

Amtsgericht Berlin-Charlottenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 23 WEG; § 139 BGB

- 1. Durch Beschluss können die Wohnungseigentümer nicht feststellen, dass ein Wohnungseigentümer einen „zerstörenden Eingriff in das Gemeinschaftseigentum“ vorgenommen hat und dies eine höhere Kostenbeteiligung an den Kosten einer anstehenden Instandsetzung begründet.**
- 2. Der Beschluss ist auch nicht beschränkt auf diese Regelung zur Finanzierung für ungültig zu erklären. Zwar kann bei selbständigen und abgrenzbaren Teilen eines Beschlusses eine nur teilweise Ungültigerklärung in Betracht kommen. Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. Eine Teilungültigerklärung kommt nur in Betracht, wenn „zweifelsfrei“ davon auszugehen ist, dass der Beschluss auch als Teilregelung beschlossen worden wäre.**

AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 10.04.2018, Az.: 74 C 75/17

Tenor:

1. Der Beschluss zum Tagesordnungspunkt 4 der Eigentümerversammlung vom 20.11.2017 der Wohnungseigentümergeinschaft ... B. wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Gültigkeit von Beschlüssen einer Wohnungseigentümerversammlung. Die Klägerin und die Beklagten bilden als Wohnungseigentümer die Wohnungseigentümergeinschaft ... B. Die Klägerin ist Eigentümerin der Wohnung Nr. 10.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 20.11.2017 nahm die Gemeinschaft mit Mehrheitsbeschluss unter dem Tagesordnungspunkt 4 folgenden Beschlusantrag an:

„Die Eigentümer beschließen die sukzessive Sanierung der Abdichtung aller undichten Terrassen im Objekt ... in den nächsten Jahren. Die Ausschreibungen und Bauleitung sollen durch den Architekten, ... erfolgen. Im Jahr 2018 sollen aus der Kostenschätzung des Architekten ... vom 18.09.2017 die Titel 4 (Terrasse zu den Parkplätzen der Wohnung 8 von ..., Durchlaufschaden zu Wohnung 4/11 von ...) und Titel 6 (Terrassen zu den Parkplätzen der Wohnung 10 von ... mit Durchlaufschäden zur Wohnung 8 von ...) mit Kosten von 47.500,00 € ausgeführt werden. Auch die Folgeschäden am

Sondereigentum in den Wohnungen (Putz und Malerarbeiten) sollen von der Wohnungseigentümergeinschaft getragen werden. Als Kostenrahmen für das Jahr 2018 wird ein Budget von insgesamt 60.000,00 € für die Terrassensanierung und die Beseitigung der Folgeschäden beschlossen. Die Maßnahme soll zu Lasten der Instandhaltungsrücklage erfolgen. An den Kosten der Sanierung der Terrassen der Wohnung 10 soll die Eigentümerin ..., wegen eines zerstörenden Eingriffs in das Gemeinschaftseigentum durch eine von ihr beauftragte Fensterbaufirma, über einen noch gesondert zu beschließenden Kostenverteilungsschlüssel über den normalen Anteil hinaus an den Kosten beteiligt werden.“

Die Klägerin rügt mit der am 18.12.2017 bei Gericht eingegangenen Klageschrift,

– dass der angefochtene Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widerspräche, weil er unter Missbrauch der von der Klägerin gegenüber der Verwalterin erteilten Vollmacht einseitig und zu Lasten der Klägerin gefasst sei, indem er ihr die Kosten der Sanierung der Terrasse der Wohnung Nr. 10 über den normalen Anteil hinaus auferlege,

– dass der angefochtene Beschluss unzureichend und unbestimmt sei, weil er nur unter Zugrundelegung einer einzelnen Kostenschätzung des Architekten ... ein Kostenbudget von 60.000,00 € für die Sanierung der Terrassen der Wohnungen 8 und 10 und nicht näher substantiierte Folgeschäden vorsähe,

– dass es vor Beschlussfassung über die Sanierung der Terrassen der Einholung konkreter Angebote sowie weiterer Vergleichsangebote bedurft hätte.

Die Klägerin beantragt,

den zu TOP 4 auf der Eigentümerversammlung vom 20.11.2017 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten tragen vor: Der Beschluss begründe keine Verpflichtung der Klägerin zur anteiligen Kostentragung. Vielmehr enthalte dieser eine bloße Absichtserklärung („soll“). Eine Kostenbeteiligung solle erst aufgrund eines späteren Beschlusses erfolgen. Ein Missbrauch der Vollmacht läge nicht vor. Im Übrigen hätte eine Nichtberücksichtigung der Stimme der Klägerin keine Auswirkung auf das Beschlussergebnis. Der Beschluss sei ein bloßer Grundlagenbeschluss über das „Ob“ zukünftiger Sanierungsmaßnahmen und enthalte weiter nur die Festlegung eines Kostenrahmens.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

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

II.

Die Klage ist rechtzeitig im Sinne von § 46 Abs. 1 WEG erhoben und auch rechtzeitig inhaltlich begründet worden. Die Klage ist auch begründet. Der angefochtene Beschluss ist rechtswidrig, weil die Feststellung eines Schadensersatzanspruches der Wohnungseigentümergeinschaft gegen einen Wohnungseigentümer wegen Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht Gegenstand einer Beschlussfassung sein kann. Hierzu fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz (vgl. Bärmann-Merle, Wohnungseigentumsgesetz, 13. Auflage, § 23, Rn. 150, 154). Entgegen der Auffassung der Beklagten liegt nicht nur eine bloße Absichtserklärung vor. Denn der angefochtene Beschluss enthält die Feststellung, dass die Klägerin einen zerstörenden Eingriff in das Gemeinschaftseigentum durch die von ihr beauftragte Fensterbaufirma vorgenommen hat und dies ihre höhere Kostenbeteiligung an den Kosten der Sanierung der Terrassen der Wohnung 10 begründet. Hierbei handelt es sich um die Feststellung einer Schadensersatzpflicht dem Grunde nach, für den die Wohnungseigentümer absolut unzuständig sind. Der Beschluss ist auch nicht beschränkt auf diese Regelung zur Finanzierung für ungültig zu erklären. Zwar kann bei selbständigen und abgrenzbaren Teilen eines Beschlusses eine nur teilweise Ungültigerklärung in Betracht kommen (vgl. etwa BGH, Beschluss vom 04.12.2009 - V ZR 44/09, NJW 2010, 2127, Rn. 6). Ein solcher Fall liegt hier aber nicht vor. Eine Teilungültigerklärung kommt nur in Betracht, wenn "zweifelsfrei" davon auszugehen ist, dass der Beschluss auch als Teilregelung beschlossen worden wäre (BGH, Urt. v. 12.12.2014 - V ZR 53/14, NZM 2015, 218, 220; BGH, Urt. v. 10.10.2014 - V ZR 315/15, NJW 2015, 549, 551). Von einer teilweisen Aufrechterhaltung darf danach nur äußerst zurückhaltend Gebrauch gemacht werden (BGH, Urt. v. 10.10.2014 - V ZR 315/15, NJW 2015, 549, 551). So wie auch bei der Anfechtung einer Sonderumlage eine bloße Reduzierung nicht in Betracht kommt (BGH, Urt. v. 19.10.2012 - V ZR 233/11, juris, Rn. 9), kann das Gericht auch den Sanierungsbeschluss nicht ohne die Regelung zur Finanzierung aufrechterhalten, da nicht zweifelsfrei feststeht, dass ein solcher Beschluss auch gefasst worden wäre. Danach kann dahin stehen, ob die weiteren Rügen der Klägerin gegen den Beschlussinhalt durchgreifen.

III.

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

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600 Euro übersteigt oder wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht Charlottenburg zugelassen worden ist. Der Wert des Beschwerdegegenstandes ist glaubhaft zu machen; eine Versicherung an Eides statt ist nicht zulässig. Die Berufung muss binnen einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich beim Landgericht Berlin oder Landgericht Berlin Littenstraße 12-17 Tegeler Weg 17-21 10179 Berlin 10589 Berlin eingegangen sein. Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach Verkündung der Entscheidung, wenn die Entscheidung nicht zugestellt werden konnte. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten. Die Gerichtssprache ist deutsch. Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Berlin zu begründen. Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Berlin durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem

solchen unterzeichnet sein. Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.