

Landgericht Stuttgart

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14, 22, 23 WEG; 1004 BGB

- 1. Auch wenn nach dem Wortlaut des Beschlusses explizit keine Aufforderung zur Beseitigung einer baulichen Veränderung an den Kläger Ziff. 5 ausgesprochen ist, ist der Beschluss dahingehend auszulegen, dass er nicht mehr als eine Aufforderung an den Kläger Ziff. 5 beinhaltet.**
- 2. Selbst bei eindeutigen Wortlaut kann ein Beschluss nur als Androhung gerichtlicher Maßnahmen verstanden werden. Ein bloßer Aufforderungs- und Vorbereitungsbeschluss liegt dann nicht mehr vor, wenn dem Beschluss das Bestreben zu entnehmen ist, eine materielle Regelung zu treffen (vgl. BGH, Urteil v. 15.01.2010 - V ZR 72/09).**
- 3. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft im Zweifel einen wirksamen Beschluss fassen wollte, der sich innerhalb ihrer Beschlusskompetenz hält.**
- 4. Dem Beschluss fehlt es auch nicht an der hinreichenden Bestimmtheit. Dass die rückzubauenden Maßnahmen nicht im Einzelnen beschrieben sind, widerspricht hier nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Für die Aufforderung genügt es, dass für den Kläger Ziff. 5 der Umfang der Maßnahmen als bekannt vorausgesetzt werden kann.**

LG Stuttgart, Urteil vom 17.06.2015; Az.: 10 S 79/14

Das Landgericht Stuttgart - 10. Zivilkammer – hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Guckes, die Richterin am Landgericht Hagedorn und die Richterin am Landgericht Nickel auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 20.05.2015 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Berufungen der Berufungskläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Böblingen vom 14.11.2014 - Az.: 11 C 2243/13 WEG - werden zurückgewiesen.
2. Die Berufungskläger tragen die Kosten des Berufungsverfahrens. Die Streithelferin trägt ihre im Berufungsverfahren entstandenen außergerichtlichen Kosten.

Die Kosten 1. Instanz tragen die Parteien wie folgt:

Von den Gerichtskosten und außergerichtlichen Kosten der Beklagten tragen die Klägerin Ziff. 1 10 %, der Kläger Ziff. 2 und die Klägerin Ziff. 3 jeweils 13 %, die Klägerin Ziff. 4 und der Kläger Ziff. 5 jeweils 10 % und die Beklagten 44 %. Von den außergerichtlichen Kosten der Klägerin Ziff. 1 tragen die Beklagten 46 %. Von den außergerichtlichen Kosten des Klägers Ziff. 2 und der Klägerin Ziff. 3 tragen die Beklagten jeweils 40 %. Von den außergerichtlichen Kosten der Klägerin Ziff. 4 und des Klägers Ziff. 5 tragen die Beklagten 46 %. Die Beklagte trägt 46 % der außergerichtlichen Kosten der Streithelferin. Im Übrigen tragen die Parteien ihre außergerichtlichen Kosten selbst.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das Urteil des Amtsgerichts Böblingen ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Streitwert der Berufung: 3.000,00 EUR.

Entscheidungsgründe:

I.

Auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil des Amtsgerichts Böblingen vom 14.11.2014 wird gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen. Von der Darstellung des Berufungsvorbringens wird gemäß § 540 Abs. 2 in Verbindung mit § 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die zulässigen, insgesamt form- und fristgerecht eingelegten und begründeten Berufungen der Kläger haben in der Sache keinen Erfolg. Die Kläger können mit der Anfechtung des unter Tagesordnungspunkt 2 (erster Punkt) auf der Eigentümerversammlung vom 10.10.2013 gefassten Beschlusses nicht durchdringen.

1.) Zum einen war die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft vorliegend gegeben. Die Auffassung der Kläger, dass mit dem Beschluss dem Kläger Ziff. 5 eine Verpflichtung auferlegt werde, wird von der Kammer nicht geteilt. Auch wenn nach dem Wortlaut des Beschlusses explizit keine Aufforderung an den Kläger Ziff. 5 ausgesprochen ist, legt die Kammer den Beschluss dahingehend aus, dass er nicht mehr als eine Aufforderung an den Kläger Ziff. 5 beinhaltet. Selbst bei eindeutigem Wortlaut kann ein Beschluss nur als Androhung gerichtlicher Maßnahmen verstanden werden. Ein bloßer Aufforderungs- und Vorbereitungsbeschluss liegt dann nicht mehr vor, wenn dem Beschluss das Bestreben zu entnehmen ist, eine materielle Regelung zu treffen (vgl. BGH, Urteil v. 15.01.2010 - V ZR 72/09). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft im Zweifel einen wirksamen Beschluss fassen wollte, der sich innerhalb ihrer Beschlusskompetenz hält. Auch ist nicht ersichtlich, dass die Wohnungseigentümer davon ausgegangen sind, dass ihnen ein Anspruch auf Durchführung des Rückbaus und Wiederherstellung des

ursprünglichen Zustands gegen den Kläger Ziff. 5 zusteht, ohne dies der Klärung in einem gerichtlichen Verfahren zuzuführen. Für eine bloße Aufforderung spricht hier auch, dass der Beschluss die zurückzubauenden baulichen Veränderungen nicht im Einzelnen aufführt, sondern erkennbar in das Wissen des Klägers Ziff. 5 stellt, welche Rückbaumaßnahmen zu ergreifen sind.

2.) Der innerhalb der Regelungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft gefasste Beschluss ist nur insoweit überprüfbar, ob er als Aufforderung an den Kläger Ziff. 5 ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 4 WEG entspricht. Dies wird von der Kammer bejaht.

Die vorgenommene Änderung geht eindeutig über die mit Beschluss vom 11.04.2013 unter TOP 12 angesprochene gärtnerische Neugestaltung hinaus und war von keiner Beschlussfassung gedeckt. Insoweit bestehen keine Bedenken dahingehend, dass es etwa von vorn herein ersichtlich an einem Anspruch gegen den Kläger im Sinn der an ihn gerichteten Aufforderung fehlen könnte. Dabei ist unerheblich, dass der Kläger Ziff. 5 in dem angefochtenen Beschluss als derjenige bezeichnet wird, der die Arbeiten vorgenommen hat. Das Gericht folgt der Auffassung des Amtsgerichts, dass es sich bei den von der Streitverkündeten vorgenommenen Maßnahmen um bauliche Veränderungen nach § 22 Abs. 1 WEG handelt, für die die Zustimmung sämtlicher Wohnungseigentümer erforderlich ist. Da diese nicht vorlag, kommt ein Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Kläger Ziff. 5, der die Maßnahmen veranlasst bzw. geduldet hat, als mittelbarer Störer auf Beseitigung des geschaffenen Zustands in Betracht. Auch unter Berücksichtigung des Einwands der Kläger, dass die Maßnahmen erforderlich waren, weil der Hang abgerutscht sei, weshalb kein Anspruch auf Rückbau bestehe, widerspricht die an den Kläger Ziff. 5 gerichtete Aufforderung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Frage, ob die vorgenommenen Änderungen tatsächlich zur Abstützung erforderlich waren, war bei der Beschlussfassung über die Aufforderung an den Kläger Ziff. 5 zwischen den Wohnungseigentümern ersichtlich umstritten.

Dem Beschluss fehlt es auch nicht an der hinreichenden Bestimmtheit. Dass die rückzubauenden Maßnahmen nicht im Einzelnen beschrieben sind, widerspricht hier nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Für die Aufforderung genügt es, dass für den Kläger Ziff. 5 der Umfang der Maßnahmen als bekannt vorausgesetzt werden kann.

Unschädlich ist auch, dass sich die Aufforderung lediglich an den Kläger Ziff. 5 und nicht an die hälftige Miteigentümerin des Sondereigentums, die Klägerin Ziff. 4, richtet. Da der Kläger Ziff. 5 um die Erlaubnis für die gärtnerische Neugestaltung gebeten hatte, lag es nahe, die Aufforderung zunächst an ihn zu richten, ohne dass die Frage, wer letztlich den Rückbau schulde, abschließend geprüft wurde.

III.

Die Kostenentscheidung für das Berufungsverfahren beruht auf den §§ 97 Abs. 1, 101 ZPO. Die Kostenentscheidung für die erste Instanz beruht auf den §§ 92 Abs. 1, 101 ZPO.

Ausgehend von dem in 1. Instanz festgesetzten Gesamtstreitwert von 6.500,00 EUR bewertet die Kammer den Wert für die Anfechtung von Tagesordnungspunkt 12 und Tagesordnungspunkt 2 (erster Punkt) entsprechend dem mit 60 % angenommenen Unterliegen der Kläger mit insgesamt 3.900,00 EUR, den Wert für Tagesordnungspunkt 2 (zweiter Punkt) mit 2.600,00 EUR. Da der Tagesordnungspunkt 2 (erster Punkt), der in der Berufungsinstanz allein noch streitgegenständlich ist, eine weitgehende Aufforderung enthält, ist er mit einem höheren Betrag als der Wert für Tagesordnungspunkt 2 (zweiter Punkt) anzusetzen. Die Kammer legt insoweit einen Betrag von 3.000,00 EUR, für Tagesordnungspunkt 12 damit 900,00 EUR und für Tagesordnungspunkt 2 (zweiter Punkt): weiterhin 2.600,00 EUR zugrunde.

Die Kostenentscheidung der 1. Instanz ist zu Gunsten der Klägerin Ziff. 1 insoweit zu ändern, als sie mit Tagesordnungspunkt 12 nicht unterliegen konnte. Die Klägerin hat - entgegen der Feststellung im Tatbestand des erstinstanzlichen Urteils - hinsichtlich des Tagesordnungspunkts 12 keine Klage erhoben. Der Antrag der Klägerin Ziff. 1 auf Tatbestandsberichtigung wurde zu Unrecht zurückgewiesen. Der Auffassung des Amtsgerichts, dass durch die Bezugnahme in dem Schreiben der Klägerin Ziff. 1 vom 08.12.2013 (Bl. 17/19 d. A.) auf die Begründung des Klageantrags der Kläger Ziff. 2 und 3 gemäß Schreiben vom 28.11.2013 eine Übernahme des dort gestellten Antrags zur Anfechtung von Tagesordnungspunkt 12 zu sehen ist, kann nicht gefolgt werden. Die Klägerin Ziff. 1 begründet mit Schreiben vom 08.12.2013 erkennbar ihren eigenen Klageantrag, der sich allein auf die Anfechtung des Tagesordnungspunkts 2 bezieht. Das Unterliegen der Klägerin Ziff. 1 in 1. Instanz beläuft sich damit lediglich auf einen Wert von 3.000,00 EUR.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Streitwerte in den einzelnen Prozessrechtsverhältnissen ist die Kostenentscheidung der 1. Instanz insgesamt neu zu fassen. Ausgehend von den festgesetzten Streitwerten ergibt sich das Unterliegen der Klägerin Ziff. 1 mit 3.000,00 EUR aus dem fiktiven Gesamtstreitwert aller Prozessrechtsverhältnisse in Höhe von 29.800,00 EUR mit 10 %, das Unterliegen des Klägers Ziff. 2 und der Klägerin Ziff. 3 jeweils mit 13 %, das Unterliegen der Klägerin Ziff. 4 und des Klägers Ziff. 5 mit jeweils 10 % und das Unterliegen der Beklagten insgesamt mit 44 %. Dem entspricht der Anteil der Kläger an den Gerichtskosten und den außergerichtlichen Kosten der Beklagten. Von den außergerichtlichen Kosten der Klägerin Ziff. 1 haben die Beklagten entsprechend ihrem Unterliegen in diesem Prozessrechtsverhältnis 46 % und die Klägerin Ziff. 1 54 % zu tragen. Von den außergerichtlichen Kosten des Klägers Ziff. 2 und der Klägerin Ziff. 3 tragen die Beklagten 40 %, der Kläger Ziff. 2 und die Klägerin Ziff. 3 jeweils 60 %, von den außergerichtlichen Kosten der Klägerin Ziff. 4 und des Klägers Ziff. 5 sowie der Streithelferin tragen die Beklagten 46 %, die Klägerin Ziff. 4 und der Kläger Ziff. 5 sowie die Streithelferin jeweils 54 %.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus § 49a GKG.