

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 1 u. 5 Nr. 2 WEG

- 1. Den Eigentümern ist es nicht gestattet, alle Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss dazu zu verpflichten, die sich in ihrem Sondereigentum befindenden aber im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster entweder selber zu streichen oder für die Malerarbeiten an den Fenstern auf eigene Kosten selbst ein Unternehmen zu beauftragen.**
- 2. So wäre ein Beschluss, der den Eigentümern die Wahlmöglichkeit zwischen einer tätigen Mithilfe und einem Passivbleiben unter entsprechender Kostentragungspflicht eröffnet – unter der Voraussetzung, dass die WEG (vertreten durch den Verwalter) den Maler beauftragt und die Kosten dann verteilt werden zwischen den Eigentümern, die nicht selbst streichen wollen – nicht aufgrund fehlender Beschlusskompetenz nichtig, weil es dem Eigentümer weiterhin überlassen bliebe, zu entscheiden, ob er auf den Schutz des Belastungsverbots in zulässiger Weise verzichtet (vgl. BGH, Urteil vom 10.10.2014, Az.: V ZR 315/13).**

LG Dortmund, Urteil vom 24.04.2018; Az.: 1 S 109/17

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Medebach vom 22.03.2017, Az.: 3 C 105/16, teilweise abgeändert und zur Klarstellung insgesamt wie folgt neu gefasst:

Es wird festgestellt, dass die in der Eigentümerversammlung vom 11.06.2016 zu TOP 2 und zu TOP 3 Ziff. 1 gefassten Beschlüsse nichtig sind.

Die Kosten des Rechtsstreits 1. und 2. Instanz tragen die Beklagten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe:

I.

Auf die Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 313a Abs. 1 S. 1 ZPO iVm § 26 Nr. 8 EGZPO verzichtet.

II.

Die zulässige Berufung ist begründet. Der in der Eigentümerversammlung vom 11.06.2016 zu TOP 3 Ziff. 1 gefasste Beschluss ist mangels den Eigentümern zustehender Beschlusskompetenz nichtig. Den Eigentümern ist es nicht gestattet, alle Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft durch Beschluss dazu zu verpflichten, die sich in ihrem Sondereigentum befindenden aber im Gemeinschaftseigentum stehenden Fenster entweder selber zu streichen oder für die Malerarbeiten an den Fenstern auf eigene Kosten selbst ein Unternehmen zu beauftragen.

1. Auch wenn die durch die Wohnungseigentümer oder einen Dritten zu streichenden Fenster im Sondereigentum eines jeweiligen Wohnungseigentümers liegen, handelt es sich bei den Fenstern einer Wohnungseigentumsanlage nach § 5 Abs. 2 WEG grundsätzlich um Gemeinschaftseigentum (vgl. u.a. BGH, Urt. v. 02.03.2012, Az.: V ZR 174/11; Then in: Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2017, § 5 Rn 9; Grziwotz in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 5 Rn 26), dessen Instandsetzung und Instandhaltung den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich obliegt, §§ 21 Abs. 1 u. Abs. 5 Nr. 2, 22 WEG. Daraus folgt sogleich die Kompetenz der Beklagten, über die Erforderlichkeit bzw. Umsetzung der Instandsetzungs-/setzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum per Mehrheitsbeschluss zu entscheiden (vgl. u.a. BGH, Urt. v. 22.11.2013, Az.: V ZR 46/13). Nur für den hier nicht einschlägigen Fall der Instandsetzung/ -haltung im Sondereigentum stehender Gegenstände wäre den Beklagten die Beschlusskompetenz generell entzogen und ein entsprechender Beschluss für nichtig zu erklären (vgl. BGH, Urt. v. 08.02.2013, Az.: V ZR 238/11).

2. Die Nichtigkeit des in der Eigentümerversammlung vom 11.06.2016 zu TOP 3 Ziff. 1 gefassten Beschlusses folgt aber daraus, dass die Beklagten nicht nur über die Instandsetzung/ -haltung gemeinschaftlichen Eigentums Beschluss gefasst, sondern allen Eigentümern mit der streitgegenständlichen Beschlussfassung eine wahlweise zu erfüllende Handlungspflicht auferlegt haben, wenn sie beschließen, die Instandsetzungs-/haltungsmaßnahmen entweder durch den Eigentümer selber oder durch ein von ihm zu beauftragendes Unternehmen auszuführen zu lassen. Eine entsprechende Beschlusskompetenz steht den Eigentümern nicht zu.

Dem steht auch nicht entgegen, dass die Beklagten den Eigentümern in dem zu TOP 3 Ziff. 1 gefassten Beschluss Handlungsalternativen einräumen, weil sowohl die Möglichkeit des Streichens in Eigenarbeit als auch die Beauftragung eines Unternehmens zur Durchführung der Arbeiten eine unzulässige Belastung des Eigentümers beinhalten.

a) So wäre ein Beschluss, der den Eigentümern die Wahlmöglichkeit zwischen einer tätigen Mithilfe und einem Passivbleiben unter entsprechender Kostentragungspflicht eröffnet – unter der Voraussetzung, dass die WEG (vertreten durch den Verwalter) den Maler beauftragt und die Kosten dann verteilt werden zwischen den Eigentümern, die nicht selbst streichen wollen – nicht aufgrund fehlender Beschlusskompetenz nichtig, weil es dem Eigentümer weiterhin überlassen bliebe, zu entscheiden, ob er auf den Schutz des Belastungsverbots in zulässiger Weise verzichten (vgl. BGH, Urteil vom 10.10.2014, Az.: V ZR 315/13) oder sich weiterhin auf seine ohnehin von Gesetzes wegen bestehende und regelmäßig nicht zu umgehende Kostentragungspflicht besinnen möchte.

b) Da aber sowohl die Möglichkeit, die Fenster selber zu streichen, als auch die Möglichkeit, ein Unternehmen selbst hierfür zu beauftragen, dem jeweiligen Eigentümer eine – wenn auch unterschiedlich zu gewichtende – Pflicht zum Tätigwerden auferlegt, die über die gesetzlich einzig normierte Pflicht, die entsprechenden Kosten solcher Maßnahmen anteilig zu tragen, hinausgeht, fehlt den Beklagten trotz Einräumung von Handlungsalternativen die Beschlusskompetenz für die streitgegenständliche Beschlussfassung.

aa) Soweit die Eigentümer zu TOP 3 Ziff. 1 einstimmig darüber abgestimmt haben, dass „beschlossen (wird), daß jeder Eigentümer seine Fenster selbst streicht.“, ist einhellige Auffassung, dass derartige Pflichten zur „tätigen Mithilfe“ nicht durch Mehrheitsbeschluss begründet und auferlegt werden können (vgl. BGH, Urt. v. 09.03.2012, Az.: V ZR 161/11; BGH, Urt. v. 10.10.2014, Az.: V ZR 315/13; LG Dortmund, Urt. v. 19.04.2016, Az.: 1 S 437/15; Heinemann in: Jennißen, WEG, 5. Auflage 2017, § 21 Rn 57; Abramenko in: Jennißen, WEG, 5. Auflage 2017, § 10 Rn 69; Reichel-Scherer in: Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 21 WEG Rn 234; Engelhardt in: Münchener Kommentar, BGB, 7. Auflage 2017, § 21 WEG Rn 43).

Das Auferlegen von Leistungspflichten findet im WEG keine Grundlagen. Auch wenn die Eigentümer nach §§ 21 Abs. 1 u. Abs. 5 Nr. 2 WEG zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums verpflichtet sind, beinhaltet diese Pflicht nicht, die erforderlichen Arbeiten selbst vorzunehmen, sondern nur die hierfür erforderlichen Kosten aufzubringen (vgl. BGH, Urt. v. 10.10.2014, Az.: V ZR 315/13).

bb) Den Beklagten fehlt auch für die weiter im Beschluss zu TOP 3 Ziff. 1 enthaltene Möglichkeit, „Jeder Eigentümer kann für den Anstrich auch eine Firma, auf eigene Kosten, beauftragen.“ die notwendige Beschlusskompetenz, weil auch die Beauftragung eines Dritten zur Durchführung der dem Eigentümer auferlegten Arbeiten eine Handlungspflicht beinhaltet, die der Gesetzgeber nicht dem einzelnen Eigentümer, sondern bewusst dem Verwalter auferlegt hat (OLG Hamm, Beschl. v. 05.02.1980, Az.: 15 W 277/79; Merle in: Bärmann, WEG, § 13. Auflage 2015, § 21 Rn 100; Engelhardt in: Münchener Kommentar, BGB, 7. Auflage 2017, § 21 WEG Rn 43).

(1) Den Beklagten ist zwar zuzustimmen, dass die Beauftragung eines Dritten nicht mit dem körperlichen Arbeitsaufwand zu vergleichen ist, der mit der unzulässigen Auferlegung wiederkehrenden Diensten wie Schneeräum- oder Putzdiensten oder dem Streichen der Fenster in körperlicher Eigenarbeit einhergeht.

(2) Unabhängig von der fehlenden Pflicht zum Einsatz körperlicher Arbeitskraft ist aus Sicht der Kammer aber auch die Beauftragung eines Dritten zur Durchführung der körperlichen Arbeit mit einem nicht unerheblichen Zeit- und Arbeitsaufwand verbunden, der der Dispositionsbefugnis der Mehrheit der Eigentümer entzogen ist.

Dies gilt vor allem dann, wenn die mit der Beauftragung einhergehende Kostenlast nicht gemäß § 16 Abs. 2 WEG in der Jahresabrechnung umgelegt wird sondern – wie hier beschlossen – von dem beauftragenden Eigentümer zu tragen sind.

Eine Vielzahl von Eigentümern würde dadurch aufgrund ihrer Zahlungspflicht dazu angehalten werden, mehrere Unternehmen auf ihr Preis-Leistungs-Verhältnis zu untersuchen und damit zur Kostenersparnis noch mehr Zeit für die ihnen auferlegte Pflicht zur Beauftragung eines Unternehmens aufwenden.

Die Beklagten übersehen, dass es ureigenste und von Gesetzes wegen unentziehbar eingeräumte Aufgabe des Verwalters und nicht der Wohnungseigentümer ist (vgl. Merle in: Bärmann, WEG, § 13. Auflage 2015, § 21 Rn 100), die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten für die Gemeinschaft derart aufzubereiten, dass sie nur über ihr „Ob“ und „Wie“ zu entscheiden haben. Auch und vor allem die Umsetzung der beschlossenen Arbeiten, zu denen die u.U. zeitaufwendige Auswahl des günstigsten Unternehmens gehört, ist über § 27 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 4 WEG dem Verwalter zugewiesen und damit dem Pflichtenkreis der Eigentümer, vorbehaltlich abweichender Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, entzogen. Die Pflicht des einzelnen Eigentümers ist gesetzlich beschränkt auf die Pflicht, Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums zu tragen, weshalb anderweitige Leistungspflichten nicht durch Beschlussfassung begründet werden können (vgl. BGH, Urt. v. 10.10.2014, Az.: V ZR 315/13; OLG Hamm, Beschl. v. 05.02.1980, Az.: 15 W 277/79; Reichel-Scherer in: Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 21 WEG Rn 234; Heinemann in: Jennißen, WEG, 5. Auflage 2017, § 21 Rn 57).

c) Die Einwendungen der Beklagten vermögen daran nichts zu ändern.

aa) Soweit die Beklagten einwenden, das Verhalten der Klägerin sei schikanös, weil sie für die Kosten der Instandhaltung- und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums ohnehin aufzukommen hätte, vermag dieser Einwand aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht durchzugreifen, weil es gerade die aus § 16 Abs. 2 oder Abs. 3 WEG folgende Kostentragungspflicht ist, auf die die Klägerin sich unter Ausschluss darüber hinausgehender Handlungspflichten berufen darf.

bb) Der Einwand der Beklagten, die Auferlegung von Handlungspflichten sei zumindest dann zulässig und die entsprechende Beschlusskompetenz für die Eigentümergemeinschaft gegeben, wenn Einvernehmen über die tätige Mithilfe besteht, ist die Kammer dem Grunde nach derselben Auffassung (vgl. BGH, Urteil vom 10.10.2014, Az.: V ZR 315/13, Rn 19 – zitiert nach juris). Die Beklagten verkennen diesbezüglich aber, dass ein ausreichendes Einvernehmen nicht bereits durch die Fassung eines Mehrheitsbeschlusses gegeben ist, weil das Belastungsverbot eine Auferlegung von Handlungspflichten für alle aufgrund einer Entscheidung (nur) der Mehrheit gerade verhindern will. Auch der Umstand, dass der streitgegenständliche Beschluss unter den Anwesenden einstimmig gefasst worden ist, vermag daran nichts zu ändern, weil nicht alle Eigentümer in der Versammlung vom 11.06.2016 vertreten waren (vgl. Bl. 30 d. A. unten), folglich nicht das notwendige Einverständnis aller vorgelegen hat

cc) Soweit die Beklagten eingewendet haben, der vorherige Prozessbevollmächtigte der Klägerin sei nicht wirksam zur Prozessführung bevollmächtigt worden, dürfte sich dieser Einwand nach der Vorlage der Kopie der unterzeichneten und vom 16.06.2008 datierenden Vollmacht (Bl. 100 d. A.) erledigt haben. Die Beklagten sind dem Vortrag der Klägerin nicht mehr entgegengetreten.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. Die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit des Urteils folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO i.V.m. 26 Nr. 8 EGZPO.

