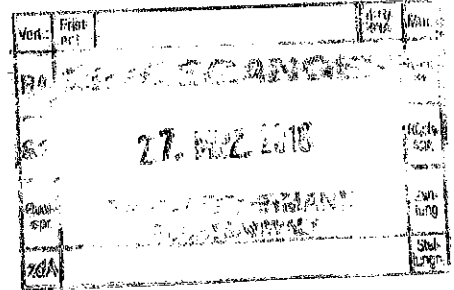


Ausfertigung (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

19 S 107/17

35 C 80/16
Amtsgericht Mülheim an der
Ruhr

Verkündet am 22.03.2018

Schroff, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle**Landgericht Düsseldorf**
IM NAMEN DES VOLKES**Urteil**

In dem Rechtsstreit

1. der die übrigen Wohnungseigentümer der
 , vertr. d. d. Verw., gesetzlich vertreten durch die

2.

3.

Beklagten und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigte zu 2-3: Rechtsanwälte

zu 1:

g e g e n

1.

2.

Kläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener
 Straße 89, 46236 Bottrop,hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf
 auf die mündliche Verhandlung vom 01.03.2018

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Thönnissen, den Richter am Landgericht Dr. Michels und den Richter Peil

für Recht erkannt:

Die Berufung der Beklagten zu 2) und 3) gegen das am 14.09.2017 verkündete Urteil des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr- Az.: 35 C 80/16 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Beklagten zu 2) und 3).

Das Urteil ist ebenso wie das angefochtene Urteil ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Gründe

I.

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Der Kläger begehrt die Ungültigerklärung zweier Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 17.10.2016.

Wegen des Sach- und Streitstands im Übrigen wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und die entsprechenden Beschlüsse für unwirksam erklärt. Es hat zur Begründung ausgeführt, dass die angefochtenen Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen.

Mit der Berufung wenden sich zwei der beklagten Wohnungseigentümer gegen die Stattgabe der Klage, soweit der Beschluss zu TOP 1 für ungültig erklärt wurde. Die Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 2 wird mit der Berufung nicht angegriffen.

Wegen der Anträge 1. Instanz und des Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

3

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung der Beklagten ist gemäß §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 ZPO zulässig.

Die Berufung hat keinen Erfolg.

Das Amtsgericht hat den Beschluss zu TOP 1 im Ergebnis zutreffend für ungültig erklärt, denn der Beschluss wurde in der Tagesordnung, die der Einladung zur außerordentlichen Wohnungseigentümersammlung vom 17.10.2016 beigefügt war, nicht ausreichend bezeichnet.

Nach § 23 Abs. 2 WEG ist es zur Gültigkeit eines Beschlusses notwendig, aber auch ausreichend, dass sein Gegenstand bereits bei der Einberufung ausreichend und eindeutig „bezeichnet“ ist (Schultzy in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 23 WEG, Rn. 99). Ein Verstoß hiergegen führt zur Anfechtbarkeit des Beschlusses (BayObIG NZM 2004, 386; MüKoBGB/Engelhardt WEG § 23 Rn. 20).

So liegt der Fall hier. In der Ladung wird TOP 1 wie folgt bezeichnet:

Information und Beschlussfassung über die Kostentragung einer Reparatur an der Fußbodenheizung in der Wohnung der Eigentümer : Im Jahr 2015 wurde ein defekter Heizungsverteiler erneuert. Der Rechnungsbetrag beläuft sich auf eine Summe von 830,38 € brutto. Zur Feststellung, ob diese Kosten dem Sonder- oder dem gemeinschaftlichem Eigentum zugeordnet werden müssen, wurde ihre Teilungserklärung von Herrn RA geprüft. Die Kommentierung erhalten Sie als Anlage 1 zu dieser Einladung. Da sich nicht alle Mitglieder des Verwaltungsbeirats (in seiner personellen Zusammensetzung bis zum 31. Juli 2016) der Einschätzung von Herrn RA anschließen konnten, wird nunmehr eine Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft hierüber angestrebt.

Tatsächlich wurde ausweislich der Niederschrift über die Versammlung der Gemeinschaft vom 17.10.2016 zu TOP 1 folgender Beschluss gefasst:

Die Eigentümer beschließen, dass Reparaturkosten an den Fußbodenheizungen grundsätzlich von der Eigentümergemeinschaft getragen werden. Im Rahmen der Hausgeldabrechnung werden diese Kosten dem Konto der „laufenden Instandhaltung“ zugeordnet. Die Reparaturkosten i.H.v. 830,38 € an der Fußbodenheizung der Eigentümer aus dem Jahr 2015 werden den Eigentümern erstattet. Sollten in der Vergangenheit weitere Eigentümer Reparaturkosten an Ihrer Fußbodenheizung selbst getragen haben, werden gegen Vorlage der Rechnungen auch diese Kosten erstattet.

Die Beschlussfassung geht damit in zwei Punkten über das hinaus, was in der Tagesordnung angekündigt wurde. Zum einen wurde eine grundsätzliche Regelung über die zukünftige Kostentragung von Reparaturen an allen vorhandenen Fußbodenheizungen getroffen, obwohl in der Tagesordnung lediglich eine Beschlussfassung über die konkrete Kostentragung einer einzelnen Reparatur an der Fußbodenheizung in der Wohnung der Eigentümer angekündigt wurde. Zum anderen wurde beschlossen, dass rückwirkend auch weiteren Eigentümern Rechnungen für Reparaturen an Fußbodenheizungen erstattet werden sollen, ohne dass dies auch nur ansatzweise aus der Tagesordnung hervorging.

Damit fehlt es an einer ausreichenden Bezeichnung des tatsächlich gefassten Beschlusses. Insbesondere hat der gefasste Beschluss eine gänzlich andere Tragweite, als diejenige Beschlussfassung, die angekündigt war. Soweit Reparaturrechnungen aus der Vergangenheit erstattet werden sollen, ist für die Miteigentümer vollkommen unklar, in welcher Höhe Erstattungsansprüche auf die WEG zukommen.

Den Verstoß gegen die ordnungsgemäße Bezeichnung in der Ladung haben die Kläger in der Klagebegründung auch gerügt und damit die Frist des § 46 Absatz 1 WEG gewahrt.

Der Verstoß ist auch weder geheilt worden, noch ist er unbeachtlich.

Ein Verstoß wird „geheilt“, wenn sämtliche Wohnungseigentümer zusammenkommen und im Bewusstsein einer unzureichenden Ladung dennoch beschließen wollen (Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 23 WEG, Rn. 112). Diese Voraussetzung liegt hier nicht vor. Ausweislich der Niederschrift über die Eigentümerversammlung waren lediglich 5.943 von 10.000 Miteigentumsanteilen und 40 von 68 Stimmen vertreten.

Ein Verstoß ist unbeachtlich, wenn feststeht, dass es bei ordnungsgemäßer Ladung zu demselben Beschluss gekommen wäre (Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 23 WEG, Rn. 112). Es kann nicht festgestellt werden, dass es bei einer ordnungsgemäßen Ladung, in welcher auch eine Beschlussfassung über die Erstattung weiterer Reparaturrechnungen für Fußbodenheizungen angekündigt worden wäre, zu demselben Beschluss gekommen wäre. Denn es steht schon nicht fest, dass nicht eventuell weitere Miteigentümer an der Versammlung teilgenommen hätten, wenn sie von dem weiteren

Beschlussgegenstand Kenntnis durch die Ladung erlangt hätten. Insbesondere ist denkbar, dass Miteigentümer sich gegen die Teilnahme entschieden haben, weil sie davon ausgingen, dass maximal die Erstattung eines Betrages i.H.v. 830,38 € im Raume steht und nicht die Entscheidung über eine grundsätzliche Regelung, von wem Reparaturkosten an den Fußbodenheizungen zu tragen sind sowie die Entscheidung, dass eine unbestimmte Vielzahl bereits vorhandener Rechnungen – ohne weitere Prüfung – von der WEG übernommen werden sollen.

Es war vorliegend auch nicht möglich, den Beschluss nur in Teilbereichen für unwirksam zu erklären und die Regelung, die die Übernahme der Rechnung der Miteigentümer Bäck betrifft, aufrechtzuerhalten. Da es sich beim Beschluss um ein Rechtsgeschäft handelt, überzeugt es, die Aufrechterhaltung eines nur in Teilbereichen unwirksamen Beschlusses anhand der allgemeinen Regel aus § 139 BGB zu beurteilen (BGHZ 202, 346 Rn 21). Danach kann der wirksame Beschlussteil alleine nur bestehen bleiben, falls nach dem tatsächlichen oder hypothetischen Parteiwillen zweifelsfrei davon auszugehen ist, dass auch nur die Teilregelung beschlossen worden wäre (BGHZ 202, 346 Rn 21; WuM 2015, 182 Rn 15). Entscheidend ist, ob die Wohnungseigentümer bei Kenntnis der Sachlage und vernünftiger Abwägung aller maßgeblichen Umstände den Beschluss auch ohne den fehlerbehafteten Teil getroffen hätten, wobei auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen ist (OLG Köln ZMR 2008, 70; vgl auch BayObLG ZMR 2000, 547; Staudinger/Lehmann-Richter (2018) WEG § 46, Rn. 35). Nach diesen Grundsätzen kann hier nicht davon ausgegangen werden, dass der Beschluss auch ohne den fehlerbehafteten Teil getroffen worden wäre. Es ist schon unklar, ob nicht weitere Miteigentümer an der Versammlung teilgenommen hätten, wären sie über den tatsächlichen Beschlussgegenstand informiert worden und wie sich die Teilnahme weiterer Miteigentümer auf die Diskussion und die Abstimmung ausgewirkt hätte. Zudem bleibt offen, ob die durch den letzten Satz des Beschlusses begünstigten Eigentümer auch für die Erstattung der Rechnung der Miteigentümer Bäck gestimmt hätten, wenn ihnen kein eigener Vorteil aus der Regelung erwachsen wäre.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert.

Streitwert für die Berufungsinstanz: 2.000,00 Euro

Dr. Thönnissen

Dr. Michels

Peil

Ausgefertigt



Schroff, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle