

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10, 23 WEG

- 1. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind Beschlüsse einer Wohnungseigentümerversammlung allein „aus sich heraus“ - objektiv und normativ – auszulegen. Dabei ist von dem protokollierten Wortlaut der Beschlüsse auszugehen.**
- 2. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, weil sie sich etwa aus dem - übrigen - Versammlungsprotokoll ergeben**
- 3. Beschließen die Wohnungseigentümer, von Ermächtigungen einzelner Eigentümer zugunsten der Gemeinschaft Gebrauch zu machen und den Bauträger aus den Erwerbsverträgen in Anspruch zu nehmen, erschöpft sich die Regelung in der Vorbereitung und es kommt für die Rechtmäßigkeit des Beschlusses nicht darauf an, ob der erst noch geltend zu machende Anspruch tatsächlich besteht.**

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 25.04.2018, Az.: 75 C 7/18

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages zuzüglich 10 Prozent vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Gültigkeit eines Beschlusses.

Der Kläger und die Beklagten bilden die Eigentümergemeinschaft ... in ... B. Der Kläger ist der aufteilende Eigentümer und immer noch Eigentümer der Einheit 10. Der Gemeinschaft liegt die Teilungserklärung vom 16. Oktober 2007 (UR-Nr. 270/2007) zugrunde, wobei in § 1 der Teilungserklärung als Grundbuchstand sowohl Flur 1, Flurstück 695 und Flur 1, Flurstück 696 angegeben sind; aber gleichzeitig in § 3 die Abschreibung von Flur 1, Flurstück 696 beantragt wurde. Wegen des genauen Inhalts der Teilungserklärung vom 16. Oktober 2007 wird auf Blatt 32 bis Blatt 49 der Gerichtsakten verwiesen. Die Wohnungsgrundbücher beziehen sich auf Flur 1, Flurstück 696.

Nachdem im Jahre 2014 die Bauaufsicht des Bezirksamtes Charlottenburg eine Anordnung mit dem Ziel erließ, dass die beiden Flurstücke wieder auf einem Grundbuchblatt zu vereinigen sind, fasste die Gemeinschaft am 16. Juni 2015 einen Beschluss wie folgt:

„Die Wohnungseigentümer der WEG ... in ... B. beschließen die Durchsetzung des Anspruchs auf Eigentumsverschaffung hinsichtlich des Grundstücks mit der postalischen ... in ... B. aus den zugrunde liegenden Erwerbverträgen der Erwerber von Wohnungseigentum mit dem Bauträger ... zu gemeinschaftlichen Angelegenheit zu machen und die Ausübungsbefugnis der WEG zu begründen. ... soll außergerichtlich und gerichtlich auf Eigentumsverschaffung/'Schadenersatz in Anspruch genommen werden. Die Verwalterin wird ermächtigt, die Rechtsanwälte ... und Notar zur außergerichtlichen und gerichtlichen Inanspruchnahme zu beauftragen.“

Diesen Anspruch machte der Verband Wohnungseigentümergeinschaft ... in ... B. gegen den Kläger geltend und der Kläger wurde durch Urteil des Landgerichts Berlin vom 26. April 2016 (91a O 35/15) verurteilt, der Wohnungseigentümergeinschaft das Eigentum an dem Flur 1, Flurstück 695 zu gemeinschaftlichem Eigentum zu verschaffen. Wegen des genauen Inhalts des Urteils vom 26. April 2016 wird auf Blatt 59 bis Blatt 67 der Gerichtsakten verwiesen. In der Berufungsinstanz erteilte das Kammergericht (21 U 63/16) am 21. November 2017 Hinweise mit Bedenken u.a. hinsichtlich der Aktivlegitimation, wobei wegen des genauen Wortlauts auf Blatt 69 f. der Gerichtsakten verwiesen wird.“

Daraufhin fasste die Gemeinschaft am 5. Januar 2018 zum Tagesordnungspunkt 1 folgenden Beschluss:

„Die Eigentümer der WEG ... beschließen von den Ermächtigungen der Erwerber auf außergerichtliche und gerichtliche Durchsetzung der Ansprüche auf Verschaffung eines Miteigentumsteils am gemeinschaftlichen Grundstück (Gemarkung Charlottenburg, Flur 1, Flurstück 695: ... und Flurstück 696...) insbesondere bezüglich des Flurstücks 695 (... in ... B.) aus § 2 i. V. m. § 1 der zugrunde liegenden Bauträgerverträge gegen ..., die der Niederschrift als Anlage beizufügen sind, im eigenen Namen Gebrauch zu machen und... auf Eigentumsverschaffung auch hinsichtlich des Flurstücks 695 in Anspruch zu nehmen.“

Wegen der einzelnen Ermächtigungen der Eigentümer wird auf Blatt 9 bis Blatt 12 der Gerichtsakten verwiesen.

Der Kläger rügt bis einschließlich 5. März 2018 insbesondere folgende Beschlussmängel, wobei wegen der genauen Rügen auf die Klagebegründung vom 5. März 2018 (Blatt 21 bis Blatt 30 der Gerichtsakten) verwiesen wird:

– Der Beschluss habe einzig den Sinn, eine Aktivlegitimation im Hinblick auf vermeintliche kaufrechtliche Ansprüche zu begründe.

– Die Beklagten ... und ... hätten nicht beschließen können, von den Ermächtigungen der Erwerber auf außergerichtliche und gerichtliche Durchsetzung der Ansprüche auf Verschaffung eines Miteigentumsteils am gemeinschaftlichen Grundstück insbesondere bezüglich des Flurstücks 695 im eigenen Namen Gebrauch zu machen. Der Voreigentümer der Beklagten ... und ..., der ... habe gerade keine Miteigentumsanteile am Flurstück 695 erworben und könne dieser daher nicht abtreten. Da hier keine Vergemeinschaftung, sondern eine Geltendmachung individueller Rechte vorliege und der Anspruch unzweifelhaft nicht bestehe und damit ein originäres Recht begründe, sei der Beschluss nichtig.

– Auch die übrigen Eigentümer hätten keinen Anspruch auf Eigentumsübertragung bezogen auf das Flurstück 695.

Der Kläger beantragt,

den auf der Versammlung der Eigentümergemeinschaft ... B. am 5. Januar 2018 gefassten Beschluss zu TOP 1

Die Eigentümer der WEG ... beschließen von den Ermächtigungen der Erwerber auf außergerichtliche und gerichtliche Durchsetzung der Ansprüche auf Verschaffung eines Miteigentumsteils am gemeinschaftlichen Grundstück (Gemarkung Charlottenburg, Flur 1, Flurstück 695: ... und Flurstück 696: ...) insbesondere bezüglich des Flurstücks 695 (...) aus § 2 i. V. m. § 1 der zugrunde liegenden Bauträgerverträge gegen, die der Niederschrift als Anlage beizufügen sind, im eigenen Namen Gebrauch zu machen und ... auf Eigentumsverschaffung auch hinsichtlich des Flurstücks 695 in Anspruch zu nehmen.“

für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten meinen, es bestehe ein Anspruch auf Eigentumsverschaffung und überdies sei das Kammergericht ohnehin von seiner ursprünglichen Auffassung wieder abgerückt.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 25. April 2018 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Die Klage ist zulässig. Es handelt sich um einen Rechtsstreit im Sinne des § 43 Nr. 4 WEG, über den das Amtsgericht Charlottenburg als Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ausschließlich zu entscheiden hat.

II.

Die seitens des Klägers innerhalb der Klagebegründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Var. 2 WEG vorgetragene und damit allein der Entscheidung zugrunde zu legenden Anfechtungsgründe (vgl. dazu BGH, Urt. v. 16. Sept. 2016 – V ZR 3/16, NZM 2017, 147, 148; Urt. v. 16. Jan. 2009 – V ZR 74/08, NJW 2009, 999; Urt. v. 27. März 2009 – V ZR 196/08, NJW 2009, 2132) rechtfertigen nicht die Ungültigerklärung des angefochtenen Beschlusses.

Entgegen der Auffassung des Klägers handelt es sich nicht um einen Beschluss, der nicht existierende Rechte originär begründet, sondern nur um einen sogenannten Vorbereitungsbeschluss. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind Beschlüsse einer Wohnungseigentümerversammlung allein „aus sich heraus“ -

objektiv und normativ – auszulegen. Dabei ist von dem protokollierten Wortlaut der Beschlüsse auszugehen. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, weil sie sich etwa aus dem - übrigen - Versammlungsprotokoll ergeben (vgl. zuletzt nur: BGH, Urt. vom 18. März 2016 – V ZR 75/15, juris, Rn. 20). Der Beschluss begründet gerade keine Ansprüche auf Eigentumsverschaffung hinsichtlich des Klägers. Vielmehr ergibt sich mit aller Deutlichkeit aus dem angefochtenen Beschluss, dass von den aus der Anlage zum Beschluss individuell erteilten Ermächtigungen im eigenen Namen Gebrauch gemacht werden soll. Es handelt sich damit um nichts anderes als einen Vorbereitungsbeschluss, der den Verband zur gerichtlichen Geltendmachung von (etwaigen) Rechten der Erwerber im eigenen Namen (Prozessstandschaft) ermächtigt. Erschöpft sich aber der Beschluss in der Vorbereitung eines solchen Verfahrens und bereitet dieser die Geltendmachung der Ansprüche bloß vor, kommt es nicht darauf an, ob der erst noch geltend zu machende Anspruch tatsächlich besteht (BGH, Urt. v. 15. Jan. 2010 – V ZR 72/09, juris, Rn. 7). Selbst wenn man im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung nach §§ 21 Abs. 3, Abs. 4 WEG zusätzlich verlangen wollte, dass aus Sicht eines verständigen Eigentümers das mit der Beschlussfassung anvisierte Ziel aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht von vornherein unerreichbar sein darf (so wohl BGH, Urt. v. 30. Nov. 2012 – V ZR 234/11, juris, Rn. 16), so liegt aus Sicht eines verständigen Eigentümers eine solche Unerreichbarkeit hier gerade nicht vor. Denn angesichts der Entscheidung des Landgerichts Berlin vom 26. April 2016 (91a O 35/15), welche gerade von einem Anspruch der Erwerber auf Eigentumsverschaffung an dem Flurstück ausgeht, ist erst Recht für einen verständigen Eigentümer keine offensichtliche Erfolglosigkeit gegeben. Ausweislich der Hinweise des Kammergerichts (21 U 63/16) hat überdies auch dieses Bedenken nicht hinsichtlich der Anspruchsentstehung als solches geäußert. Im Hinblick darauf entsprach die beschlossene Durchsetzung jedenfalls der fremden Rechte der Erwerber erst Recht ordnungsgemäßer Verwaltung nach §§ 21 Abs. 3, Abs. 4 WEG. Angesichts der zunächst seitens des Kammergerichts geäußerten Bedenken ist es auch gerade nicht zu beanstanden, sondern vollkommen zutreffend, dass die Gemeinschaft durch den Beschluss ihre Aktivlegitimation auf „sichere Füße“ stellen will. Eine aus verständiger Sicht eines Eigentümers bestehende Unerreichbarkeit liegt auch nicht für den Ersterwerber ... vor. Zwar weicht dessen Erwerbsvertrag von den übrigen Verträgen ab. Allerdings nimmt auch dessen Vertrag in § 1 auf die Teilungserklärung Bezug. Die Teilungserklärung benennt in § 1 aber auch das Flurstück 695 und begründet in § 2 Sondereigentum und einen entsprechenden Anteil am Gemeinschaftseigentum auch hieran; was gegebenenfalls zu einem Sachmangel führen kann. Aus Sicht eines verständigen Eigentümers kann deshalb auch hier – abgesehen von der vorliegenden Entscheidung des Landgerichts Berlin – nicht von einer Unerreichbarkeit des Ziels in diesem Einzelfall ausgegangen werden.

III.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 709 Satz 1, Satz 2 ZPO.