

# Landgericht Frankfurt am Main

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 21, 46 WEG

- 1. Dem einzelnen Wohnungseigentümer können durch Beschluss keine Leistungs- und damit auch keine Unterlassungspflichten auferlegt werden, die ihm nicht ohnehin nach dem Gesetz, nach der Teilungserklärung oder Vereinbarungen der Wohnungseigentümer bereits obliegen.**
- 2. Für einen Beschluss, der eine derartige Kontaktaufnahme von Wohnungseigentümern zu Mietern anderer Wohnungseigentümer untersagt, fehlt der Wohnungseigentümergeinschaft die Beschlusskompetenz.**
- 3. Diese Störungen betreffen lediglich die Verhältnisse der einzelnen Eigentümer bei der Nutzung ihres Sondereigentums und können daher nicht vergemeinschaftet werden, sondern müssen von den jeweiligen Eigentümern individuell geltend gemacht werden.**

LG Frankfurt a.M., Urteil vom 17.05.2018; Az.: 2-13 S 31/16

### **Tenor:**

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Groß-Gerau vom 01.12.2016 teilweise abgeändert und zur Klarstellung wie folgt neu gefasst:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 06.11.2014 zu Tagesordnungspunkt 2 und 3 werden für ungültig erklärt. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreites erster Instanz tragen der Kläger zu 45 % und die Beklagten zu 55 %, die Kosten des Berufungsverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

Die Revision und die Rechtsbeschwerde werden nicht zugelassen.

Das Urteil und das angefochtene Urteil - im Umfang der Berufungszurückweisung - sind vorläufig vollstreckbar.

Streitwert für das Berufungsverfahren: bis 8.000,00 €.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Von der Wiedergabe der tatsächlichen Feststellungen wird gem. § 540 Abs. 2 ZPO in Verbindung mit § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

## II.

Die zulässige Berufung hat teilweise Erfolg, im Übrigen war sie zurückzuweisen.

1. Hinsichtlich des Beschlusses zu Tagesordnungspunkt 3 hat die Berufung Erfolg. Bei der gebotenen objektiv-normativen Auslegung des Beschlusses ist mit dem Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3 ein generelles Betretungsverbot von Wohnungen anderer Miteigentümer ohne deren Wissen und Zustimmung enthalten, wobei wie sich aus Satz 2 dieses Beschlusses ergibt, Anliegen des Beschlusses insbesondere war, dass ein Betreten von vermieteten Wohnungen ohne Zustimmung und Wissen des Eigentümers/Vermieters unterbleibt.

Ausweislich des Beschlusstextes und des Protokolls ging es den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung gerade darum, im Vorfeld einer Wohnungseigentümerversammlung Kontaktaufnahmen von Eigentümern zu Mietern anderer Wohnungen ohne deren Wissen zu unterbinden - offenbar unter anderem, um Feuchtigkeitsmessungen in den Wohnungen zu verhindern.

Für einen derartigen Beschluss fehlt jedoch eine Beschlusskompetenz, da jedenfalls im Beschlusswege eine derartige Kontaktaufnahme von Wohnungseigentümern zu Mietern nicht untersagt werden kann.

Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes können durch Beschluss dem einzelnen Wohnungseigentümer keine Leistungs- und damit auch keine Unterlassungspflichten auferlegt werden, die ihm nicht ohnehin nach dem Gesetz, nach der Teilungserklärung oder Vereinbarungen der Wohnungseigentümer bereits obliegen (BGH NJW 2010, 3093 [BGH 15.01.2010 - V ZR 72/09]).

Um eine derartige Unterlassungsverpflichtung handelt es sich allerdings bei der Beschlussfassung. Bereits der Wortlaut der Beschlussfassung lässt bei der gebotenen objekt-normativen Auslegung nur die Auslegung zu, dass durch diesen Beschluss eine Kontaktaufnahme "untersagt wird". Dass es eine entsprechende Vereinbarung der Wohnungseigentümer gibt oder ein entsprechendes Kontaktverbot in der Teilungserklärung enthalten ist, ist nicht vorgetragen worden und auch nicht ersichtlich.

Es handelt sich auch insoweit nicht um einen Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümergeinschaft Ansprüche einzelner Wohnungseigentümer an sich zieht. Im Übrigen bestünde allerdings auch für ein An-Sich-Ziehen keine Beschlusskompetenz, denn im vorliegenden Fall geht es nicht um Ansprüche, die im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft im gemeinsamen Interesse durchgesetzt werden können, sondern um lediglich befürchtete Störungen im Verhältnis einzelner Wohnungseigentümer zu ihren Mietern. Diese Störungen betreffen lediglich die Verhältnisse der einzelnen Eigentümer bei der Nutzung ihres Sondereigentums und können daher nicht vergemeinschaftet werden, sondern müssen von den jeweiligen Eigentümern individuell geltend gemacht werden.