

- Beglaubigte Abschrift -



Amtsgericht Emden

5 C 373/20

Verkündet am: 10.06.2021

Willms, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Im Namen des Volkes

Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau Kl.

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Straße 89, 46236 Bottrop,
Geschäftszeichen: ./. WEG

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der WEG C
bestehend aus F-

- Beklagten -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte Dr.

Geschäftszeichen: 645/20,

weiterer Beteiligter:

Herr I

- Verwalter -

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte Dr.

f
Geschäftszeichen: 645/20 BN3,
hat das Amtsgericht Emden auf die mündliche Verhandlung vom 29.04.2021 durch den Richter
am Amtsgericht Garlipp am 10.06.2021
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit von Beschlüssen einer Eigentümergemeinschaft.

Die Parteien sind die Mitglieder der aus drei Sondereigentumseinheiten bestehenden Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) auf Borkum, von welcher die Klägerin 400/1000 und der weitere Beteiligte 600/1000 Miteigentumsanteile innehaben. Für diese Gemeinschaft ist die Teilungserklärung vom 23.06.1995, auf welche hinsichtlich der Einzelheiten verwiesen wird, maßgeblich.

Auf der von der Klägerin durch Ermächtigung des Amtsgerichts Emden mit Anerkenntnisurteil vom 26.06.2020 zum Aktenzeichen 5 C 29/20 einberufenen Eigentümerversammlung vom 07.09.2020, an welcher gegen den Widerspruch der Klägerin auch die Ehefrau des weiteren Beteiligten teilnahm, wählten die Miteigentümer unter dem Tagungsordnungspunkt 1), den weiteren Beteiligten zum Verwalter der Gemeinschaft. Sodann beschlossen sie unter dem Tagungsordnungspunkt 3.), ein jährliches Hausgeld i.H.v. € 1.500,00 und eine monatliche Instandhaltungsrücklage i.H.v. € 2.000,00 zu erheben, und unter dem Tagungsordnungspunkt 4), hinsichtlich der Reparatur des Außengeländers zum ersten Obergeschoss drei Angebote einzuholen und den günstigsten Anbieter mit der Reparatur zu beauftragen. Sodann genehmigten die Miteigentümer unter dem Tagungsordnungspunkt 5), die vom weiteren Beteiligten vorgelegte Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019. Überdies untersagten sie unter dem Tagungsordnungspunkt 6), der Klägerin die Nutzung der Garage im Erdgeschoss zu Wohnzwecken sowie einer Gartenfläche als Terrasse (mit Fundament) verbunden mit deren Verpflichtung zum Rückbau der Terrasse und der Wiederherstellung der Rasenfläche. Schließlich gaben die Miteigentümer der Klägerin durch entsprechende Beschlussfassung unter dem Tagungsordnungspunkt 7), auf, eine von ihr im Treppenabgang zum Untergeschoss vorgenommene bauliche Veränderung, nämlich den Ersatz von Glasbausteinen durch Fenster, rückgängig zu machen.

Die Klägerin meint, dass diese Beschlüsse einer ordnungsgemäßen Verwaltung widersprechen, und erachtet die unter den Tagungsordnungspunkten 5), 6), und 7.) getroffenen Beschlüsse zudem für nichtig. So führe allein die unberechtigte Teilnahme der Ehefrau des weiteren Beteiligten an der Eigentümerversammlung zur Anfechtbarkeit aller auf der Versammlung getroffenen Beschlüsse. Abgesehen davon habe sich der bereits in der Vergangenheit als Verwalter der Gemeinschaft bestellte weitere Beteiligte in dieser Funktion als unfähig erwiesen. Auch habe er keinen Verwaltervertrag vorgelegt und weder eine Gewerbeerlaubnis noch eine Verwalterhaftpflichtversicherung noch irgendwelche, ihn als Verwalter befähigende, Fortbildungen vorzuweisen; ebenso wenig habe er seine finanziellen Verhältnisse offengelegt. Überdies fehle es hinsichtlich des Hausgeldbeschlusses sowohl an einem zugrundeliegenden Gesamt- als auch an Einzelwirtschaftsplänen; es sei nicht ersichtlich auf welcher Basis die beschlossenen Hausgelder beruhen. Der das Außengeländer betreffende Beschluss sei zudem inhaltlich unbestimmt, da er keinen Kostenrahmen beinhalte und weder das anzuschaffende Gelände noch denjenigen benenne, welcher den Auftrag nach Vorlage der Angebote vergeben soll. Zugleich sei die den gesetzlichen Vorgaben nicht entsprechende Jahresabrechnung mangels der Angabe der gesamten Ein- und Ausgaben einschließlich der

von der Klägerin vorauslagten Kosten sowie der Kontostände, fehlender Gesamt- und Einzelabrechnungen sowie der Aufnahme von den Beklagten veranlasster nicht genehmigter Handwerkerleistungen nicht genehmigungsfähig. Schließlich habe die Wohnungseigentumsgemeinschaft nicht die gesetzliche Kompetenz, ihr die Nutzung der Garage zu Wohnzwecken und der Rasenfläche als Terrasse zu untersagen, zumal der Untersagungsbeschluss keinen durchsetzbaren Inhalt habe und Untersagungsansprüche ohnehin verjährt seien. Entsprechendes gelte hinsichtlich des beschlossenen Rückbaues der im Treppenabgang vorgenommenen baulichen Veränderung.

Mit am gleichen Tage bei Gericht eingegangenen Schriftsatz vom 06.10.2020 hat die Klägerin deshalb die vorbezeichneten Beschlüsse angefochten und diese Anfechtung begründet. Nachdem sodann am 04.11.2020 der am 19.10.2020 angeforderte Gerichtskostenvorschuss eingegangen ist, hat das Gericht am 05.11.2020 die Zustellung der Anfechtungsschrift verfügt. Die hiernach am 12.11.2020 von der Geschäftsstelle abgesandte Anfechtungsschrift ist indes weder den Beklagten noch dem weiteren Beteiligten zugestellt worden: vielmehr hat der Zusteller mitgeteilt, dass der jeweilige Empfänger nicht ermittelt werden könne. Das Gericht hat deshalb nach Beiziehung des zwischen den Beteiligten zuvor zum Aktenzeichen 5 C 29/20 geführten Rechtsstreites am 24.11.2020 die am 09.12.2020 von der Geschäftsstelle ausgeführte Zustellung der Anfechtungsschrift an die Beklagten und den weiteren Beteiligten unter der aus dem Vorverfahren bekannten Anschrift verfügt. Unter dieser ist die Anfechtungsschrift den Beklagten und dem weiteren Beteiligten am 11.12.2020 zugestellt worden.

Die Klägerin beantragt,

die auf der Eigentümerversammlung der WEG G vom 07.09.2020 gefassten Beschlüsse zu

- a) TOP 1 (Verwalterwahl)
- b) TOP 3 (Wirtschaftsplan/Hausgeld)
- c. TOP 4 (Instandsetzung Geländer)
- d) TOP 5 (Jahresabrechnung 2019)
- e) TOP 6 (Garagennutzung und Terrasse)
- f) TOP 7 (Glasbausteine)

für ungültig zu erklären bzw. festzustellen, dass die Beschlüsse nichtig sind.

Die Beklagten beantragten,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten erachten die Anfechtungsfrist für versäumt und den Klageantrag mangels konkreter Benennung der für nichtig festzustellenden Beschlüsse für unbestimmt. In der Sache verteidigen sie die angefochtenen Beschlüsse. Insbesondere hätten die Parteien die Höhe der beschlossenen Hausgelder auf der Versammlung gemeinsam geschätzt; auch fielen an laufenden Kosten ohnehin nur der Winterdienst und die Gebäudeversicherungsprämien an, während zugleich demnächst das Dach neu gedeckt werden müsse. Zudem habe es zum Zeitpunkt der Versammlung überhaupt kein Hausgeldkonto gegeben. Im Übrigen nutze die Klägerin Garage und Rasenfläche vereinbarungswidrig.

Wegen des übrigen Vorbringens der Parteien wird ergänzend auf die zwischen ihnen gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage hatte in der Sache keinen Erfolg.

L

Die von der Klägerin angefochtenen Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 07.09.2020 waren weder nach § 21 Abs. 4 WEG a.F. für ungültig zu erklären noch sind diese nichtig.

1. Die angefochtenen Beschlüsse konnten schon deshalb nicht für ungültig erklärt werden, weil die Klägerin die Beschlussanfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG a.F. nicht gewahrt hat.

a). Nach § 46 Abs. 1 WEG in der bis zum 01.12.2020 wirksamen Fassung ist die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten und muss diese innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet werden.

b). Die Erhebung einer derartigen Beschlussanfechtungsklage erfolgt nach § 251 Abs. 1 ZPO durch die Zustellung der Klageschrift.

c). Vorliegend hat die Klägerin ihre gegen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 07.09.2020 gerichtete Beschlussanfechtungsklage vom 06.10.2020 zwar am 06.10.2020 - und damit noch vor Ablauf der Monatsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG a.F. - beim Amtsgericht eingereicht und damit anhängig gemacht; zugestellt werden konnte diese den Beklagten und dem weiteren Beteiligten jedoch erst am 11.12.2020, so dass ihre Klage erst über drei Monate nach den angefochtenen Beschlussfassungen - und mithin erst nach Ablauf der Klagefrist - erhoben wurde.

d). Allerdings bestimmt § 167 ZPO, dass dann, wenn durch die Zustellung eines Schriftsatzes eine Frist - wie hier die Anfechtungsfrist - gewahrt werden soll, die mit der Zustellung verbundene Wirkung - hier der Tatbestand der Klageerhebung - bereits mit der Einreichung der Klageschrift eintritt.

e). Hierauf kann die Klägerin sich indes nicht berufen, da Voraussetzung für die dargetane Rückwirkungsfrist des § 167 ZPO ist, dass die Zustellung „demnächst“, also innerhalb einer nach dem Umständen angemessenen Frist nach der Einreichung der Klageschrift erfolgt. Dies ist vorliegend jedoch nicht geschehen.

aa). Nach der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung, welcher sich das hier erkennende Gericht aus eigener Überzeugung anschließt, ist der Begriff "demnächst" i.S.v. § 167 ZPO im Wege einer wertenden Betrachtung auszulegen (vgl. nur: BGH, NZM 2011, S. 752 ff.; BGH, WM 2021, S. 745 ff.). Dabei darf nicht auf eine rein zeitliche Betrachtungsweise abgestellt werden. Vielmehr sollen, weil die Zustellung von Amts wegen geschieht, die Parteien vor Nachteilen durch Verzögerungen innerhalb des gerichtlichen Geschäftsbetriebes bewahrt werden, dann diese Verzögerungen können von ihnen nicht beeinflusst werden. Es gibt deshalb keine absolute zeitliche Grenze, nach deren Überschreitung eine Zustellung nicht mehr als "demnächst" anzusehen ist. Dies gilt auch dann, wenn es zu mehrmonatigen Verzögerungen kommt. Denn Verzögerungen im Zustellungsverfahren, die durch eine fehlerhafte Sachbehandlung des Gerichts verursacht sind, muss sich die Partei, der die Fristwahrung obliegt, grundsätzlich nicht zurechnen lassen (vgl. BGH, NZI 2019, S. 993 ff.; BGH, WM 2021, S. 745 ff.).

bb). Der Partei sind jedoch solche nicht nur geringfügigen Verzögerungen zurechenbar, die sie oder ihr Prozessbevollmächtigter (§ 85 Abs. 2 ZPO) bei gewissenhafter Prozessführung hätten vermeiden können (vgl. BGH, NZI 2019, S. 993 ff.). Verzögerungen sind mithin dann zurechenbar, wenn die Partei oder ihr Prozessbevollmächtigter durch nachlässiges - auch leicht fahrlässiges - Verhalten zu einer nicht bloß geringfügigen Zustellungsverzögerung beigetragen haben. Maßgeblich ist hierbei, um wie viele Tage sich der für die Zustellung der Klage ohnehin erforderliche Zeitraum infolge der Nachlässigkeit verzögert hat (vgl. hierzu nur: BGH, WM 2020, S. 276 f.; BGH, WM 2021, S. 745 ff.). Dem Zustellungsveranlasser zuzurechnende Verzögerungen von bis zu vierzehn Tagen, etwa gerechnet vom Tag des Ablaufs der Verjährungsfrist, sind regelmäßig geringfügig und bleiben deshalb außer Betracht (vgl. BGH, NJW 2016, S. 151 ff.).

cc). Überdies ist zu berücksichtigen, dass ein Kläger zwar einerseits mit der Klageeinreichung bis zum letzten Tag vor Ablauf der Frist zuwarten darf, ohne dass ihm dies als Verschulden angerechnet wird (vgl. BGH, VersR 1983, S. 661 ff.; BGH, NJW 1995, S. 2230 ff.; BGH, WM 2021, S. 745 ff.). Er hat dann andererseits aber alles Zumutbare zu unternehmen, um die Voraussetzungen für eine alsbaldige Zustellung zu schaffen (vgl. BGH, NJW-RR 2018, S. 763 ff.; BGH, WM 2020, S. 276 ff.). Hierbei liegt es im Verantwortungsbereich eines Klägers, alle für eine ordnungsgemäße Klagezustellung von ihm geforderten Mitwirkungshandlungen zu erbringen; hat der Kläger diese Mitwirkungshandlungen erbracht, liegt die weitere Verantwortung für den ordnungsgemäßen Gang des Zustellungsverfahrens ausschließlich in den Händen des Gerichts, dessen Geschäftsgang ein Kläger und sein Prozessbevollmächtigter nicht unmittelbar beeinflussen können (vgl. hierzu nur: BGHZ 168, S. 306 ff.; BGH, WM 2021, S. 745 ff.).

dd). Nicht nur geringfügige Verzögerungen sind daher einem Kläger anzulasten, wenn die Verzögerungen auf der Angabe einer falschen oder unzureichenden Anschrift des Beklagten beruhen oder wenn der zu leistende Gerichtskostenvorschuss nicht oder nach seiner Anforderung nicht rechtzeitig eingezahlt wird (ständige Rspr. vgl. nur: BGHZ 145, S. 358 ff.; BGHZ 182, S. 284 ff.; BGH, WM 2021, S. 745 ff.).

ff). Außerdem darf die zeitliche Rückwirkung der Zustellung dem Empfänger - hier also den Beklagten - nicht unzumutbar sein. Dies ist umso eher der Fall, je länger eine Zustellung durch den Kläger selbst in vorwerfbarer Weise verzögert wird.

gg). Geht es um Aufschübe, die vom Kläger zu vertreten sind, ist das Merkmal "demnächst" deshalb nur erfüllt, wenn diese sich in einem hinnehmbaren Rahmen halten. Das wiederum ist zumindest so lange der Fall, wie die Verzögerung den Zeitraum von 14 Tagen nicht überschreitet. Dabei ist auf die Zeitspanne abzustellen, um die sich die Zustellung der Klage als Folge der Nachlässigkeit gerade des Klägers verzögert hat (vgl. BGH, WM 2021, S. 745 ff.).

hh). Nach diesen Grundsätzen erfolgte jedoch die am 11.12.2020 vorgenommene Zustellung der Klageschrift der Klägerin vom 06.10.2020 nicht mehr „demnächst“. Denn die Zustellung dieses Schriftsatzes wurde durch die Klägerin bzw. ihres Prozessbevollmächtigten, um mehr als 14 Tage, nämlich um wenigstens 19 Tage verzögert.

(1). Am 06.10.2020 ging die Klageschrift der Klägerin beim Amtsgericht Emden ein.

(2). Sodann forderte das Gericht am 19.10.2020 nach der Festsetzung des vorläufigen Streitwertes den Gerichtskostenvorschuss von der Klägerin an.

(3). Dieser ging am 03.11.2020 bei der Gerichtskasse und damit gerade noch innerhalb der für die Einzahlung des Vorschusses der Klägerin zuzubilligenden Zeitspanne ein.

(4). Sodann verfügte das Gericht am 05.11.2020 die Zustellung der Klageschrift; diese Verfügung führte die Geschäftsstelle am 12.11.2020 aus.

(5). Bis dahin und im Falle einer sodann erfolgten Zustellung handelte es sich um durch den Geschäftsgang und die Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses begründete und daher der Klägerin nicht zuzurechnende Zustellungsverzögerungen.

(6). Vor der am Montag, dem 23.11.2020 beim Amtsgericht Emden eingegangenen Rücksendung der zur Zustellung aufgegeben Klageschriften vermerkte der Zusteller indes, dass der jeweilige Empfänger unter der von der Klägerin in der Klageschrift vom 06.10.2020 angegebenen Anschrift der Beklagten (und des weiteren Beteiligten) nicht ermittelt werden könne.

(7). Die sodann erfolgten weiteren Verzögerungen der Zustellung der Klageschrift sind daher allein der Klägerin anzurechnen. Denn diese hat in der Klageschrift vom 06.10.2020 als Zustellungsanschrift der Beklagten (und des weiteren Beteiligten) „B...enstraße 14, 44137 Dortmund“ angegeben und nicht deren tatsächliche Anschrift: „B...enstraße 14, 44137 Dortmund“. Hierbei handelt es sich entgegen der Auffassung der Klägerin schon nach der Buchstabenfolge nicht nur um einen Tippfehler, sondern um eine völlig andere Anschrift.

(8). Infolge dieser Falschbezeichnung der Zustellungsanschrift der Beklagten wurde - nach der Beiziehung des zwischen den Beteiligten zuvor zum Aktenzeichen 5 C 29/20 geführten Rechtsstreites durch das Gericht - am 24.11.2020 die erneute Zustellung der Klageschrift vom 06.10.2020 an die aus diesem Verfahren ersichtliche Anschrift der Beklagten (und des weiteren Beteiligten) verfügt, welche die Geschäftsstelle am 09.12.2020 ausführte und welche zur Zustellung der Klageschrift am 11.12.2020 führte.

(9). Entsprechend wurde die Klage wegen der nicht richtig angegebenen Zustellungsanschrift der Beklagten und des weiteren Beteiligten nicht - wie andernfalls erfolgt - vor dem 23.11.2020, sondern erst am 11.12.2020 und mithin wenigstens 19 Tage später als möglich zugestellt. Dies ist aber der Klägerin anzulasten, zumal die Zustellung der Klageschrift an die Beklagten und den weiteren Beteiligten bei einer Rückbriefnachricht an die Klägerin (also ohne die vom Gericht vorgenommene Heranziehung des Vorfahrens) offenkundig noch später erfolgt wäre.

2. Die angefochtene Beschlüsse sind auch nicht nichtig.

a). Nichtig ist eine von einer Eigentumsgemeinschaft vorgenommene Beschlussfassung, wenn der Beschluss seinem Inhalt nach gegen das Gesetz (§ 134 BGB) oder die guten Sitten i.S.v. § 138 BGB verstößt, oder dieser in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift oder aber den Miteigentümern die erforderliche (gesetzlich eingeräumte) Beschlusskompetenz fehlt.

Zu den Grenzen der Privatautonomie und mithin zu dem die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerversammlung bestimmenden Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts gehören dabei neben dessen sachrechtlichen Grundlagen und den zwingenden Vorschriften und Prinzipien des Wohnungseigentumsrechts, insbesondere die Strukturprinzipien des Gemeinschaftsverhältnisses, wie die Verantwortlichkeit der Verwaltung, der Grundsatz der Ämtertrennung, das Verbot der Verlagerung zwingender Organkompetenzen, auch unabdingbare Mitgliedschaftsrechte, wie etwa die Informations- und Kontrollrechte der Mitglieder und der unantastbare Inhalt des Wohnungseigentums. Dieser unantastbare Inhalt des Wohnungseigentums besteht insbesondere aus der Möglichkeit der Veräußerung und

Nutzung des Wohnungseigentums im Rahmen der zum Inhalt des Sondereigentums gewordenen Vereinbarungen, aus dem Recht auf Nutzung der Informationsangebote von Rundfunk und Fernsehen sowie aus dem freien, nicht in einer unzumutbaren Weise erschwerten, Zugang zur Wohnung und aus der räumlichen Substanz des Sondereigentums.

b). Nichtigkeitsgründe im vorbezeichneten Sinne sind hier indes nicht gegeben.

aa). Die Teilnahme der Ehefrau der weiteren Beteiligten an der Eigentümerversammlung vom 07.09.2020 könnte zwar gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung verstoßen haben; ein solcher Verstoß vermag aber allenfalls zur Anfechtbarkeit auf der Versammlung getroffener Beschlüsse führen.

bb). Gleiches gilt hinsichtlich der von der Klägerin bemängelten Fähigkeit des weiteren Beteiligten zur Verwaltung der Gemeinschaft, der von der Klägerin geforderten Offenlegung dessen finanziellen Verhältnisse sowie der Nichtvorlage der von der Klägerin für erforderlich erachteten Gewerbebescheinigung, einer Haftpflichtversicherung oder eines schriftlichen Verwaltervertrages. All dies mag ggfs. begründen, dass die Wahl des weiteren Beteiligten zum Verwalter der Wohnungseigentumsgemeinschaft nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprochen haben kann, führt aber nicht zur Nichtigkeit seiner Bestellung.

cc). Zudem hat die Eigentumsversammlung schon nach 28 Abs. 4 WEG a.F. die Kompetenz über Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen mit Stimmenmehrheit durch Beschluss zu entscheiden. Inhaltliche Fehler - etwa fehlerhaft erfolgte Kostenansätze, fehlende Ein- und / oder Ausgaben, unberechtigt aufgenommene Kosten(positionen), ein falscher oder fehlender Verteilungsmaßstab, die Nichtangabe der Kontostände oder westlich überhöht angesetzte Vorauszahlungen u.ä. führen daher nur zur Anfechtbarkeit nicht jedoch zur Nichtigkeit der den Wirtschaftsplan oder die Abrechnung genehmigenden Eigentümerbeschlüsse. Auch fehlende wesentliche Bestandteile des Wirtschaftsplanes oder der Jahresabrechnung wie etwa Einzelwirtschaftspläne oder -abrechnungen führen nicht zur Nichtigkeit des Genehmigungsbeschlusses; deren Fehlen vermag vielmehr ggfs. (nur) einen Ergänzungsanspruch zu begründen.

dd). Der unter dem Tagungsordnungspunkt 4.) getroffene Beschluss über die Instandsetzung des Außengeländers ist nicht wegen Unbestimmbarkeit seines Inhalts oder der mit ihm verbundenen Kosten oder einer fehlenden Beschlusskompetenz der Eigentümer unwirksam.

(1). Der vorbezeichnete Beschluss ist nicht unbestimmt.

(a). Ein Beschluss einer Eigentümerversammlung ist nichtig - oder jedenfalls anfechtbar -, wenn es diesen an der erforderlichen Klarheit und Bestimmtheit mangelt, sich also auch durch Auslegung kein Sinn ermitteln lässt.

(b). Die Auslegung der Beschlüsse hat dabei anhand des objektiven Erklärungswertes, d.h. nach Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung ergibt, zu erfolgen. Umstände außerhalb des protokollierten Inhalts dürfen hierbei nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für Jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. OLG Oldenburg, ZMR 2005, S. 814).

(c). Nach diesen Grundsätzen ist der Inhalt des unter dem Tagungsordnungspunkt 4.) getroffenen Beschlusses hinreichend bestimmbar. Dieser lautet nach dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 07.09.2020: „Das Aussengeländer zum 1.OG ist verrostet und stellt eine Gefahr dar. Es sollen drei Angebote für die Reparatur des Aussengeländers eingeholt

und die Reparatur an den günstigsten Anbieter beantragt werden.“. Danach soll aber eindeutig sowohl nach dem Wortlaut als auch nach dem Sinn dieses Beschlusses „das“, also das einzige zum 1. OG führende (verrostete) Außengeländer repariert werden, was ggfls. dessen Austausch miteinschließt, da dieses verrostet ist. Es ist also bestimmbar, um welches Geländer es hier geht, zumal die Klägerin selbst nicht behauptet, dass der Aufgang zum 1. Obergeschoss mehrere verrostete Außengeländer hat. Auch beinhaltet eine Reparatur grundsätzlich die Ausbesserung und Instandsetzung des vorhandenen Gegenstandes, hier also des Außengeländers.

(2). Soweit eine Instandsetzung wegen des Zustandes des Geländers nicht möglich ist, und ein Austausch vorgenommen werden muss, ist allerdings fraglich, ob ein solcher vom Beschlussinhalt „Reparatur“ mitumfasst ist. Dies bedarf hier aber keiner Entscheidung, da der weitere Beteiligte als Verwalter der Eigentümergeinschaft ohnehin durch diesen Beschluss lediglich zur Einholung dreier Angebote und die Beantragung einer Beschlussfassung über das günstigste Angebot auf der nächsten Eigentümerversammlung beauftragt wird und nicht bereits zu einer Auftragsvergabe.

(3). Von daher ist auch unerheblich, dass die Kosten dieser Maßnahme bei der Beschlussfassung noch unbekannt waren, da zur Kostenbestimmung eben die Angebote eingeholt werden sollen.

(4). Überdies kann deshalb auch offenbleiben, ob die grundsätzlich allein zur Entscheidung über das „ob“ einer Maßnahme berufenen Miteigentümer die Entscheidung über deren konkrete Durchführung selbst und die Beauftragung eines Dritten mit dieser - also über das „wie“ der Maßnahme - wirksam auf eine anderes Organ der Eigentümergeinschaft wie etwa dem Verwalter übertragen können. Denn dies ist hier nicht erfolgt.

ee). Schließlich sind auch die unter den Tagungsordnungspunkten 6.) und 7.) getroffenen Untersagungs- und Wiederherstellungsbeschlüsse nicht nichtig.

(1). Die insoweit von der Klägerin vermisste Beschlusskompetenz folgt schon aus § 15 Abs. 3 WEG a.F.. Denn danach kann jeder Miteigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile verlangen, der dem Gesetz, den Vereinbarungen und den Beschlüssen entspricht. Eine diesen Rechtsanspruch bestätigende und durchsetzende Beschlussfassung entspricht schon von daher ordnungsgemäßer Verwaltung und kann mithin nicht nichtig sein, zumal anerkannt ist, dass die Wohnungseigentümergeinschaft diesen Individualanspruch durch eine entsprechende Beschlussfassung an sich ziehen und durchsetzen kann (vgl. BGH, NJW 2015, S. 1020 ff.). Vorliegend ist zudem unstrittig, dass in § 2 der Teilungserklärung von der Klägerin im Erdgeschoss als Wohnraum genutzte, in ihrem Sondereigentum stehende, Gebäudeteile als Garage ausgewiesen werden und der Gartenbereich, in welchem sie eine Terrasse mit Fundament errichtet hat, als Gartenfläche verzeichnet ist. Damit steht aber fest, dass die Klägerin, welche eine anderweitige Vereinbarung oder Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Nutzung dieser Flächen schon nicht dargetan hat, diese Garage und diese Rasenfläche vereinbarungswidrig nutzt. Entsprechend liegt im - offenkundig auch einen durchsetzbaren Inhalt aufweisenden - Beschluss der Miteigentümer, ihr eine solche Nutzung zu untersagen und den vereinbarungsgemäßen Zustand der Rasenfläche wieder herzustellen auch keine in den Kernbereich des Wohnungseigentums der Klägerin eingreifende Beschlussfassung.

(2). Gleiches gilt hinsichtlich der unstrittig von der Klägerin ohne entsprechende Vereinbarung oder Beschlussfassung gegen Fenster ausgetauschten Glassteine oberhalb des Treppenganges zum Untergeschoss, wobei der hier auf die Wiederherstellung des ursprünglichen

Zustandes gerichtete, schon allein aus der in der ungerechtfertigten Umgestaltung des ursprünglichen Zustandes des Gemeinschaftseigentums folgende Beseitigungs- und Wiederherstellungsanspruch (vgl. hierzu: BayObLG, NZM 2000, S. 124 ff.) insoweit gemäß § 1004 BGB bzw. § 823 Abs. 1 BGB besteht und die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft in § 22 Abs. 1 S. 1 WEG normiert ist.

(3). Schließlich betreffen die von der Klägerin erhobenen Einreden der Verjährung und / oder der Verwirkung lediglich die Gültigkeit und Durchsetzbarkeit der Beschlussfassungen, also die Frage, ob diese trotz der Einreden einer ordnungsgemäßen Verwaltung i.S.v. § 21 Abs. 3 WEG a.F. entsprechen, nicht aber deren Wirksamkeit. Es bedarf daher auch insoweit keiner sachlichen Entscheidung.

3. Mithin sind die streitbefangenen Beschlüsse mangels Wahrung der Anfechtungsfrist und / oder Nichtigkeit weder für ungültig zu erklären noch deren Nichtigkeit festzustellen.

4. Die Klage war daher vollumfänglich abzuweisen.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 91 Abs. 1, 708 Ziffer 11, 709 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diese Entscheidung ist die Berufung statthaft. Diese ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Aurich, Schloßplatz 3, 26603 Aurich.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist aber nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand **€ 600,00** übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Garlipp
Richter am Amtsgericht

Beglaubigt
Emden, 14.06.2021

Willms, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle des Amtsgerichts