

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 20 Abs. 4; 21 Abs. 1 WEG

- 1. Für den Beschluss über die Gestattung der Errichtung von baulichen Veränderungen auf dem Gemeinschaftsgrundstück (hier: Hütten) besteht eine Beschlusskompetenz gemäß § 20 Abs. 1 WEG.**
- 2. Durch den Beschluss wird auch nicht de facto ein Sondernutzungsrecht für die bauwilligen Eigentümer begründet. Zutreffend ist, dass die gesetzliche Regelung des § 21 Abs. 1 WEG in seinen faktischen Auswirkungen einem Sondernutzungsrecht gleichkommt. Diese gesetzgeberische Wertentscheidung ist allerdings von den Gerichten hinzunehmen.**
- 3. Es erscheint denkbar, dass im Einzelfall auch faktische Nutzungsbeschränkungen zu einer Anfechtbarkeit eines Beschlusses führen können, der lediglich eine Baumaßnahme betrifft, obgleich die Grenze der unbilligen Benachteiligung des § 20 Abs. 4 WEG nicht erreicht ist, oder die Maßnahme alle Eigentümer in gleicher Weise benachteiligt.**
- 4. Der BGH hat anerkannt, dass insoweit eine Beschlusskompetenz besteht, und es sich insoweit um eine Nutzungsregelung des Gemeinschaftseigentums handelt, bei der die Nutzung der Eigentümer nicht ausgeschlossen ist, sondern lediglich an die Stelle des unmittelbaren Gebrauchs der Anteil an den Mieteinnahmen tritt (BGHZ 144, 386 = ZWE 2001, 21).**
- 5. Es besteht eine Beschlusskompetenz einem Eigentümer eine Zahlung zuzuwenden, wenn es sich um einen Ausgleich nach § 14 Abs. 3 WEG handelt. Denn durch die Zahlung sollten die Eigentümer, welche die Gemeinschaftsfläche nun nicht mehr nutzen können, einen Ausgleich erhalten.**
- 6. Unzuträglichkeiten von Beschlüssen über bauliche Veränderungen und bestehende Nutzungsvereinbarungen sind gemäß § 20 Abs. 4 WEG zu lösen und bei der Frage, ob eine unbillige Härte vorliegt unter anderem Ausgleichszahlungen oder angebotene Ausgleichsleistungen nach § 14 Abs. 3 WEG zu berücksichtigen sind.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 12.10.2023; Az.: 2-13 S 29/23

Das Landgericht Frankfurt am Main - 13. Zivilkammer – hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Zschieschack, die Richterin am Landgericht Schütz und den Richter am Landgericht Dr. Orthmann auf die mündliche Verhandlung vom 14.09.2023 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Berufung des Klägers und Berufungsklägers gegen das am 08.03.2023 verkündete Urteil des Amtsgerichts Seligenstadt (1 C 94/22) wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger und Berufungskläger.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Kläger und Berufungskläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte und Berufungsbeklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des zu vollstreckbaren Betrages leistet.

4. Die Revision wird zugelassen.
5. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 2.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten - soweit für die Berufung noch von Interesse - um die Nichtigkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 24.11.2021 zu TOP 12. Die Gemeinschaft besteht aus drei Eigentümern.

Die Einladung hatte folgenden Inhalt: "Beschluss Gartenhütte für Fahrräder für DG (Wunsch X: Soll vorne in die Ecke der Hecke, weg vom Haus, ohne Fundament aufgestellt werden. X würde 20,00 EUR Miete für die Grundfläche an die beiden Miteigentümer anbieten. Die Hütte würde natürlich von X bezahlt werden). Die Gartenhütte sollte in Metall hellgrau oder anthrazit sein. Flächenmaß ca. 261 x 182 cm Höhe 206 cm. ...".

Der Beschluss lautet wie folgt: "Beschluss über die Genehmigung zur Errichtung von Gartenhütten im Allgemeingut für Fahrräder und Abstellen von Gartenwerkzeugen. Die Finanzierung erfolgt auf eigene Kosten der jeweiligen Eigentümer, die eine solche Gartenhütte auf dem Allgemeingut errichten möchten. Die Gartenhütten sollen rechts vom Haus ohne Fundament aufgestellt werden. Die Skizze zum Protokoll wird in die Beschlussfassung mitaufgenommen. Die Eigentümer der Dachgeschosswohnung würden als Entgelt für die Nutzung einen monatlichen Betrag in Höhe von EUR 10,00 pro Wohnung als Nutzungsentschädigung an die Eigentümer der Wohnung OG und DG überweisen. Die Eigentümer der Wohnung OG schließen sich dem Vorschlag an und würden ebenfalls monatlich EUR 10,00 als Nutzungsentschädigung an die Wohnung DG und EG überweisen ...".

Der Kläger ist der Auffassung der Beschluss sei nichtig, denn er würde einer Nutzungsvereinbarung aus dem Jahre 2016 widersprechen, in der die Eigentümer vereinbart hätten, an der Stelle, die nun für die Hütten vorgesehen sei, Mülltonnenstellplätze zu errichten. Im Übrigen gebe es keine Kompetenz der Gemeinschaft über Zahlungen an die Eigentümer zu beschließen.

Hinsichtlich der Anträge und der weiteren tatsächlichen Feststellungen wird auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Berufung des Klägers, der weiterhin die Nichtigkeit rügt und seinen erstinstanzlichen Klageantrag weiterverfolgt. Ergänzend rügt der Kläger, dass durch den Beschluss ein faktisches Sondernutzungsrecht begründet werde. Wegen der Einzelheiten der Berufungsbegründung wird auf die Berufungsbegründung Bezug genommen. Die Beklagte beantragt Zurückweisung der Berufung unter Wiederholung ihres erstinstanzlichen Vorbringens. Im Übrigen wird auf die in der Berufungsinstanz gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung hat keinen Erfolg. Der Beschluss ist nicht nichtig, was wegen Versäumung der Anfechtungsfrist von der Kammer alleine zu prüfen war.

Der Beschluss ist weder bezüglich der Errichtung der Gartenhütten noch bezüglich der Entgeltregelung nichtig.

Für den Beschluss über die Gestattung der Errichtung der Hütten besteht eine Beschlusskompetenz gemäß § 20 Abs. 1 WEG. Dabei ist ohne Relevanz, ob die Eigentümer im Jahre 2016 eine anderweitige Vereinbarung getroffen haben, wonach an der Stelle, an welcher jetzt die Gartenhütten errichtet werden sollen, Standorte für Müllplätze vereinbart worden sind. Denn selbst wenn dies geschehen sein sollte, woran allerdings Zweifel bestehen, stünde dies einer Beschlussfassung nicht entgegen, so dass es einer weiteren Aufklärung hierzu nicht bedarf.

Allerdings ist die Frage umstritten, in welchem Umfang durch Baubeschlüsse nach § 20 Abs. 1 WEG in Nutzungsvereinbarungen eingegriffen werden kann. Zum Teil wird die Auffassung vertreten, dass Nutzungsvereinbarungen Baubeschlüssen, welche diese tangieren, bereits auf Kompetenzebene entgegenstehen (BeckOGKBGB/Kempfle, 15.12.2022, § 20 Rn. 130; BeckOK WEG/Elzer, 1.1.2023, WEG § 20 Rn. 59). Teils wird jeglicher Bezug von Nutzungsvereinbarungen für Baubeschlüsse in Abrede gestellt (Häublein/Jacoby/Lehmann-Richter/Wobst ZWE 2021, 27).

Überwiegend wird jedenfalls für die sich hier alleine stellende Frage der Beschlusskompetenz ein Vorrang des § 20 Abs. 1 WEG bejaht (LG Düsseldorf ZWE 2023, 214 mAnm Hogenschurz; BeckOK?WEG/Müller, 52. Ed. 3.4.2023, WEG § 10 Rn. 162; ähnlich LG München I BeckRS 2022, 36607 (für den Ersterstellungsanspruch)).

Die zuletzt genannte Auffassung ist überzeugend, da nur sie dem Ziel des Gesetzgebers entspricht. Anderenfalls würde § 20 Abs. 1 WEG, der bauliche Veränderungen einem Mehrheitsbeschluss zugänglich macht, weitgehend leerlaufen und lediglich Bereiche des Gemeinschaftseigentums erfassen, für die keine Nutzungsvereinbarung getroffen wurde. Dies wird im Wesentlichen nur die Fassade betreffen, da für die Außenbereiche überwiegend Vereinbarungen (Stellplätze, Garten, Freiflächen) bestehen. Dies läuft dem eindeutigen Ziel der Reform entgegen (deutlich Häublein/Jacoby/Lehmann-Richter/Wobst ZWE 2021, 27; ebenso Hogenschurz ZWE 2023, 217).

Ebenfalls ohne Erfolg rügt der Kläger, dass durch den Beschluss de facto ein Sondernutzungsrecht für die bauwilligen Eigentümer begründet wird. Zutreffend ist, dass die gesetzliche Regelung des § 21 Abs. 1 WEG in seinen faktischen Auswirkungen einem Sondernutzungsrecht gleichkommt. Diese gesetzgeberische Wertentscheidung ist allerdings von den Gerichten hinzunehmen (vgl. näher LG Düsseldorf ZWE 2023, 214; dazu Zscheschack ZMR 2023, 347). Im Übrigen liegt ein wesentlicher Unterschied zu Sondernutzungsrechten darin, dass die übrigen Eigentümer vorliegend nicht dauerhaft von der Nutzung ausgeschlossen sind, denn ihnen steht gemäß § 21 Abs. 4 WEG ein Anspruch auf Mitbenutzung zu, den sie jederzeit geltend machen können, zudem steht es ihnen nach dem Beschluss frei, ebenfalls an der im Beschluss bezeichneten Stelle eine Hütte zu errichten. Insofern unterscheidet sich der vorliegende Fall auch von der Entscheidung des Landgerichts Düsseldorf (ZWE 2023, 214), bei der es um die Erweiterung einer

Terrasse ging, bei der naturgemäß ein Anschluss anderer Wohnungseigentümer nicht möglich war.

Ob der Beschluss inhaltlich ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, kann dahinstehen, denn eine derartige Prüfung ist mangels Einhaltung der Anfechtungsfrist vorliegend ausgeschlossen. Daher bedarf es auch keiner Prüfung der Frage, ob gegebenenfalls der Kläger nach § 20 Abs. 4 WEG benachteiligt ist, denn auch dies ist nur im Rahmen der Beschlussanfechtung einer gerichtlichen Kontrolle unterworfen.

Mangels fristgerechter Anfechtung bedarf es auch keiner Erörterung der Frage, ob ein Baubeschluss, der zugleich inzident eine Nutzungsregelung enthält, sich neben § 20 WEG insoweit auch an § 19 WEG messen lassen muss, wobei die Wertungen der §§ 20, 21 WEG jedoch zu berücksichtigen wären. Insoweit erscheint es der Kammer jedenfalls denkbar, dass im Einzelfall auch faktische Nutzungsbeschränkungen zu einer Anfechtbarkeit eines Beschlusses führen können, der lediglich eine Baumaßnahme betrifft, obgleich die Grenze der unbilligen Benachteiligung des § 20 Abs. 4 WEG nicht erreicht ist, oder die Maßnahme alle Eigentümer in gleicher Weise benachteiligt.

Der Beschluss ist ebenfalls, was mit der Berufung allerdings auch nicht (mehr) gerügt wird, nicht so unbestimmt, dass er nichtig ist. Nichtig wegen Unbestimmtheit ist ein Beschluss nur, wenn er keinen durchführbaren Inhalt hat, nicht eindeutig ist, welche von mehreren Möglichkeiten gewollt ist, oder der Beschluss widersprüchlich ist (vgl. BeckOK WEG/Bartholome, 52. Ed. 3.4.2023, WEG § 23 Rn. 143). Lässt der Beschluss noch einen durchführbaren Regelungsinhalt erkennen, führt dies nicht zur Nichtigkeit, sondern lediglich zur Anfechtbarkeit (vgl. BGH, Beschluss vom 10.09.1998 - V ZB 11/98, NJW 1998, 3713, 3716; BeckOK WEG/Bartholome, 52. Ed. 3.4.2023, WEG § 23 Rn. 144; Bärman/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 302; Kammer MDR 2023, 1236). Eine zur Nichtigkeit führende Unbestimmtheit liegt jedenfalls nicht vor. Der Ort der Errichtung der Hütten ergibt sich nach dem Beschluss jedenfalls aus dem Plan, der Beschlussbestandteil wurde, im Verfahren allerdings nicht vorgelegt wurde, die Größe der zulässigen Hütten ist angegeben. Bei objektiver-normativer Auslegung ist auch die im Beschluss angegebene Zahlungsbereitschaft als eine aus dem Antrag der Eigentümer entnommene Zusage anzusehen, welche durch die Beschlussfassung verbindlich wurde.

Jedenfalls bei einer Auslegung, die dazu führt, dass die Wohnungseigentümer im Zweifel keine nichtigen Beschlüsse fassen wollen, besteht auch für die im Beschluss als Nutzungsentschädigung bezeichnete Zahlung eine Beschlusskompetenz.

Eine Beschlusskompetenz, vertragliche Regelungen zwischen den Miteigentümern zu beschließen, hat die Wohnungseigentümergeinschaft allerdings unzweifelhaft

nicht, denn die Beschlusskompetenz beschränkt sich auf das gemeinschaftliche Eigentum (§§ 18, 19 WEG). Ein derartiges Verständnis des Beschlusses, welcher der Kläger anführt, würde zur Nichtigkeit des Beschlusses führen.

Ein Beschluss kann nur Zahlungen an die Gemeinschaft und von der Gemeinschaft beinhalten. Bei objektiv-normativer Auslegung des Beschlusses kann dieser aber dahingehend verstanden werden, dass die Eigentümer, die eine Hütte errichten, eine Zahlung an die Gemeinschaft leisten und diese sodann sogleich an die anderen Eigentümer ausgekehrt wird. Insoweit würde rechtlich eine Zahlung über die Gemeinschaft erfolgen, wobei die Zahlungswege abgekürzt werden.

Eine Beschlusskompetenz, nur einzelne Eigentümer an der Mittelaufbringung zu beteiligen, besteht gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG, so dass jedenfalls Kompetenzprobleme insoweit nicht bestehen, als der Beschluss nur eine Zahlungsverpflichtung der Eigentümer enthält, die eine Hütte errichtet haben. Eine derartige Verpflichtung sieht bei objektiv-normativer Auslegung trotz des Wortlauts "würde" der Beschluss vor, denn insoweit ist ersichtlich im Beschluss auf die Zahlungsbereitschaft im Antrag Bezug genommen worden, die durch den Beschluss allerdings zu einer verbindlichen Zahlungspflicht wurde.

Die Berufung weist allerdings zu Recht darauf hin, dass der Wortlaut des Beschlusstextes, insbesondere im Zusammenhang mit der Einladung darauf hindeutet, dass mit der Beschlussfassung eine Vermietung des gemeinschaftlichen Eigentums beschlossen wurde. Eine derartige Vermietung wäre im Grundsatz möglich. Zum alten Recht hat der Bundesgerichtshof anerkannt, dass insoweit eine Beschlusskompetenz besteht, und es sich insoweit um eine Nutzungsregelung des Gemeinschaftseigentums handelt, bei der die Nutzung der Eigentümer nicht ausgeschlossen ist, sondern lediglich an die Stelle des unmittelbaren Gebrauchs der Anteil an den Mieteinnahmen tritt (BGHZ 144, 386 = ZWE 2001, 21). Gleichwohl wäre der vorliegend gefasste Beschluss bei einer derartigen Auslegung nichtig, was gegen ein derartiges Verständnis spricht. Denn eine Beschlusskompetenz, Einnahmen lediglich auf einzelne Eigentümer zu verteilen, sieht das Wohnungseigentumsrecht nicht vor. § 16 Abs. 1 S. 2 WEG bestimmt, dass sich der Anteil der Eigentümer an den Früchten des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem gemäß § 47 GBO eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile bestimmt. Zu den Früchten gehören auch die mittelbaren Sachfrüchte, die für die Überlassung der Sache geleistet werden, also auch die entsprechende Miete (RGZ 138, 69 (71 f.); 105, 408 (409)).

Eine Beschlusskompetenz insoweit einen abweichenden Verteilungsmaßstab zu bestimmen, sieht das WEG nicht vor (vgl. nur Bärman/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 20; MüKoBGB/Scheller, 9. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 4; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 7 Rn. 14). Dies ergibt sich aus dem eindeutigen Text des § 16 WEG, der in § 16 Abs. 2 S. 2 WEG lediglich für Kostenschlüssel eine Beschlusskompetenz eröffnet.

Eine entsprechende Öffnungsklausel enthält die Teilungserklärung nicht. Zwar enthält die Teilungserklärung vom 5. September 2000 eine Regelung (Ziffer V 5) eine Öffnungsklausel. Diese bezieht sich allerdings bereits aufgrund ihrer systematischen Stellung lediglich auf die in der dortigen Z. 5 geregelten Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung sowie Betriebskosten. Eine Regelung über eine abweichende Verteilung von Einnahmen findet sich dort nicht.

Allerdings besteht eine Beschlusskompetenz einem Eigentümer eine Zahlung zuzuwenden, wenn es sich um einen Ausgleich nach § 14 Abs. 3 WEG handelt. Voraussetzung für den Entschädigungsanspruch ist, dass ein Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden hat, die über das zumutbare Maß hinausgeht. Bei der gebotenen objektiv-normativen Auslegung des Beschlusses ist der Beschluss dahingehend auszulegen, da dies letztlich dem wohlverstandenen Interesse der Eigentümer entspricht. Denn durch die Zahlung sollten die Eigentümer, welche die Gemeinschaftsfläche nun nicht mehr nutzen können, einen Ausgleich erhalten. Dies ergibt sich insbesondere im Zusammenhang mit der Einladung zur Eigentümerversammlung, wo ausdrücklich dieser Betrag, dort zwar als Miete bezeichnet, als Zahlung für die Alleinnutzung angegeben wird. Für eine derartige Auslegung findet sich auch ein hinreichender Anhaltspunkt im Wortlaut der Beschlussfassung, denn der Beschluss spricht ausdrücklich von einer Nutzungsentschädigung. Damit entspricht diese - allein rechtlich zulässige - Auslegung des Beschlusses bei der für Beschlüsse maßgeblichen objektiv-normativen Betrachtungsweise dem im Beschluss zum Ausdruck gebrachten Interesse der Eigentümer.

Zwar kann durch eine Beschlussfassung über einen Anspruch gemäß § 14 Abs. 3 WEG ein bestehender Anspruch des Eigentümers nicht vermindert werden (vgl. BGH NZM 2015, 937 Rn. 12), allerdings steht es den Eigentümern frei, durch eine freiwillige Zahlung eine Inanspruchnahme abzuwenden (vgl. BeckOK WEG/Müller, 52. Ed. 3.4.2023, WEG § 14 Rn. 147.1; Hügel/Elzer § 14 Rn. 15). Daher besteht jedenfalls eine Beschlusskompetenz, einem Eigentümer eine Zahlung zuzuwenden, um einen aus Sicht der Gemeinschaft bestehenden Anspruch aus § 14 Abs. 3 WEG zu erfüllen. Ob der Anspruch tatsächlich - und auch in der Höhe - besteht, ist für die Beschlusskompetenz ohne Relevanz, sondern betrifft nur die Ordnungsgemäßheit des Beschlusses.

Ein derartiger Anspruch stand hier im Raum. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass jedenfalls vertreten wird, dass Unzuträglichkeiten von Beschlüssen über bauliche Veränderungen und bestehende Nutzungsvereinbarungen gemäß § 20 Abs. 4 WEG zu lösen sind und bei der Frage, ob eine unbillige Härte vorliegt unter anderem Ausgleichszahlungen oder angebotene Ausgleichsleistungen nach § 14 Abs. 3 WEG zu berücksichtigen sind (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 21 Rn. 44; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 6 Rn. 53; Zscheschack ZWE 2021, 68 (73)). Ein derartiges Verständnis der Normen erscheint aus Sicht der Kammer zutreffend und erlaubt - wie der Fall zeigt - in der Praxis interessengerechte Lösungen.

Wenn daher die Gemeinschaft in Anbetracht dieser Wechselwirkung zwischen der Ausgleichszahlung und dem Nachteil im Rahmen des § 20 Abs. 4 WEG einen Ausgleichsbetrag beschlossen hat, bestand insoweit jedenfalls eine Beschlusskompetenz. Ob der Betrag angemessen war, ist jedenfalls im Rahmen der Prüfung der Nichtigkeit des Beschlusses nicht zu prüfen. Allerdings wird der Zahlungsempfänger auch mit der Anfechtungsklage nicht geltend machen können, der Betrag sei zu niedrig, da der Beschluss einen bestehenden Anspruch nicht beschränken kann.

Nach alledem war die Berufung zurückzuweisen.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97, 708 Nr. 10, 711 ZPO. Die Revision war zuzulassen, da die Frage des Konfliktes eines Baubeschlusses mit Nutzungsregeln umstritten ist und sich in einer Vielzahl von Fällen stellt. Zudem bedarf es einer Leitentscheidung des BGH zur Frage, inwieweit Entschädigungsleistungen an Eigentümer, denen de facto durch Baumaßnahmen Gemeinschaftseigentum zur Nutzung entzogen wird, zulässig sind.