

Landgericht Hamburg

BESCHLUSS

§§ 23, 28 WEG

- 1. Ein Beschluss, der nicht erkennen lässt, wer prüfen soll, ob eine mögliche KfW-Förderung gefährdet ist, ist unbestimmt und entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.**
- 2. Es entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, über die Modalitäten der Instandsetzung der Fenster zu beschließen, wenn der Instandsetzungsbeschluss für ungültig erklärt worden ist.**
- 3. Ein unklarer Umlageschlüssel macht den Beschluss anfechtbar.**
- 4. Der Sonderumlagebeschluss muss den auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Anteil angeben oder jedenfalls den Gesamtbetrag und den Verteilungsschlüssel, so dass jeder Wohnungseigentümer den auf ihn entfallenden Anteil leicht selbst errechnen kann.**

LG Hamburg, Beschluss vom 23.12.2015; Az.: 318 T 61/15

Tenor:

1. Die sofortige Beschwerde der Beklagten zu 4) - 6) gegen den Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 27.04.2015, Az. 539 C 21/14, wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagten zu 4) - 6) tragen die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Gründe:

I.

Die Beklagten zu 4) - 6) wenden sich mit ihrer sofortigen Beschwerde vom 13.05.2015 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 27.04.2015, soweit den Beklagten dadurch 80 % der Kosten des Rechtsstreits auferlegt worden sind. Sie sind der Auffassung, dass die Anfechtungsklage des Klägers bei streitiger Fortsetzung des Rechtsstreits hinsichtlich der auf der Eigentümerversammlung vom 23.07.2014 zu TOP 8 gefassten Beschlüsse Nr. 58 a) - e) keinen Erfolg gehabt hätte und abzuweisen gewesen wäre. Der Kläger ist dem entgegengetreten.

II.

Die sofortige Beschwerde der Beklagten zu 4) - 6) ist gem. §§ 91a Abs. 2 Satz 1, 567 ff. ZPO zulässig, hat in der Sache aber keinen Erfolg. Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht die Kosten des Rechtsstreits zu 80 % den Beklagten auferlegt. Das Beschwerdegericht nimmt auf die Ausführungen des Amtsgerichts im angefochtenen Beschluss Bezug. Ergänzend ist auszuführen:

Die Beklagten zu 4) - 6) können mit ihrem Einwand nicht durchdringen, dass der Satz 2 des Beschlusses Nr. 58 a) nur deklaratorischen Charakter gehabt habe. Bei der gebotenen objektiven und normativen Auslegung des Beschlusses "aus sich heraus" erscheint der Passus als Teil des Beschlussantrags, dessen Annahme festgestellt worden ist. Der Beschluss lässt nicht erkennen, wer prüfen soll, ob durch den Wegfall der Treppenhaus- und Kellerfenster eine mögliche KfW-Förderung gefährdet ist, in welchem Fall die Wohnungseigentümer davon ausgehen, dass es "wirtschaftlich" ist, die verbleibenden Fenster auch auszutauschen, und wer welche weiteren Schritte unternehmen soll.

Schon allein aufgrund der Ungültigerklärung des Beschlusses Nr. 58 a) über die Fenstererneuerung wären auch die Beschlüsse Nr. 58 b) - e) für ungültig zu erklären gewesen, die Fragen der Auftragsvergabe, Finanzierung und die Festlegung des Termins für die Durchführung der Arbeiten enthielten. Auch wenn es sich insoweit jeweils um selbständige Beschlüsse handelte, entspricht es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, über die Modalitäten der Instandsetzung der Fenster zu beschließen, wenn der Instandsetzungsbeschluss für ungültig erklärt worden ist.

Unabhängig davon lässt der Beschluss Nr. 58 b) für einen Wohnungseigentümer, der nicht auf der Versammlung anwesend war, nicht erkennen, in welcher Hinsicht und durch wen das nicht näher bezeichnete vorliegende Angebot der Firma L. nachverhandelt werden sollte. Der Klammerzusatz "max. ca. EUR 110.000,-" enthielt keine hinreichende Klarstellung darüber, dass hier lediglich eine Reduzierung der Gesamtvergütung auf einen Betrag von Euro 110.000,00 erreicht werden sollte.

Der Beschluss Nr. 58 c) wäre für ungültig zu erklären gewesen, da der Umlageschlüssel unklar ist. Da die Wohnungseigentümer nicht die Qualifizierung der Fenster als Gemeinschaftseigentum durch Mehrheitsbeschluss vornehmen können (vgl. § 5 Abs. 2 WEG), hatte der Beschluss insoweit allenfalls deklaratorische Bedeutung. Wird sodann auf den ohnehin gültigen Verteilungsschlüssel für Reparaturen, d.h. für die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, verwiesen, wäre der Beschluss mangels eines eigenständigen Regelungsgehalts überflüssig, da er nur die ohnehin bestehende Rechtslage beinhaltet. Insofern führt der Beschluss eher zur Verwirrung der Wohnungseigentümer als zur Klarstellung, zumal die Teilungserklärung keinen so bezeichneten "Verteilungsschlüssel für Reparaturen" kennt. Die in Ziff. IX. (1) der Teilungserklärung enthaltene Regelung bezieht sich auf Betriebskosten, Verwaltungskosten, Versicherungen und den Umlageschlüssel für die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage. Ein gesonderter Kostenverteilungsschlüssel für die Instandhaltung (vgl. Ziff. IV. der Teilungserklärung) ist in der Teilungserklärung nicht enthalten.

Aus diesem Grund hat die sofortige Beschwerde der Beklagten zu 4) - 6) auch in

Bezug auf den Beschluss Nr. 58 d) keinen Erfolg. Der Sonderumlagenbeschluss muss den auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Anteil angeben oder jedenfalls den Gesamtbetrag und den Verteilungsschlüssel, so dass jeder Wohnungseigentümer den auf ihn entfallenden Anteil leicht selbst errechnen kann. Dies ist hier auch im Lichte des Beschlusses Nr. 58 c) nicht der Fall, da dieser Beschluss - wie ausgeführt - den Eindruck erweckt, es gebe einen gesonderten Verteilungsschlüssel für Reparaturen in der Teilungserklärung, was nicht der Fall ist. Weder nimmt der Beschluss auf eine bestimmte Regelung in der Teilungserklärung Bezug, noch wird der Kostenverteilungsschlüssel (z.B. Verteilung nach Miteigentumsanteilen) explizit genannt. Dies führt zu unnötigen Unklarheiten und entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Im Übrigen fehlt es an der Angabe der Fälligkeit der Sonderumlage. Zwar können Sonderumlagenbeschlüsse bei dringenden Instandsetzungsmaßnahmen u.U. so ausgelegt werden, dass die Sonderumlagenanteile sofort zur Zahlung fällig werden. Im vorliegenden Fall sollten die Arbeiten aber erst im Frühjahr 2015 beginnen, so dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Mittel erst in über einem halben Jahr benötigte.

Der Beschluss Nr. 58 e) wäre - wie bereits ausgeführt - schon deshalb für ungültig zu erklären gewesen, weil er für sich genommen keinen sinnvollen Regelungsgehalt aufgewiesen hätte, nachdem die Beschlüsse Nr. 58 a) - d) für ungültig zu erklären gewesen wären.

Die zwischen den Parteien streitige Frage, ob der Kläger die Beschlüsse Nr. 58 a) - e) von der Unterzeichnung des Protokolls als vereinbarter Gültigkeitsvoraussetzung für Beschlüsse der Eigentümerversammlung wirksam ausnehmen konnte oder die inhaltliche Beschränkung seiner Unterschrift nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) unwirksam gewesen wäre, bedarf keiner Entscheidung.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.