

Landgericht Frankfurt am Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 8, 21 WEG

- 1. Sieht die Teilungserklärung vor, dass gebildete Untergemeinschaften eigenständig Sanierungsbeschlüsse fassen können, schließt dies das Anfechtungsrecht eines Miteigentümers außerhalb der Untergemeinschaft nicht aus.**
- 2. Denn die übrigen Eigentümer sind gleichwohl einer unmittelbaren Haftung im Außenverhältnis gem. § 10 Abs. 8 WEG ausgesetzt. Die Haftung der Untergemeinschaft im Innenverhältnis ändert nichts an der Haftung im Außenverhältnis.**
- 3. Alleine diese Möglichkeit der Haftung führt zum Rechtsschutzbedürfnis einer Anfechtungsklage. Daher kann es durchaus dazu kommen, dass ein Eigentümer für Verbindlichkeiten der Untergemeinschaft nach § 10 Abs. 8 WEG im Außenverhältnis einzustehen hat. Die Kompetenzverlagerung in der Gemeinschaftsordnung führt demzufolge nicht zu einer Haftungsfreistellung im Außenverhältnis (LG Hamburg ZWE 2017, 458).**
- 4. Von materiellen Anfechtungsgründen, die fristgebunden vorzutragen sind, sind die Sachurteilsvoraussetzungen abzugrenzen, die nach § 56 ZPO von Amts wegen zu prüfen sind.**
- 5. Der Einwand, es bestehe eine Präklusion des Vortrags zum Rechtsschutzbedürfnis gem. § 46 Abs. 1 S. 2 WEG mangels Vortrags hierzu in der Klagebegründung, ist nicht durchgreifend. Insoweit handelt es sich bei dem Rechtsschutzbedürfnis um eine Sachurteilsvoraussetzung (vgl. nur BeckOKZPO/Bacher § 253 Rn. 28 ff.). Diese ist nicht von § 46 WEG erfasst.**
- 6. Eine Notmaßnahme nur in dem Umfang zulässig ist, als unmittelbar drohender Schaden abgewendet werden muss. Eine umfassende Sanierung ist jedoch keine Notmaßnahme im Sinne von § 21 Abs. 2 WEG.**
- 7. Ein Beschluss über eine Sanierungsmaßnahme setzt voraus, dass zuvor zumindest drei Alternativangebote eingeholt werden (LG Frankfurt a. M. Beschl. v. 19.04.2017 - 2/13 S 2/17). Nur dann können die Eigentümer den ihnen zustehenden Beurteilungsspielraum auf einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage ausüben.**
- 8. Die drei Alternativangebote müssen den Wohnungseigentümern vorgelegt werden. Der Verwalter darf keine Vorauswahl treffen.**

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Teilurteil des Amtsgerichts Wiesbaden vom 13.08.2015, Az. 92 C 5524/14 (78), insoweit abgeändert, als die Klage bezüglich des TOP 12 abgewiesen worden ist.

Der Beschluss zu TOP 12 aus der Eigentümerversammlung vom 18.11.2014 wird für ungültig erklärt.

Die Berufung der Beklagten gegen das Schlussurteil des Amtsgerichts Wiesbaden vom 12.02.2016, Az. 92 C 5524/14 (78), wird zurückgewiesen.

Die Kostenentscheidung des Schlussurteils des Amtsgerichts Wiesbaden vom 12.02.2016, Az. 92 C 5524/14 (78), wird abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Von den Kosten des Rechtsstreits erster Instanz haben der Kläger 28% und die Beklagten 72% zu tragen.

Die Beklagten haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Dieses und das angefochtene Urteil sind, soweit die Berufung zurückgewiesen wird, vorläufig vollstreckbar. Es bleibt dem jeweiligen Vollstreckungsschuldner vorbehalten, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger zuvor Sicherheit in Höhe des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert wird für die erste Instanz auf 150.459,35 € und für die zweite Instanz auf 110.387,70 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft.

In der Gemeinschaftsordnung wurden Untergemeinschaften gebildet. § 11 der Gemeinschaftsordnung regelt die getrennte Abrechnung in den einzelnen Untergemeinschaften. Es werden auch getrennte Instandhaltungsrücklagen gebildet. Die Untergemeinschaften sollen bzgl. der Kosten so behandelt werden, als seien sie eigenständige Gemeinschaften. Alle nicht einer Untergemeinschaft zuzuordnenden Kosten werden gemeinschaftlich getragen.

Die jeweiligen Untergemeinschaften halten eigene Versammlungen ab, § 12 Gemeinschaftsordnung. Sie sind zuständig für das betroffene Sondereigentum und das damit verbundene Gemeinschaftseigentum. Die Gesamteigentümergeinschaft ist insbesondere zuständig für Angelegenheiten, die den Außenbereich betreffen.

Am 18.11.2014 fand eine Eigentümerversammlung statt. In dieser Versammlung wurden u.a. Beschlüsse zu TOP 12 - Erneuerung der Dachabdeckung und

Modernisierung des Aufzugs nebst Sonderumlage gefasst. Vergleichsangebote wurden den Eigentümern nicht vorgelegt und auch nicht mit der Einladung zur Versammlung übersandt. Das betroffene Dach gehört zu dem Gebäude A, die Sanierung des Aufzugs bezieht sich auf Gebäude C.

Das Amtsgericht hat die Klage durch Teilurteil abgewiesen.

Die Klage sei - soweit sie auf die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 12 gerichtet ist - unzulässig. Dem Kläger fehle das Rechtsschutzbedürfnis. Dies sei der Fall, da getrennte Verwaltung der Untergemeinschaften vereinbart wurde. Der Kläger sei diesbezüglich von der Mitverwaltung ausgeschlossen. Die beschlossenen Maßnahmen würden auch nicht gem. § 12 Gemeinschaftsordnung die gesamte Gemeinschaft betreffen, so dass sie in die Zuständigkeit der jeweiligen Untergemeinschaft fallen würden. Es handele sich unstreitig nicht um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG. Auch sei der Kläger nach den Beschlüssen nicht an den Kosten beteiligt.

Der Kläger verfolgt mit seiner Berufung die Anfechtung, soweit der Beschluss zu TOP 12 betroffen ist, unter Vertiefung seines erstinstanzlichen Vortrags weiter.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung des Klägers gegen das Teilurteil des Amtsgerichts Wiesbaden vom 13.08.2015, ist begründet.

Die Klage des Klägers ist in vollem Umfang zulässig. Insbesondere kann der Kläger - entgegen der Ansicht des Amtsgerichts - ein Rechtsschutzbedürfnis an der Beschlussanfechtung für sich beanspruchen. Der Kläger ist durch die angefochtene Beschlussfassung betroffen.

Gegenteiliges ergibt sich nicht aus der vom Amtsgericht zitierten Rechtsprechung. So kann auf die zitierte Rechtsprechung Bezug genommen werden (BayObLG Beschl. v. 25.7.1984 - BReg 2 Z 57/84):

"Wird die Antragstellerin im Sinn der vorstehenden Ausführungen von den angefochtenen Eigentümerbeschlüssen nicht betroffen, so ist ihr Antrag nicht als sachlich unbegründet, sondern bereits als unzulässig abzuweisen. (...) Jedenfalls fehlt ihr für eine Anfechtung von Eigentümerbeschlüssen, die ihre Interessen als Miteigentümerin in keiner Weise berühren, das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis, das in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu prüfen ist."

Soweit es - wie hier - um die Anfechtung von Beschlüssen in Mehrhausanlagen (mit Untergemeinschaften) geht, könnte allenfalls ein Rechtsschutzbedürfnis dann fehlen, wenn eine Haftung nach § 10 Abs. 8 WEG ausgeschlossen ist (Roth in Bärmann WEG § 46 Rn. 113 bzgl. Mehrhausanlagen (mit Verweis auf BGH NJW 2012 1224 [BGH 11.11.2011 - V ZR 45/11])).

Dies ist hier nicht der Fall.

Eine finanzielle Belastung trifft den Kläger in dem vorliegend relevanten Sinne zwar an sich nicht direkt. § 11 B der Gemeinschaftsordnung legt insofern fest, dass die

Kosten, die den einzelnen Untergemeinschaften erwachsen, von diesen zu tragen sind. Die Beschlussfassung hält sich insoweit im Rahmen der §§ 11, 12 Gemeinschaftsordnung. Der Zuständigkeitsbereich der jeweiligen Untergemeinschaften ist unter § 12 C Gemeinschaftsordnung definiert. Nach der insoweit gebotenen objektiven Auslegung ist hiervon auch Gemeinschaftseigentum erfasst. So wird in der Gemeinschaftsordnung bestimmt, dass auch Gemeinschaftseigentum erfasst sei, sofern dieses mit dem Sondereigentum verbunden ist. Hierdurch wollten die Eigentümer ersichtlich eine umfassende Zuordnung zu den Untergemeinschaften erreichen.

Dieser Befund wird dadurch bestätigt, dass zur Abgrenzung der Zuständigkeit der Gesamtgemeinschaft "insbesondere der Außenbereich" als beispielhaftes Abgrenzungskriterium herangezogen wird. Aus dem Umkehrschluss kann gefolgert werden, dass Gebäude in ihrer Gesamtheit den Untergemeinschaften zugeordnet werden sollen. Weitere Bestätigung findet dieser Befund auch in der Bestimmung des § 11 C. 4. Gemeinschaftsordnung. Hiernach sollen Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung einer Gemeinschaftstelekommunikationsanlage von der jeweiligen Untergemeinschaft getragen werden. Die Zuordnung gerade des Gemeinschaftseigentums zur Untergemeinschaft wird hierdurch eindeutig. Die jeweiligen Untergemeinschaften bilden eigene Instandhaltungsrücklagen.

Jedoch ist der Kläger gleichwohl einer unmittelbaren Haftung im Außenverhältnis gem. § 10 Abs. 8 WEG ausgesetzt. Für die jeweiligen Verpflichtungen der Gemeinschaft - unabhängig von der intern wirkenden Gemeinschaftsordnung - haftet im Außenverhältnis der einzelne Eigentümer im Verhältnis seines Miteigentumsanteils als Teilschuldner für die Verbindlichkeiten der teilrechtsfähigen Gemeinschaft. Die Haftung der Untergemeinschaft im Innenverhältnis ändert nichts an der dargestellten Haftung des Klägers im Außenverhältnis. Trotz der Anerkennung der Rechtsfigur der Untergemeinschaft in Rechtsprechung und Literatur, wird deren Rechtsfähigkeit nicht anerkannt. Die Untergemeinschaft kann daher nicht am Rechtsverkehr teilnehmen. Sie kann nicht im Außenverhältnis Verbindlichkeiten eingehen und auch mangels eigenem Vermögen solche Verbindlichkeiten begleichen. Sie kann nicht verklagt werden. Daher kann es durchaus dazu kommen, dass der Kläger für Verbindlichkeiten der Untergemeinschaft nach § 10 Abs. 8 WEG im Außenverhältnis einzustehen hat. Die Kompetenzverlagerung in der Gemeinschaftsordnung führt demzufolge nicht zu einer Haftungsfreistellung im Außenverhältnis (LG Hamburg ZWE 2017, 458). Alleine diese Möglichkeit der Haftung des Klägers führt zum Rechtsschutzbedürfnis.

Auch die neuerliche BGH-Rechtsprechung (BGH Urt. v. 10.11.2017 - V ZR 184/16) bestätigt diese Ansicht. Zunächst befasst sich der BGH im Rahmen dieser Entscheidung nur kurz mit der Frage des Rechtsschutzbedürfnisses. Ein solches bejaht er im Falle der Anfechtung eines Beschlusses durch einen nicht einer bestimmten Untergemeinschaft zugehörigen Eigentümer, wenn er geltend macht, dass den Mitgliedern einer Untergemeinschaft wegen der damit verbundenen quotalen Außenhaftung aller Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz für Kosten verursachende Instandsetzungsmaßnahmen fehle. Die Anfechtungsmöglichkeit muss dem nicht der Untergemeinschaft angehörigen Eigentümer, daher schon mit Blick auf die Außenhaftung nach § 10 Abs. 8 WEG, offen bleiben.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Anforderungen an ein Rechtsschutzbedürfnis für Anfechtungsklagen großzügig zu behandeln sind. So ist auch die altruistische Anfechtung von Beschlüssen anerkannt (Bärmann/Roth

WEG § 46 Rn. 112). Im Interesse der Gemeinschaft soll der einzelne Eigentümer anfechtungsberechtigt sein. Daher dürfen keine strengen Anforderungen an das Rechtsschutzbedürfnis gestellt werden. Der einzelne Eigentümer muss auch im Interesse der Gemeinschaft verhindern können, dass sich diese einer finanziellen Belastung aussetzt.

Soweit die Beschlussanfechtung die Dachsanierung betrifft, besteht ein Rechtsschutzbedürfnis des Klägers im Übrigen schon deshalb, da er von der Beschlussfassung direkt betroffen ist. Durch die Beschlussfassung wird die Gesamtinstandhaltungsrücklage belastet und gerade nicht nur die Instandhaltungsrücklage der Untergemeinschaft Wohnung.

Der Einwand der Beklagten, es bestehe eine Präklusion des Vortrags zum Rechtsschutzbedürfnis, gem. § 46 Abs. 1 S. 2 WEG mangels Vortrags hierzu in der Klagebegründung, ist nicht durchgreifend. Insoweit handelt es sich bei dem Rechtsschutzbedürfnis um eine Sachurteilsvoraussetzung (vgl. nur BeckOKZPO/Bacher § 253 Rn. 28 ff.). Diese ist nicht von § 46 WEG erfasst. Hiergegen spricht der Sinn und Zweck sowie die Systematik der Klagebegründungsfrist. Zunächst handelt es sich nach allgemeiner Auffassung um eine materielle Präklusionsfrist (vgl. nur Jennißen/Suilmann WEG, § 46 Rn. 2). Sie soll bewirken, dass für die Wohnungseigentümer und für den zur Ausführung von Beschlüssen berufenen Verwalter zumindest im Hinblick auf Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber besteht, ob, in welchem Umfang und aufgrund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden (BGH NZM 2017, 147 [BGH 16.09.2016 - V ZR 3/16]).

Von diesem materiellen Anfechtungsgründen, die fristgebunden vorzutragen sind, sind die Sachurteilsvoraussetzungen abzugrenzen, die nach § 56 ZPO gerade von Amts wegen zu prüfen sind. Von einer materiellen Präklusion können diese nicht erfasst sein (LG München I ZWE 2017, 416). Insofern gilt - wie im gesamten Anwendungsbereich der ZPO - dass die Prozessvoraussetzungen erst am Schluss der letzten mündlichen Tatsachenverhandlung vorliegen müssen (Staudinger/Lehmann-Richter, WEG § 46 Rn. 42). Dies ergibt sich im Übrigen auch aus § 44 Abs. 1 S. 2 WEG, der es dem Kläger ausdrücklich erlaubt, die für die Zulässigkeit der Klage erforderliche Eigentümerliste noch bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung vorzulegen. Nach der Rechtsprechung des BGH ist dieser Zulässigkeitsmangel sogar noch im Berufungsverfahren heilbar (BGH NJW 2011, 3237 [BGH 20.05.2011 - V ZR 99/10]; ZWE 2012, 82); damit wäre es nicht zu vereinbaren, würde man es für erforderlich halten, dass das Rechtsschutzbedürfnis nur innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vorgetragen werden kann.

Die Kammer geht auch nicht davon aus, dass durch den Vollzug des Beschlusses zu TOP 12 der Eigentümerversammlung vom 18.11.2014 eine Erledigung eingetreten ist. Zwar kann einem Beschlussanfechtungsverfahren das Rechtsbedürfnis fehlen, wenn der Beschluss durchgeführt ist, eine Rückgängigmachung ausgeschlossen ist und die Ungültigerklärung auch sonst keine Auswirkungen mehr haben könnte (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, § 46 Rn. 101). So liegt der Fall hier aber nicht. Nach gefestigter Rechtsprechung der Kammer besteht ein Rechtsschutzbedürfnis dann noch, wenn zumindest im Innenverhältnis der Wohnungseigentümer Folgenbeseitigungsansprüche in Betracht kommen (Kammer, NJW 2015, 1767; LG Düsseldorf, NZM 2008, 453 = ZMR 2008, 484; Dötsch, NZM 2013, 625 [LG Düsseldorf 08.02.2008 - 19 T 489/07] [635]). Allein durch die Vollziehung eines Beschlusses tritt im Rahmen einer diesbezüglichen Anfechtung nicht die Erledigung ein (BayObLG NZM 2002, 623 [BayObLG 11.04.2002 - 2 Z BR 179/01]). Ein

Beschluss wirkt auch noch nach Vollzug des Beschlussgegenstandes als Rechtsgrundlage für die vollzogene Handlung weiter. Er hat insofern noch Wirkung, als etwa die vollzogene Handlung rückgängig gemacht werden soll.

Die Berufung ist, soweit sie sich gegen die Dachsanierung als Teil des Beschlusses zu TOP 12 richtet, zulässig und begründet.

Die Beschlussfassung hinsichtlich der Dachsanierung entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Ein Beschluss über eine Sanierungsmaßnahme setzt voraus, dass zuvor zumindest drei Alternativangebote eingeholt werden (ständige Rechtsprechung der Kammer, etwa LG Frankfurt a. M. Beschl. v. 19.4.2017 - 2/13 S 2/17). Nur dann können die Eigentümer den ihnen zustehenden Beurteilungsspielraum auf einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage ausüben.

Es wurden unstreitig keine Alternativangebote eingeholt. Die Beklagtenseite verteidigt sich mit der Behauptung, die Sanierung stelle eine Notmaßnahme dar. In einem solchen Fall könne auf Alternativangebote verzichtet werden.

Die Beklagten haben Beweis hinsichtlich ihrer Behauptung angeboten, das Dach sei undicht gewesen. Eine Sanierung hätte zeitnah erfolgen müssen. Daher habe es nicht der Einholung dreier Alternativangebote bedurft.

Eine Beweisaufnahme ist nicht nötig gewesen, da selbst für den Fall, dass das Dach tatsächlich undicht gewesen ist, eine Notmaßnahme nur in dem Umfang zulässig ist, als unmittelbar drohender Schaden abgewendet werden muss. Eine umfassende Dachsanierung ist jedoch keine Notmaßnahme im Sinne von § 21 Abs. 2 WEG.

Nach § 21 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer eine Maßnahme zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig ist. Hierunter sind jedoch nur solche Maßnahmen zu verstehen, die zur Abwendung eines dem Gemeinschaftseigentum unmittelbar drohenden Schadens dienen (Bärmann/Merle WEG § 21 Rn. 6). Es muss eine "Gefahrsituation" vorliegen, die eine unmittelbare Handlung, ohne Beteiligung der Verwaltung oder der übrigen Eigentümer, erfordert (Niedenführ/Vandenhouten WEG § 21 Rn. 28). Dies kann im Regelfall nicht mehr der Fall sein, wenn eine Eigentümerversammlung einberufen wird, um über die Maßnahme zu beschließen. Eine unmittelbare Gefahr kann dann nicht mehr vorliegen. Auch bestand darüber hinaus hier keine besondere Eilbedürftigkeit (vgl. hierzu Niedenführ/Vandenhouten WEG § 21 Rn. 75). Hier dürfte ein im Vergleich zur Notmaßnahme reduzierter Prüfungsmaßstab gelten (LG Düsseldorf NJW-RR 2013, 1481 [LG Düsseldorf 14.03.2013 - 19 S 88/12 U.]). So müsste die Sanierungsmaßnahme dringend erforderlich sein. Jedoch bezieht sich die genannte Entscheidung lediglich auf die Beschlussfassung bzgl. der Vorbereitung einer Sanierung und nicht auf die Sanierung selbst. Weiterhin sollte an die Dringlichkeit hohe Anforderungen gestellt werden. Die Eigentümer sollen ihre Entscheidungen auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage treffen können. Ihnen muss, insbesondere mit Blick auf folgende finanzielle Belastungen, die Möglichkeit einer fundierten und sachgerechten Bewertung und Entscheidung ermöglicht werden. Diese Möglichkeit darf ihnen nicht leichtfertig genommen werden.

Darüber hinaus wird in Fällen der Eilbedürftigkeit auch eine geringe Kostenbelastung, zumindest für die einzelnen Eigentümer, gefordert. Dies dürfte hier bei einem Kostenumfang von 90.000,00 € nicht mehr gegeben sein.

Des Weiteren könnte nur hinsichtlich solcher Maßnahmen, die der unmittelbaren Gefahr entgegenwirken sollen, etwa provisorische Abdichtung der undichten Stellen des Daches, auf Alternativangebote verzichtet werden.

Die Berufung ist, soweit sie gegen die Beschlussfassung zu TOP 12 bzgl. der Aufzugssanierung gerichtet ist, ebenfalls begründet, da die Klage insofern zulässig und begründet war. Dem Kläger steht insbesondere ein Rechtsschutzbedürfnis zur Seite.

In der Sache entspricht der Beschluss auch hinsichtlich der Aufzugssanierung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Es wurden zwar drei Alternativangebote eingeholt, jedoch traf die Verwaltung die Entscheidung hinsichtlich der Vergabe an ein bestimmtes Unternehmen, ohne dass dies durch eine entsprechende Beschlussfassung abgedeckt war. Vielmehr unterbreitete die Verwaltung der Eigentümerversammlung lediglich das "günstigste" Angebot. Die Willensbildung der Gemeinschaft wird jedoch grundsätzlich durch die Eigentümer im Rahmen der Eigentümerversammlungen ausgeübt, §§ 21 Abs. 1, 23 Abs. 1 WEG. Eine Delegation ist weitestgehend nach diesem gesetzlichen Leitbild unzulässig (Bärmann/Merle WEG § 21 Rn. 106 f.). Die Befugnis kann durch Beschluss unter bestimmten Voraussetzungen übertragen werden. Ein solcher Beschluss wurde vorliegend nicht gefasst, so dass die Willensentscheidung der Wohnungseigentümer auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage erfolgte. Dies führt zur Ungültigkeit des Beschlusses.