

# **Amtsgericht Charlottenburg**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§ 21 Abs. 4 WEG

- 1. Das rechtliche Interesse an der Feststellung der Nichtigkeit von Beschlüssen entfällt nicht dadurch, dass die Beschlüsse, keine Belastung des klagenden Eigentümers im wirtschaftlichen Sinne zur Folge hätten. Aus dem Recht jedes Wohnungseigentümer, eine ordnungsmäßige und dem Gesetz entsprechende Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des gemeinschaftlichen Vermögens verlangen zu können (vgl. § 21 Abs. 4 WEG) folgt sein Recht, zu verlangen, dass die Eigentümerversammlung nur rechtmäßige Beschlüsse fasst.**
- 2. Ein Mehrheitsbeschluss einer Wohnungseigentümerversammlung bedarf, um im Sinne des § 23 Abs. 4 WEG rechtlich verbindlich zu sein, einer Beschlusskompetenz (BGH NJW 2000, 3500 ff.).**
- 3. Auf Grund seiner Befugnis im § 27 Abs. 2 Nr. 2 ist der Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentum berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie insbesondere einen Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 4 WEG, also einen Anfechtungsrechtsstreit, auf der Passivseite zu führen. Diese Vertretungsmacht ist grundsätzlich umfassend zu verstehen. Eine Beschlusskompetenz, also eine Befugnis der Eigentümermehrheit, dem Verwalter insoweit per Mehrheitsbeschluss Weisungen zu erteilen, sieht das Gesetz nicht vor.**
- 4. Welche Maßnahmen er dabei im Einzelnen ergreift und ob er Rechtsmittel (Berufung) einlegt, ist im Grundsatz seinem pflichtgemäßen Ermessen zu überlassen, solange er die Eigentümer ordnungsgemäß gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG über den Rechtsstreit unterrichtet und ihm von den einzelnen Eigentümern keine Weisungen erteilt werden bzw. sich einzelne Eigentümer, was ihnen unbenommen ist, erklären, dass sie nicht vom Verwalter vertreten werden wollen und den Rechtsstreit soweit es sie betrifft selbst führen möchten.**
- 5. Der Verwalter ist nur soweit und solange in seinem pflichtgemäßen Ermessen frei, den Rechtsstreit zu führen, als ihm nicht von einem einzelnen Eigentümer mit Wirkung für und gegen diesen alleine eine andere Weisung erteilt wird. Aus diesen Erwägungen ergibt sich, dass eine ungeschriebene Beschlusskompetenz der Norm des § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG nicht entnommen werden kann.**
- 6. Aus diesen Erwägungen ergibt sich, dass eine ungeschriebene Beschlusskompetenz der Norm des § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG nicht entnommen werden kann. Würde etwa die Mehrheit beschließen, eine**

**Berufung hier zurückzunehmen, so könnte durchaus ein einzelner Eigentümer, der den Beschluss verteidigen möchte, die Berufung fortsetzen.**

- 7. Soweit der Verwalter auf Grund seiner Vertretungsmacht Kosten auslöst für Gerichtsgebühren oder Anwaltshonorar, sind diese grundsätzlich von allen Eigentümern direkt zu begleichen in Höhe ihres Anteils. Eine Sonderumlage darf insoweit nicht beschlossen werden, da im Einzelfall zu prüfen ist, welche Eigentümer vom Verwalter tatsächlich insoweit wirksam vertreten wurden.**

AG Charlottenburg, Urteil vom 11.09.2015; Az.: 73 C 17/15

**Tenor:**

1. Es wird festgestellt, dass der Beschluss zu TOP 1 der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft ... Berlin vom 02. März 2015 und TOP 1a und TOP 1b der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft ... Berlin vom 23. März 2015 nichtig sind.
2. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages vorläufig Vollstreckbar.

**Tatbestand:**

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin. Der Kläger ist Eigentümer der Wohnung Nummer 21. Zu dieser Wohnung gehört ein Nutzungsrecht an einem Teil des Dachgeschosses. Bezüglich dieser Dachterrasse hatte die Gemeinschaft auf einer Eigentümerversammlung vom 16. Oktober 2014 zwei Beschlüsse gefasst in den es zu TOP 1 um Sanierungsarbeiten an der Dachterrasse mit denen eine bestimmte Firma beauftragt werden sollte. Zu TOP 2 wurde die Finanzierung dieser Maßnahme durch eine Sonderumlage beschlossen. Nach dem gemäß § 16 Abs. 4 WEG mit beschlossenen Verteilerschlüssel sollte der Kläger danach 75 % dieser Sonderumlage aufbringen. Diese beiden Beschlüsse focht der Kläger vor dem Amtsgericht Charlottenburg an. Durch Urteil vom 30. Januar 2015 (AZ 75 C 86/14) erklärte das Amtsgericht Charlottenburg die beiden genannten Beschlüsse für ungültig. Wegen der weiteren Einzelheiten der Beschlüsse und dieses Rechtsstreits wird auf die Ablichtung des Urteils Blatt 24 bis 30 der Akte verwiesen.

Die Beklagten haben, vertreten durch die aus dem Rubrum ersichtliche Verwalterin, gegen dieses Urteils das Rechtsmittel der Berufung eingelegt über das noch nicht entschieden ist. Auf Ladung der Verwalterin der Gemeinschaft fand am 23. März 2015 eine weitere Eigentümerversammlung statt. In dieser wurden die folgenden Anträge mehrheitlich angenommen.

Zu TOP 1a:

"Das Berufungsverfahren soll fortgesetzt werden. Die Kanzlei ... soll die Berufung weiter führen. Es ist mit Verfahrenskosten von rund 9.400,00 EUR zu rechnen. Die Verwaltung wird die für die kaufmännische Betreuung anfallenden Sonderleistungen gemäß Verwaltervertrag M 4 nach Stundennachweis berechnen (53,55 EUR/Std.). Die Gesamtkosten werden auf ca. 9.900,00 EUR geschätzt".

Zu TOP 1b:

"Für die Finanzierung der unter TOP 1a beschlossenen Berufung wird eine Sonderumlage von 9.900,00 EUR beschlossen, die von den Verfahrensgegnern (alle Eigentümer außer Herrn ...) zu tragen ist. Diese wird hiermit zum 01.04.2015 fällig gestellt.

Jeder betroffene Eigentümer (Verfahrensgegner) ist zur Zahlung von je 1,04 EUR/MEA zusammen mit dem Hausgeld für April 2015 auf das Konto der Gemeinschaft Nr. ... bei der ..., Bankleitzahl ..., IBAN: ..., BIC: ..., verpflichtet. Bei Lastschriftteilnahme erfolgt die Abbuchung durch die Verwaltung, bei Überweisung ist die Wohnungsnummer anzugeben. Nach dem Fälligkeitstermin befindet sich jeder säumige Eigentümer ohne weitere Mahnung in Verzug, die Gesamtsumme ist fällig und wie Hausgeldrückstände zu behandeln und gegebenenfalls durch die Verwaltung gerichtlich geltend zu machen".

Bereits davon hatte am 3. Februar 2015 eine Eigentümerversammlung auf Ladung der Verwalterin stattgefunden in der mehrheitlich das folgende beschlossen wurde:

*"Die Verwaltung wird beauftragt im Namen der Verfahrensgegner, die Kanzlei ... .. vorsorglich mit der Einleitung des Berufungsverfahrens zu beauftragen. Es ist mit Verfahrenskosten von rund 9.400,00 EUR zu rechnen. Die Verwaltung wird die für die kaufmännische Betreuung anfallenden Sonderleistungen gemäß Verwaltervertrag M 4 nach Stundennachweis berechnen (53,55 EUR/Std.). Die Gesamtkosten werden auf 9.900,00 EUR geschätzt. Die Vorfinanzierung erfolgt zunächst aus den laufenden Wirtschaftsplanmitteln, auf der anstehenden ordentlichen Eigentümerversammlung wird dann eine Sonderumlage zu beschließen sein.*

*Es soll eine weitere Eigentümerversammlung am 23.03.2015 einberufen werden, auf der dann nach Vorliegen weiterer Informationen, über eine Rücknahme der Berufung beschlossen werden kann".*

Der Kläger wurde jeweils gemäß § 25 Abs. 5 WEG von der Abstimmung ausgeschlossen.

Wegen der weiteren Einzelheiten der genannten Versammlungen wird auf die Ablichtungen der Protokolle Blatt 37 und 38 der Akte (02. März 2015) und Blatt 41 bis 43 der Akte (23. März 2015) verwiesen.

Der Kläger erstrebt mit seiner am 27. März 2015 bei Gericht eingegangene Klage, die in der Klageschrift näher begründet wurde, die Feststellung der Nichtigkeit dieser Beschlüsse, hilfsweise ihre Ungültigerklärung. Er rügt in erster Linie, dass die Gemeinschaft für die Frage der Einlegung bzw. Durchführung eines Berufungsverfahrens keine Beschlusskompetenz habe, da die Eigentümergemeinschaft als solche gar nicht Partei des Anfechtungsrechtsstreits sei. Außerdem habe die Berufung aus den zutreffenden Gründen des Urteils des Amtsgerichts Charlottenburg keine Aussicht auf Erfolg und widerspreche deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung. In der Sonderumlage sei im übrigen ein Sonderhonorar des Verwalters in Höhe von 500,00 EUR enthalten, für das keine Rechtsgrundlage vorhanden sei.

Der Kläger beantragt,

1. der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 02.03.2015 zu TOP 1 (Berufung im Beschlussanfechtungsverfahren WEG), laufende Nummer 78 der Beschlusssammlung, wird für ungültig erklärt. Hilfsweise wird beantragt, festzustellen, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 02.03.2015 zu TOP 1 (Berufung im Beschlussanfechtungsverfahren WEG), laufende Nummer 78 der Beschlusssammlung, nichtig ist.

2. der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.03.2015 zu TOP 1a (Rücknahme der Berufung im Beschlussanfechtungsverfahren WEG), laufende Nummer 79 der Beschlusssammlung wird für ungültig erklärt. Hilfsweise wird beantragt, festzustellen, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.03.2015 zu TOP 1a (Rücknahme der Berufung im Beschlussanfechtungsverfahren), laufende Nummer 79 der Beschlusssammlung, nichtig ist.

3. der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.03.2015 zu TOP 1b (Finanzierung der Kosten des Berufungsverfahrens), laufende Nummer 80 der Beschlusssammlung, wird für ungültig erklärt. Hilfsweise wird beantragt, festzustellen, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.03.2015 zu TOP 1b (Finanzierung der Kosten des Berufungsverfahrens), laufende Nummer 80 der Beschlusssammlung, nichtig ist.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Auffassung, der Klage fehle das Rechtsschutzbedürfnis, weil die angefochtenen Beschlüsse den Kläger nicht belasteten. Für das Mehrhonorar des Verwalters sei eine Grundlage im Verwaltervortrag vorhanden.

Wegen des weiteren Vortrags der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig.

Klagen auf die hier in erster Linie begehrte Feststellung der Nichtigkeit von der Eigentümerversammlung sind gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässig. Das Feststellungsinteresse gemäß § 256 Abs. 1 ZPO ist regelmäßig gegeben, da durch die Fassung und Verkündung eines Eigentümerbeschlusses zumindest der Anschein gesetzt wird, hier liege eine Regelung vor, die sämtliche Wohnungseigentümer und den Verwalter bindet. Das rechtliche Interesse an der Feststellung der Nichtigkeit entfällt nicht dadurch, dass die Beschlüsse, ihre

Wirksamkeit vorausgesetzt, keine Belastung des klagenden Eigentümers im wirtschaftlichen Sinne zur Folge hätten. Aus dem Recht jedes Wohnungseigentümer, eine ordnungsmäßige und dem Gesetz entsprechende Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des gemeinschaftlichen Vermögens verlangen zu können (vgl. § 21 Abs. 4 WEG) folgt sein Recht, zu verlangen, dass die Eigentümerversammlung nur rechtmäßige Beschlüsse fasst. Auf eine wirtschaftliche Belastung im engeren Sinne kommt es insoweit nicht an.

Die Klage ist auch begründet. Der Kläger rügt zurecht, dass die gefassten Beschlüsse mangels Beschlusskompetenz nichtig sind. Ein Mehrheitsbeschluss einer Wohnungseigentümerversammlung bedarf, um im Sinne des § 23 Abs. 4 WEG rechtlich verbindlich zu sein, einer Beschlusskompetenz (BGH NJW 2000, 3500 ff.). Darunter ist zu verstehen, dass im Gesetz oder in einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer den Wohnungseigentümern die Befugnis eingeräumt werden muss, einen bestimmten Gegenstand per Mehrheitsbeschluss zu regeln. Der Verwalter hat die Berufung, um die es hier geht, auf Grund seiner Befugnis im § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG eingelegt. Nach dieser Norm ist der Verwalter des gemeinschaftlichen Eigentum berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie insbesondere einen Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 4 WEG, also einen Anfechtungsrechtsstreit, auf der Passivseite zu führen. Diese Vertretungsmacht ist grundsätzlich umfassend zu verstehen. Eine Beschlusskompetenz, also eine Befugnis der Eigentümermehrheit, dem Verwalter insoweit per Mehrheitsbeschluss Weisungen zu erteilen, sieht das Gesetz nicht vor. Eine solche Befugnis sieht das Gesetz nur bei Rechtsstreitigkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband im § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG vor. Der Anfechtungsrechtsstreit ist jedoch dadurch gekennzeichnet, dass gemäß § 46 WEG nicht der teilrechtsfähige Verband Wohnungseigentümergeinschaft Beklagter ist, sondern vielmehr alle übrigen Eigentümer der Gemeinschaft mit Ausnahme des Klägers. Der Verwalter hat hier als geborener Verteidiger des Mehrheitswillens gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG die übrigen Wohnungseigentümer in diesem Rechtsstreit zu vertreten und zu verteidigen (Timme/Knop, BeckOG WEG, 24. Edition, § 27 RDnr. 201ff mit Nachw. zur Rechtsprechung). Welche Maßnahmen er dabei im Einzelnen ergreift und ob er Rechtsmittel einlegt, ist im Grundsatz seinen pflichtgemäßen Ermessen zu überlassen, solange er die Eigentümer ordnungsgemäß gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG über den Rechtsstreit unterrichtet und ihm von den einzelnen Eigentümern keine Weisungen erteilt werden bzw. sich einzelne Eigentümer, was ihnen unbenommen ist, erklären, dass sie nicht vom Verwalter vertreten werden wollen und den Rechtsstreit soweit es sie betrifft selbst führen möchten. Die einzelnen Eigentümer sind also in ihrem Prozessverhalten voneinander grundsätzlich unabhängig. Der Verwalter ist nur soweit und solange in seinem pflichtgemäßen Ermessen frei, den Rechtsstreit zu führen, als ihm nicht von einem einzelnen Eigentümer mit Wirkung für und gegen diesen alleine eine andere Weisung erteilt wird. Aus diesen Erwägungen ergibt sich, dass eine ungeschriebene Beschlusskompetenz der Norm des § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG nicht entnommen werden kann. Würde etwa die Mehrheit beschließen, eine Berufung hier zurückzunehmen, so könnte durchaus ein einzelner Eigentümer, der den Beschluss verteidigen möchte, die Berufung fortsetzen. Er wäre an dem Mehrheitsbeschluss, der den Verwalter anweist, eine Berufung zurückzunehmen, nicht gebunden. Ebenso ist auch kein Eigentümer an den hier gefassten Mehrheitsbeschluss, eine Berufung weiter zu führen in dem Sinne gebunden, als das er nicht die für ihn

eingelegte Berufung zurücknehmen könnte. Eine Beschlusskompetenz ist mit alledem nicht zu vereinbaren.

Daraus ergibt sich auch die Nichtigkeit der beschlossenen Sonderumlage. Da diese nicht für Zwecke der Wohnungseigentümergeinschaft erhoben wurde, fehlt für eine entsprechende Beschlussfassung die Beschlusskompetenz. Soweit der Verwalter auf Grund seiner Vertretungsmacht Kosten auslöst für Gerichtsgebühren oder Anwaltshonorar sind diese grundsätzlich von allen Eigentümern direkt zu begleichen in Höhe ihres Anteils. Eine Sonderumlage darf insoweit nicht beschlossen werden, da im Einzelfall zu prüfen ist, welche Eigentümer vom Verwalter tatsächlich insoweit wirksam vertreten wurden.

Auf die Frage, ob der Verwalterin insoweit ein Sonderhonorar zusteht und wer dies ggfls. schuldet, kommt es nicht an, da der größte Teil der Sonderumlage ersichtlich für andere Rechtskosten (Anwalt und Gericht) vorgesehen ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO; diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.