

Amtsgericht Ratingen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 22 Abs.1, 23 Abs. 2 WEG

- 1. Ein Beschluss bedarf zu seiner Wirksamkeit zwar auch der Feststellung und Verkündung. Dies kann aber auch in konkludenter Weise geschehen. In der Regel genügt die bloße Wiedergabe des für sich genommen eindeutigen Abstimmungsergebnisses im Versammlungsprotokoll (BGH Beschluss vom 23.08.2001 Az.: V ZB 10/01).**
- 2. Der möglicherweise unter Verstoß gegen § 22 WEG zustande gekommene Beschluss ist lediglich anfechtbar, nicht aber nichtig (Bayrisches Oberstes Landgericht Beschluss vom 17.12.1987 in NJW-RR 1988, 591).**

AG Ratingen, Urteil vom 29.07.2011, Az.: 10 C 396/10

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Klägerin kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % über dem zu vollstreckenden Betrag abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leistet.

Tatbestand :

Die Parteien sind jeweils Eigentümer einer Wohnung im Hause A-Weg in Ratingen. Dieses Haus ist eines von drei identischen Mehrfamilienhäusern mit jeweils acht Wohnungen, die die Hausnummern 12, 14 und 16 tragen. Diese 24 Wohnungen bilden die sogenannte große Eigentümergeinschaft.

Dem Beklagten ist an der hinter seiner Wohnung liegenden Gartenfläche das Sondernutzungsrecht eingeräumt.

In der Einladung zur Wohnungseigentümersammlung am 31.03.2009 ist unter Tagesordnungspunkt 10 „Verschiedenes“ unter der Ziffer a aufgeführt: „Gerätehaus im Garten H“.

Vorausgegangen war, dass der Beklagte in der Vergangenheit die Gemeinschaft bereits ohne Erfolg ersucht hatte, ihm die Genehmigung zur Errichtung eines Gartenhauses zu erteilen. Nach inzwischen veränderter Zusammensetzung der Gemeinschaft unternahm er insoweit einen neuen Versuch.

Im Protokoll dieser Versammlung heißt es sodann unter Tagesordnungspunkt 10 Ziffer d: „Der Eigentümer H möchte in seinem Garten an der hinteren Grundstücksgrenze ein kleines Gerätehaus aufstellen. Die Anwesenden erklärten sich einverstanden.“

Auf eine Beanstandung der Errichtung des Geräteschuppens durch den Ehemann der Klägerin hin (Schreiben vom 7.8.09 Anlage 5 Blatt 47 der Akte) antwortete die Verwalterin mit Schreiben vom 21.08., dass die Eigentümerversammlung vom 31.03.2009 beschlussfähig/abstimmungsfähig gewesen sei und außer der Frau des Herrn E alle Eigentümer anwesend und mit dem Geräteschuppen einverstanden gewesen seien. Nach aktueller Rücksprache mit allen anderen Eigentümern erklärten diese sich auch jetzt wieder mit dem Geräteschuppen und auch mit dessen Standort einverstanden.

Durch das Gerätehaus fühlt sich die Mieterin der Klägerin gestört.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass ein Beschluss „Errichtung des Gartenhauses“ in der Einladung zur fraglichen Eigentümerversammlung nur unzureichend beschrieben worden sei, was einen Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG darstelle.

Weiterhin hätte, da es sich bei der Errichtung des Gartenhauses um eine bauliche Veränderung gehandelt habe, die Zustimmung aller Eigentümer gegeben sein müssen, die durch dieses Gartenhaus beeinträchtigt sind.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, das von ihm auf der zu seiner Wohnung im A-Weg (laufende Nr. 1 des Aufteilungsplans als Anlage 1 zur Teilungserklärung vom 14.01.1975) gehörenden Sondernutzungsfläche errichtete Gartenhaus vollständig zu entfernen,

hilfsweise, die Entfernung des Gartenhäuschens durch die Klägerin zu dulden.

Der Beklagte beantragt

Die Klage abzuweisen.

Er verweist darauf, dass in der Errichtung dieses Gerätehauses zur Aufbewahrung von Gartengeräten keine bauliche Änderung liege. Da ihm der Garten als Sondernutzungsfläche zugeteilt sei, müsse auch ein Geräteschuppen zur Unterbringung der Geräte, die zur Bearbeitung des Gartens erforderlich seien, erlaubt sein.

Über den Tagesordnungspunkt Errichtung des Gartenhauses sei seinerzeit auch abgestimmt worden.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Dem Beklagten ist in der Versammlung vom 31.03.2009 durch Beschluss erlaubt worden, auf seiner Sondernutzungsfläche ein Gerätehaus aufzustellen.

Der Umstand, dass das Beschlussthema unter der Position „Verschiedenes“ aufgeführt ist, steht einer Beschlussfassung nicht entgegen. Das Thema ist darüber hinaus auch ausreichend bestimmt bezeichnet, zumal bereits in der Vergangenheit über das Gerätehaus diskutiert worden ist.

Durch die Regelung des § 23 Abs. 2 WEG sollen Wohnungseigentümer vor überraschenden Beschlüssen geschützt werden und die Möglichkeit haben, sich anhand der Tagesordnung auf die Beratung und Beschlussfassung in der Versammlung über bestimmte Tagesordnungspunkte vorzubereiten (OLG Celle Entscheidung vom 14.02.2002 Az.: 4 W 6-02 in ZWE 2002, 474).

Diesen Anforderungen genügt die Bezeichnung des Beschlussgegenstandes in der Einladung.

Über die Errichtung des Gerätehauses ist auch beschlossen worden.

Auszugehen ist von dem Text des Protokolls: „Die Anwesenden erklärten sich einverstanden.“

Dafür, dass dies als Beschluss gemeint war, spricht das Schreiben der Verwalterin vom 21.08.2009 an Herrn E, in dem die Verwalterin darauf hinweist, dass die Eigentümerversammlung beschlussfähig/abstimmungsfähig war und dass außer der Frau des Herrn E alle Eigentümer anwesend und mit dem Geräteschuppen einverstanden gewesen seien.

Die Verwalterin gab zwar als Zeugin an, die Sache mit dem Gerätehaus sei unter der Position „Diverses“ und nicht als Antrag mit Beschlussfassung festgehalten worden. Sie habe damals gemeint, als Herr H sie erneut auf das Thema ansprach, darüber könne man gerne sprechen, beschließen könne man aber nicht.

Das erwähnte Schreiben der Verwalterin vom 21.08.2009 widerspricht einer solchen Auslegung jedoch. Desweiteren hätte es nahegelegen, wenn die Diskussion über den Punkt Gerätehaus nur der Meinungserforschung diene, ein Wort darüber zu verlieren, wie weiter verfahren werden solle. Dies ist, wie sich aus den Aussagen der übrigen Zeugen ergibt, aber nicht geschehen. Vielmehr ist zum Beispiel nach der Aussage des Zeugen N über dieses Gerätehaus gesprochen worden und die Verwalterin habe dann abschließend gefragt, ob alle dafür seien oder ob jemand dagegen sei. Gegenstimmen habe es nicht gegeben. Damit sei eigentlich für jeden klar gewesen, dass das jetzt gelaufen sei und dass das auch eine offizielle Abstimmung gewesen sei. Auch nach der Aussage der Zeugin M sind seinerzeit alle Miteigentümer einverstanden gewesen, nachdem über dieses Thema 15 bis 20 Minuten diskutiert worden war. In ihren Augen war das Gerätehaus damit genehmigt.

Schließlich hat die Zeugin H angegeben, die Verwalterin habe zum Abschluss gefragt, jetzt wolle sie wissen, wer dafür ist und wer dagegen. Da haben dann alle genickt. Damit habe Frau T gemeint, sei die Sache also angenommen.

Dem steht zwar entgegen die Aussage des Zeugen I, der angab, er und seine Ehefrau seien nicht einverstanden gewesen. An der Erinnerungsfähigkeit des Zeugen bestehen allerdings Zweifel. Wie das Abstimmungsergebnis war, wusste er nicht mehr. Die Zeugin M gab an, es habe keine Abstimmung über dieses Thema gegeben. Die Verwalterin habe gemeint, das könnte man später im Zirkularverfahren machen, nachdem erst einmal ein Prospekt vorgelegt worden sei.

Diese Aussage widerspricht aber den Aussagen der übrigen Miteigentümer und auch dem, was im Protokoll festgehalten worden ist und was die Verwalterin später in ihrem Schreiben vom 21.08.2009 ausgeführt hat.

Das Gericht geht somit davon aus, dass ein Beschluss gefasst worden ist. Dieser bedarf zu seiner Wirksamkeit zwar auch der Feststellung und Verkündung. Dies kann aber auch in konkludenter Weise geschehen. In der Regel genügt die bloße Wiedergabe des für sich genommen eindeutigen Abstimmungsergebnisses im Versammlungsprotokoll (BGH Beschluss vom 23.08.2001 Az.: V ZB 10/01).

Der möglicherweise unter Verstoß gegen § 22 WEG zustande gekommene Beschluss ist lediglich anfechtbar, nicht aber nichtig (Bayrisches Oberstes Landgericht Beschluss vom 17.12.1987 in NJW-RR 1988, 591). Angefochten wurde der fragliche Beschluss vom 31.03.2009 jedoch nicht.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf den §§ 708, 711 ZPO.