beschlusskompetenz; ein gleichwohl gefasster Mehrheitsbeschluss ist nichtig. Die gesetzlichen Vorgaben können nach § 10 Abs. 2 WEG nur durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer, nicht aber im Beschlusswege abbedungen werden. Was danach zu vereinbaren ist, kann nicht beschlossen werden, solange nicht vereinbart ist, dass auch dies beschlossen werden darf (vgl. zum Ganzen Senat, BGHZ 145, 158, 163 ff.).

Für Beseitigungsansprüche, mit denen die Beseitigung einer baulichen Veränderung gefordert wird, gilt nichts anderes. Zwar ist dem Berufungsgericht im Ausgangspunkt zuzustimmen, dass Angelegenheiten, die die Regelung des Gebrauchs (§ 15 WEG), der Verwaltung (§ 21 WEG) und der Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG) betreffen, der Regelung durch Mehrheitsbeschluss zugänglich sind (vgl. auch Senat, BGHZ 145, 158, 168 f.). Die genannten Kompetenzen begründen jedoch nicht die Befugnis, den Wohnungseigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (vgl. auch § 21 Abs. 7 WEG) Leistungspflichten – man denke etwa an die Verpflichtung zur tätigen Mithilfe bei der Reparatur eines beschädigten Gebäudes – aufzuerlegen (zutreffend Wenzel, NZM 2004, 542 ff.). Beschließen die Wohnungseigentümer in den genannten Bereichen Maßnahmen, können die damit verbundenen Kosten zwar notfalls auch unter Abänderung des laufenden Wirtschaftsplanes durch Mehrheitsbeschluss auf die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft umgelegt werden (vgl. nur Senat, BGHZ 108, 44, 47; Bärman/Merle, aaO, § 28 Rdn. 37 ff.). Eine Kompetenz zur Begründung darüber hinausgehender – von gesetzlichen Schuldgründen losgelöster – Leistungsverpflichtungen durch Mehrheitsbeschluss geht damit jedoch nicht einher. Insoweit können die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss lediglich festlegen, ob und in welchem Umfang ein ihrer Meinung nach bestehender Anspruch gerichtlich geltend gemacht und ggf. durchgesetzt werden soll (Wenzel, aaO, 543 f.).

[  
b) Nach dem derzeitigen Verfahrenstand ist das Berufungsurteil über den Klageanspruch auch nicht aus anderen Gründen richtig. Feststellungen zu den Voraussetzungen der §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB hat das Berufungsgericht – von seinem Rechtsstandpunkt folgerichtig – nicht getroffen. Da der Beschluss vom 19. Juni 2007 nach seinem klaren Wortlaut und bei nächstliegender Deutung auch keine Gebrauchsregelung und damit keine verbindliche Vorgabe dazu enthält, was als nachteilig im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG anzusehen ist (zu einem solchen Fall vgl. OLG Düsseldorf ZWE 2005, 236, 239 f.), ist der Rechtsstreit mit Blick auf den Klageanspruch nicht zur Endentscheidung reif. Die Sache ist daher insoweit an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit die erforderlichen Feststellungen getroffen werden können.

3. Im Ergebnis zu Recht hat das Berufungsgericht dagegen die Abweisung der Widerklage bestätigt. Diese ist unbegründet, weil die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft nicht passivlegitimiert ist. Klagen nach den §§ 15 Abs. 3, 21 Abs. 4 WEG sind gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten (vgl. nur Bärman/Merle, aaO, § 21 Rdn. 53 und 55). Über die Frage, ob und welche Sicherungsmaßnahmen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen sind, haben zuvörderst die Wohnungseigentümer zu befinden. Da deren verweigerte Genehmigung ersetzt werden soll, ist die Klage gegen diese zu richten.