
Datum: 19.03.2002
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abteilung 202
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 202 II 132/01
ECLI: ECLI:DE:AGK:2002:0319.202II132.01.00

Sachgebiet: Sonstiges

Tenor:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 06.04.2001 zu TOP 4 (Entlastung des Verwalters für das Jahr 2000) und zu TOP 8 (Neuwahl des Verwalters) werden für ungültig erklärt, die Beschlussfassung zu TOP 5 insoweit, als beschlossen wurde, "den in Rede stehenden Weg zu verschließen".

Darüber hinaus wird der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 31.05.2001 zu TOP 2 (Beschlussfassung, einen Rechtsanwalt in Sachen Balkonsanierung zu beauftragen) für ungültig erklärt.

Die Gerichtskosten tragen die Antragsgegner als Gesamtschuldner.

Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt.

Gründe:

I.

Die Antragsteller und die Antragsgegner sind die Miteigentümer der Wohnungseigentumsanlage, die von der weiteren Beteiligten verwaltet wird. Am 06.04.2001 und am 31.05.2001 fand jeweils eine Eigentümerversammlung statt. Die Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung vom 06.04.2001 zu TOP 4 (Entlastung

des Verwalters für das Jahr 2000), den unter TOP 5 gefassten Beschluss, "den in Rede stehenden Weg zu verschließen", und den Beschluss zu TOP 8 (Neuwahl des Verwalters) fechten die Antragsteller vorliegend an. Bezogen auf die Eigentümerversammlung vom 31.05.2001 fechten sie die Beschlussfassung zu TOP 2 (Beauftragung eines Rechtsanwaltes in Sachen Balkonsanierung) an. Sie sind der Ansicht, die Beschlussfassungen seien bereits deshalb anfechtbar, weil entgegen § 10 Abs. 9 der Gemeinschaftsordnung in der Eigentümerversammlung keine Wohnungseigentümer durch Beschluss zur Unterzeichnung des Versammlungsprotokolls beauftragt worden seien. Aufgrund zahlreicher grober Fehler der Verwalterin habe auch der angefochtene Entlastungsbeschluss nicht gefasst werden dürfen, ungeachtet des Umstandes, dass ein Verwalter keinen Rechtsanspruch auf Entlastungserteilung habe. Die unter TOP 5 beschlossene Schließung eines Weges sei in der Einladung nicht angekündigt worden. Zudem sei die Beschlussfassung inhaltlich unbestimmt. Darüber hinaus liege eine öffentlich-rechtliche Baulast vor, den Weg zum Kinderspielplatz offen zu halten. Da die Verwalterin offensichtlich völlig ungeeignet für die Führung der Verwaltung sei, entspreche auch deren unter TOP 8 beschlossene Wiederbestellung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die in der Eigentümerversammlung vom 31.05.2001 zu TOP 2 beschlossene Inanspruchnahme eines Rechtsanwaltes gegen die Antragstellerin zu 1. sei rechtlich abwegig und verursache lediglich unnütze Kosten. Schon mit Schreiben der Rechtsanwälte A. sei klargestellt, dass bei Schäden im Gemeinschaftseigentum des Balkons die Wohnungseigentümergeinschaft zur Instandhaltung verpflichtet sei.

Die Antragsteller beantragen,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 06.04.2001 zu TOP 4 (Entlastung des Verwalters für das Jahr 2000), TOP 5 (unter der Bezeichnung "Regelung der Gartenpflege" gefasster Beschluss "den in Rede stehenden Weg zum Kinderspielplatz zu schließen") und zu TOP 8 (Neuwahl des Verwalters) sowie den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 31.05.2001 zu TOP 2 (Beschlussfassung, einen Rechtsanwalt in Sachen Balkonsanierung zu beauftragen) für ungültig zu erklären.

Die Antragsgegner beantragen,

die Anträge zurückzuweisen.

Die Antragsgegner sind der Ansicht, dass sämtliche angefochtenen Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Die Eigentümergeinschaft habe sich bereits vor

Jahren darauf verständigt, dass das Protokoll nach der Eigentümerversammlung vom kompletten Beirat, sofern dieser an der Eigentümerversammlung teilgenommen hat, unterschrieben werden soll. Mit dieser Beschlussfassung sei dem Rechtssicherheitsgedanken Genüge getan. Bei der Beschlussfassung sei den anwesenden Eigentümern klar gewesen, dass das Protokoll nur von den anwesenden Beiräten unterschrieben wird. Die Arbeit der Verwalterin sei nicht zu beanstanden, weshalb es ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen habe, ihr die Entlastung zu erteilen. Dass der unter TOP 5 gefasste und von den Antragstellern angefochtene Beschluss betreffend die Schließung des Weges zum Kinderspielplatz nicht auf der Tagesordnung gestanden habe sei unerheblich, da sämtliche Miteigentumsanteile auf der Eigentümerversammlung persönlich vertreten waren. Zudem betreffe die Beschlussfassung lediglich einen Trampelpfad zum Spielplatz, welcher im Laufe der Jahre entstanden ist. Von einem Verhalten, welches eine Anfechtung des Verwalterbestellungsbeschlusses rechtfertigen würde, könne nicht gesprochen werden. Auch die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 31.05.2001 zu TOP 2 entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Schäden am Balkon des Antragsgegners auf das nicht genehmigte Aufbringen des Fliesenbodens zurückzuführen seien. Da die Antragstellerin zu 1. bereits im Vorfeld angekündigt habe, dass sie der von der Verwalterin beabsichtigten Begutachtung nicht zustimmen werde, habe es ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen, die Rechte der Eigentümergemeinschaft nunmehr gerichtlich durchzusetzen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Beteiligten gewechselten Schriftsätze nebst Anlage Bezug genommen.

II.

Die gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG im Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit zulässigen, innerhalb der Monatsfrist des § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG bei Gericht eingegangenen Beschlussanfechtungsanträge sind begründet.

Sämtliche vorliegend angefochtenen Beschlussfassungen waren bereits deshalb für ungültig zu erklären, weil die Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 06.04.2001 und 31.05.2001 entgegen § 10 Abs. 9 der Gemeinschaftsordnung nicht von einem oder zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern unterzeichnet wurden. Sieht die Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung für die Gültigkeit

eines Beschlusses dessen Protokollierung und die Unterzeichnung des Protokolls durch von der Versammlung bestimmte Wohnungseigentümer vor, führt ein Verstoß gegen diese Bestimmungen zur Anfechtbarkeit des Beschlusses (BGHZ 136, 187). Den Wohnungseigentümern steht es nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit frei, eine solche Gültigkeitsvoraussetzung zu vereinbaren. Sofern die Antragsgegner vortragen, die Eigentümergemeinschaft habe sich bereits vor Jahren darauf verständigt, das Protokoll durch den komplatten Beirat unterzeichnen zu lassen, so lässt sich dem nicht entnehmen, dass hierüber ein Beschluss der Eigentümerversammlung vorliegt. Selbst wenn dies der Fall wäre, wäre dieser nichtig, weil der Eigentümergemeinschaft für eine solche Änderung der Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung die erforderliche Beschlusskompetenz fehlt (siehe auch BGH ZMR 2000, 771).

Der in der Eigentümerversammlung vom 06.04.2001 zu TOP 4 gefasste Entlastungsbeschluss war darüber bereits deshalb für ungültig zu erklären, weil die Verwalterin keinen Anspruch auf Entlastung hat. Die Entlastung des Verwalters ist im WEG nicht gesetzlich geregelt. Die erteilte Entlastung hat die Wirkung eines negativen Schuldanerkenntnisses. Mit der Entlastung wird die Geschäftsführung des Verwalters gebilligt; gleichzeitig wird auf die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen verzichtet, soweit die Voraussetzungen für die Geltendmachung von solchen Ansprüchen bekannt waren oder bei Einhaltung der gebotenen Sorgfalt für die Wohnungseigentümer hätten erkennbar sein müssen (Weitnauer, WEG, 8. Auflage, § 28 Rdn.31). Die Entlastung zeigt daher gerade dann Wirkung, wenn der Verwalter seine Pflichten verletzt hat und somit (ohne die Entlastung) Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft bestanden. In diesen Fällen hat der Verwalter naturgemäß keinen Anspruch auf Entlastung. Hat der Verwalter demgegenüber seine Pflichten vollständig und ordnungsgemäß erfüllt, so bliebe die Entlastung ohne Wirkung. Für einen solchen Fall macht aber die Entlastung wiederum selbst keinen Sinn. Gemäß § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit aller Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Billiges Ermessen wird aus der Sicht eines objektiv, vernünftig und wirtschaftlich denkenden Wohnungseigentümers bestimmt. Ein in dieser Weise denkender Wohnungseigentümer würde keinesfalls rechtsgrundlos Rechtspositionen aufgeben, selbst wenn Ansprüche derzeit noch nicht erkennbar sind. Nach alledem kann nach Ansicht des Gerichts allenfalls dann ein Anspruch auf Entlastung geboten sein, wenn der Verwalter aufgrund der Teilungserklärung oder des Verwaltervertrages einen Anspruch auf Entlastung besitzt. Dies ist vorliegend ersichtlich nicht der Fall. Ist somit ein Anspruch auf Entlastung nicht gegeben, so entspricht es grundsätzlich nicht

ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Gemeinschaft mehrheitlich eine derartige Entlastung beschließt (so auch LG Köln, Beschluss vom 16.10.1997, AZ: 29 T 177/97; AG Kerpen, /ZMR 1998, 376, 379, Bärmann/Pick/Merle, WEG, 8. Auflage, § 28 Rdn. 116).

Hinsichtlich der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 06.04.2001 zu TOP 5 war zusätzlich zu beanstanden, dass die Beschlussfassung nicht hinreichend bestimmt ist. Beschlüsse müssen so klar gefasst werden, dass zukünftige Auseinandersetzungen über deren Inhalt vermieden werden. Soweit Beschlussinhalte so unbestimmt sind, dass künftige Auseinandersetzungen zwischen den Eigentümern oder zukünftigen Eigentümergenerationen zu befürchten sind, entsprechen sie nicht den Erfordernissen einer ordnungsgemäßen Verwaltung und sind daher auf Anfechtung für ungültig zu erklären (siehe auch OLG Hamm, DWE 1995, 127).

Insoweit hätte der zu verschließende Weg näher bezeichnet werden müssen. Auch ist völlig unklar, auf welche Weise der Weg verschlossen werden soll. Ob der Beschluss darüber hinaus wegen Verstoßes gegen § 23 Abs. 2 WEG für ungültig zu erklären war, brauchte aufgrund der vorstehenden Ausführungen nicht entschieden zu werden.

Welchen Sinn die unter TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 31.05.2001 beschlossene Beauftragung eines Rechtsanwaltes haben soll, ist nicht ersichtlich. Ein Rechtsgutachten hinsichtlich der Instandsetzungspflicht bei Schäden am Balkon wurde bereits eingeholt. Sofern Streit über die Ursache der Schäden am Balkon besteht, mögen diese durch Einholung eines Sachverständigengutachtens geklärt werden. Ob die Antragstellerin sich für oder gegen eine Begutachtung durch einen Sachverständigen ausgesprochen hat, ist in diesem Zusammenhang unerheblich und müsste die Gemeinschaft nicht davon abhalten, die Einschaltung eines Sachverständigen zu beschließen. Welche Rechte der Eigentümergemeinschaft durch den beauftragten Rechtsanwalt wahrgenommen werden sollen, lässt sich der Beschlussfassung nicht entnehmen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG.

Es entspricht billigem Ermessen, den Antragsgegnern die Gerichtskosten aufzuerlegen, da sie in dem Verfahren unterlegen sind. Es bestand keine Veranlassung, von dem im Wohnungseigentumsverfahren geltenden Grundsatz abzuweichen, wonach außergerichtliche Kosten nicht erstattet werden.

Geschäftswert: 20.000,-- DM (10.225,84 Euro)

TOP 4: 5.000,-- DM (2.556,46 Euro), Regelwert, § 30 KostO

TOP 5: 5.000,-- DM (2.556,46 Euro), Regelwert, § 30 KostO

TOP 8: 5.000,-- DM (2.556,46 Euro), Regelwert, § 30 KostO

TOP 2: 5.000,-- DM (2.556,46 Euro), Regelwert, § 30 KostO