
Datum: 13.12.2012
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 29. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 29 S 47/12
ECLI: ECLI:DE:LGK:2012:1213.29S47.12.00

Vorinstanz: Amtsgericht Siegburg, 151 C 27/11

Tenor:

1.

Das Urteil des Amtsgerichts Siegburg vom 03.02.2012, Az. 151 C 27/11, wird abgeändert und die Klage abgewiesen.

2.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.

3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

4.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

1

I.

2

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungs- und Teileigentumsanlage „D“ in A. Die Klägerin zu 1) ist Teileigentümerin mehrerer Tiefgaragenplätze, die Kläger zu 2) und 3) sowie die Kläger zu 4) und 5) sind Wohnungseigentümer.

3

Bei der Wohnungs- und Teileigentumsanlage „D“ handelt es sich um eine Mehrhausanlage mit Häusern, die zwischen einer und acht Wohneinheiten aufweisen. Die Klägerin zu 1)

4

erwarb etwa die Hälfte der Einheiten von der D GmbH, dem Bauträger.

In der Teilungserklärung ist in § 9 bestimmt, dass die jeweiligen Häuser wirtschaftlich selbständige Untereinheiten bilden. In § 25 der Teilungserklärung ist geregelt, dass in Angelegenheiten der jeweiligen Untereinheiten die Eigentümer der betreffenden Untereinheiten entscheidungsbefugt sind (kleine Eigentümerversammlung). In Angelegenheiten hingegen, die alle Untereinheiten betreffen und zwingend gemeinschaftlich zu erledigen sind, ist eine Entscheidungskompetenz aller Eigentümer gegeben (große Eigentümerversammlung).

5

In der Vergangenheit traten an Häusern der Anlage Schäden an den Fenstern auf, die nachgebessert worden sind, wobei dies teilweise ohne Erfolg geblieben ist. Die Verwalterin beabsichtigte, die Gewährleistungsansprüche der einzelnen Eigentümer wegen der Mängel an den Fenstern gegen die Klägerin zu 1) gerichtlich geltend zu machen. Deswegen wurde in einer „großen“ Eigentümerversammlung vom 29.06.2011 unter TOP 10 ein Beschluss gefasst, wonach die Verwaltung beauftragt wird, die Schäden an den Fenstern gegenüber der Klägerin zu 1) geltend zu machen.

6

Gegen diesen Beschluss wenden sich die Kläger.

7

Mit Urteil vom 03.02.2012, auf dessen tatsächliche Feststellungen im Übrigen Bezug genommen wird (Bl. 761 ff GA), hat das Amtsgericht den angefochtenen Beschluss zu TOP 10 aus der großen Eigentümerversammlung vom 29.06.2011 für unwirksam erklärt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass der angefochtene Beschluss zwar inhaltlich hinreichend bestimmt sei. Es lasse sich ihm entnehmen, dass die primären Gewährleistungsrechte sämtlicher Eigentümer, die von der Klägerin zu 1) erworben haben, vergemeinschaftet werden sollen. Jedoch entspreche der Beschluss nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, da es an der Beschlusskompetenz der „großen“ Eigentümerversammlung gefehlt habe. Im Hinblick auf die Vergemeinschaftung seien bereits nicht alle Untereinheiten betroffen. Betroffen seien nur diejenigen Eigentümer, die von der Klägerin zu 1) erworben hätten. Auch handele es sich nicht um eine zwingend gemeinschaftlich zu erledigende Angelegenheit. Die Nachbesserungen seien rechtlich wie tatsächlich bei den einzelnen Einheiten ohne Beachtung anderer Einheiten möglich.

8

Das Urteil ist den Beklagten am 08.05.2012 zugestellt worden. Hiergegen haben sie mit Schriftsatz vom 24.02.2012, eingegangen bei Gericht am gleichen Tag, Berufung eingelegt und diese mit Schriftsatz vom 08.05.2012, eingegangen am gleichen Tag, nach erfolgter Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zu diesem Tag, begründet.

9

Die Beklagten sind der Ansicht, das Amtsgericht habe die Regelung in § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG rechtsfehlerhaft behandelt. Bei dieser Vorschrift handele es sich um zwingendes Recht. Das Amtsgericht habe verkannt, dass gemäß § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer ausübe und die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahrnehme. Mit der gesetzlichen Regelung sei die Gesamtgemeinschaft gemeint, da es keine rechts- oder parteifähigen Untergemeinschaften gebe. Auch betreffe der angefochtene Beschluss alle Untergemeinschaften.

10

Ferner sei es unerheblich, wem die Gewährleistungsansprüche zustünden. Stets habe die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer das Recht, diese an sich zu ziehen.

11

12

Auch unterfiele die erstmalige ordnungsgemäße Herstellung nicht dem Begriff der Instandhaltung und Instandsetzung. Es solle ein Zustand hergestellt werden, der zuvor noch nicht bestanden habe.

Die Bildung von Untergemeinschaften diene dem Zweck, eine wirtschaftliche Unabhängigkeit zu erzielen, nicht hingegen eine tatsächliche Unabhängigkeit. 13

Die Beklagten beantragen, 14

das Urteil des Amtsgerichts Siegburg vom 03.02.2012, zugestellt am 08.02.2012, zum Az. 151 C 27/11 aufzuheben; 15

die Klage abzuweisen; 16

die Revision zuzulassen. 17

Die Kläger zu 1) bis 5) beantragen übereinstimmend, 18

die Berufung zurückzuweisen, 19

die Revision zuzulassen. 20

Sie sind der Ansicht, dass eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümerversammlung nicht gegeben war. Um eine größtmögliche Unabhängigkeit der einzelnen Häuser der Wohnungs- und Teileigentumsanlage zu erreichen, seien Untergemeinschaften gebildet worden. Diesem Zweck diene auch die Regelung, dass die Beschlussfassung weitestgehend in „kleinen“ Eigentümerversammlungen zu erfolgen habe. 21

Auch beziehe sich die mit dem angefochtenen Beschluss beabsichtigte gemeinsame Ausübung von Mängelansprüchen nicht auf alle Untereinheiten. Vielmehr betreffe der Beschluss nur solche Mängelansprüche, die aus den Vertragsverhältnissen zu der Klägerin zu 1) herrührten. 22

Die Beklagten übersähen die Regelung in § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG, die es ermögliche, dass die Wohnungseigentümer ihr Verhältnis untereinander abweichend von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes ausgestalteten. Auch bestünden die Probleme im Hinblick auf die fehlende Rechtsfähigkeit der Untergemeinschaften und die anteilige Außenhaftung der Wohnungseigentümer bei Reihenhausanlagen nicht. Auch sei es nicht so, dass die Eigentümer der anderen Untereinheiten gegenüber den beschließenden Eigentümern einer Untereinheit im Hinblick auf das Haftungsrisiko schutzlos gegenüber ständen. Sie hätten vielmehr das Recht, solche Beschlüsse anzufechten. 23

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen. 24

II. 25

Die Berufung hat Erfolg. 26

Zutreffend ist der angefochtene Beschluss durch die „große“ Eigentümerversammlung getroffen worden. Ihr kommt die entsprechende Beschlusskompetenz zu. 27

§ 10 Abs. 6 WEG begründet das Recht und die Pflicht des rechtsfähigen Verbandes, die gemeinschaftsbezogenen Angelegenheiten wahrzunehmen. Zur Geltendmachung von 28

Rechten durch den Verband bedarf es eines Beschlusses der Eigentümer, damit der Verwalter als Organ der Eigentümergemeinschaft eine entsprechende Vertretungsbefugnis erhält und Klarheit besteht, welche Rechte ausgeübt werden sollen (Jennißen/Jennißen, WEG, 3. Auflage, § 10 Rn. 62b). Dadurch, dass der Verband die Ausübung von Rechten an sich gezogen hat, entfällt für den einzelnen Eigentümer grundsätzlich das Recht seinen Individualanspruch geltend zu machen (Jennißen/Jennißen, WEG, 3. Auflage, § 10 Rn. 62d). Hinsichtlich der Geltendmachung von Gewährleistungsrechten (aus Werkverträgen) obliegt es der Eigentümergemeinschaft, die Rechte auf kleinen Schadensersatz oder auf Minderung geltend zu machen. Der Anspruch auf Nacherfüllung liegt bei den einzelnen Wohnungseigentümern (Jennißen/Jennißen, WEG, 3. Auflage, § 10 Rn. 73). Das Recht auf Beseitigung von Mängeln kann auf den Verband Eigentümergemeinschaft übertragen werden, wobei es ausreichend ist, dass der Anspruch nur einem einzigen Eigentümer zusteht (Jennißen/Jennißen, WEG, 3. Auflage, § 10 Rn. 73 m. Nachw. der BGH-Rspr.).

Der angefochtene Beschluss unter TOP 10 ist inhaltlich hinreichend bestimmt. Der Beschluss zur Vergemeinschaftung muss erkennen lassen, welche Rechte vergemeinschaftet werden sollen (OLG Dresden, Urt. v. 31.03.2010 – 1 U 1446/09). Dies ist der Fall. Der Beschluss lässt erkennen, dass die Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer hinsichtlich der mangelbehafteten Fenster von der Gemeinschaft an sich gezogen werden sollen. 29

Die „große“ Wohnungseigentümergemeinschaft besaß auch die Beschlusskompetenz. Die Beschlusskompetenz der „großen“ Wohnungseigentümergemeinschaft wird nicht dadurch berührt, dass nicht sämtliche Wohnungseigentümer von den streitgegenständlichen Mängeln und Maßnahmen betroffen sind. Die gemeinschaftliche Verantwortung der Wohnungseigentümer, das Gemeinschaftseigentum in einen ordnungsmäßigen Zustand zu überführen und es in diesem zu erhalten, besteht unabhängig davon, wie vielen Wohnungseigentümern Ansprüche auf Herstellung eines vertragsgerechten Zustandes zustehen, was sich auch darin zeigt, dass Mängelbeseitigungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum nur mit der Zustimmung der Wohnungseigentümer durchgeführt werden können. Über die Art der Mängelbeseitigung haben die Wohnungseigentümer insgesamt zu befinden. Von einer Rechtsverfolgung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft darf mithin nur abgesehen werden, wenn dies durch besondere Gründe gerechtfertigt ist (BGH, Urt. v. 15.01.2010 – V ZR 80/09). Daraus folgt, dass der Verband Wohnungseigentümergemeinschaft die Ausübung der Mängelrechte an sich ziehen kann. 30

Dem stehen die Regelungen der Teilungserklärung nicht entgegen. Zwar können die Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Bei der Teilungserklärung handelt es sich gemäß § 8 WEG um eine solche Vereinbarung. Die dort getroffenen Regelungen stehen der Beschlusskompetenz der „großen“ Wohnungseigentümerversammlung nicht entgegen. In § 25 der Teilungserklärung ist die Durchführung von Eigentümerversammlungen geregelt. Dabei wird in der Teilungserklärung hinsichtlich der „großen“ Eigentümerversammlung und den „kleinen“ Eigentümerversammlungen unterschieden. Bei der „großen“ Eigentümerversammlung handelt es sich um die Versammlung aller Wohnungseigentümer der Gesamtanlage, während es sich bei den „kleinen“ Eigentümerversammlungen um die Versammlungen der einzelnen Untereinheiten handelt, soweit deren Angelegenheiten betroffen sind. Nach § 25 II Ziff. 4 der Teilungserklärung gilt, dass dann, wenn eine Angelegenheit mehrere Untereinheiten betrifft und zwingend eine gemeinschaftliche Erledigung der Angelegenheit durch die Sondereigentümer der betroffenen Untereinheiten 31

(ggfls. alle) erforderlich ist, eine Versammlung der betroffenen Untereinheiten einzuberufen ist. Wenn durch die zwingend gemeinschaftlich zu erledigende Angelegenheit alle Untereinheiten betroffen seien, ist die „große“ Eigentümerversammlung entscheidungsbefugt.

Die gemeinschaftliche Verantwortung der Wohnungseigentümer, das Gemeinschaftseigentum in einem ordnungsmäßigen Zustand zu erhalten, besteht unabhängig davon, wie vielen Wohnungseigentümern Ansprüche auf Herstellung eines vertragsgerechten Zustandes zustehen. Dies zeigt sich insbesondere daran, dass Mängelbeseitigungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürfen (siehe BGH, Urt. v. 15.01.2010 – V ZR 80/09). 32

Eine Änderung davon ist durch die Teilungserklärung nicht herbeigeführt worden. Unstreitig sind Untergemeinschaften nicht partei- und rechtsfähig. Zwar kann es die Gemeinschaftsordnung zulassen, dass nur die Eigentümer eines einzelnen Hauses einer Mehrhausanlage über Instandsetzungsmaßnahmen zu befinden haben. Gleichwohl wird der anschließende Auftrag an einen Handwerker, einen Dritten, im Außenverhältnis namens der Eigentümergemeinschaft abgegeben, was eine teilschuldnerische Haftung aller Eigentümer begründet (siehe dazu Jennißen/Jennißen, WEG, 3. Auflage, § 10 Rn. 61e). Gegenstand des Rechtsstreits ist allerdings nicht die Frage, ob Untergemeinschaften Beschlusskompetenzen haben können, sondern die Frage, ob die streitgegenständlichen Maßnahmen von der Gesamtgemeinschaft auszuüben sind. Dies ist der Fall, wie oben bereits dargelegt worden ist. Auch ist zu sehen, dass die Bildung der Untergemeinschaften der Erzielung wirtschaftlicher Unabhängigkeit diene. Eine (vollständige) rechtliche Unabhängigkeit konnte dadurch nicht erzielt werden. 33

Soweit schließlich darauf abgestellt worden ist, die Angelegenheit sei nicht zwingend gemeinschaftlich zu erledigen, was allerdings Voraussetzung für die Einberufung der „großen“ Eigentümerversammlung sei, ist zu sehen, dass die Frage, ob der Verband die Mängelgewährleistungsrechte an sich zieht, nicht von den „kleinen“ Eigentümergemeinschaften entschieden werden kann. Dies ist eine Frage, die nur der Verband entscheiden kann. 34

Es handelt sich auch nicht um eine Frage des Stimmrechts. Bevor sich Fragen des Stimmrechts stellen, ist die Frage der Beschlusskompetenz zu beantworten. Bei den Fragen des Stimmrechts ist die Frage zu stellen, ob die einzelnen Wohnungseigentümer der beschlusskompetenten Versammlung ihre Stimme abgeben dürfen, also stimmrechtsbefugt sind. Hingegen stellt sich vorrangig die Frage, ob die Versammlung, in der das Stimmrecht ausgeübt werden soll, überhaupt über die Beschlusskompetenz für die begehrte Maßnahme verfügt. 35

Auch der Schriftsatz der Klägerin zu 1) vom 03.12.2012 gibt keine Veranlassung zu einer abweichenden Entscheidung. Die Ausübungskompetenz ist nicht durch die Verwaltungskompetenz eingeschränkt worden. Zwar ist nicht zu verkennen, dass die Teilungserklärung in § 9 Abs. 1 eine möglichst weitgehende Autonomie der einzelnen Untergemeinschaften zu erreichen versucht. Nichtsdestotrotz können Angelegenheiten, die die gemeinschaftliche Verantwortung der Wohnungseigentümer, das Gemeinschaftseigentum in einen ordnungsgemäßen Zustand zu überführen, betreffen, von der Gesamtgemeinschaft an sich gezogen werden (siehe auch BGH, Urt. v. 15.01.2010 – V ZR 80/09). 36

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 10 ZPO. 37

Die Revision ist nicht zuzulassen, denn die dafür nach § 543 Abs. 2 ZPO erforderlichen Voraussetzungen liegen nicht vor. Die Rechtssache hat im Hinblick auf die Entscheidung keine grundsätzliche Bedeutung. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung. Die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert keine Entscheidung des Revisionsgerichts. Allein der Umstand, dass der Bundesgerichtshof zu einer entscheidungserheblichen Rechtsfrage noch nicht Stellung genommen hat, rechtfertigt die Zulassung der Revision für sich genommen nicht (BGH, Beschl. v. 16.06.2011 – V ZA 1/11, ZWE 2011, 396).

Streitwert: 2.000,00 €

39