
Datum: 19.10.2023
Gericht: Amtsgericht Paderborn
Spruchkörper: Zivilgericht
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 52 C 18/23
ECLI: ECLI:DE:AGPB1:2023:1019.52C18.23.00

Tenor:

Der in der Eigentümerversammlung vom 30.05.2023 zu TOP 2 gefasste Beschluss (Mietvertrag mit dem Eigentümer Z über die Terrassenfläche inklusive Unterbau) wird für unwirksam erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Der Streitwert wird auf 3.150,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Gültigkeit des zum Tagesordnungspunkt 2 in der Eigentümerversammlung vom 30.05.2023 gefassten Beschlusses. 1 2

Der Kläger ist einer der Eigentümer der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. In einem früheren Prozess zwischen dem Kläger und dem weiteren Miteigentümer Z (Az. 52 C 9/22) hatte das Landgericht Dortmund (Az. 17 S 141/22) entschieden, dass Herr Z in Person nicht verpflichtet ist, eine von ihm auf dem Grundstück der heutigen Wohnungseigentümergeinschaft errichtete Terrasse abzubauen. Über diese Terrasse herrscht noch immer Streit. Der Kläger versucht in einem Verfahren vor dem Amtsgericht Paderborn (Az.: 52 C 11/23) im Wege der Beschlussersetzung zu erreichen, dass die Terrasse abgerissen wird. Bis zum 31.05.2023 wurde die Beklagte durch den Miteigentümer Z als Verwalter vertreten. Mit Einladungsschreiben vom 20.05.2023 (Anlage K2, Bl. 27 d.A.) 3

lud Herr Z zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung am 30.05.2023 ein. Die Versammlung fand sodann am 30.05.2023 statt (vgl. Protokoll, Anlage K 1, Bl. 4 ff. d.A.). In der Versammlung ließ sich der Kläger vertreten. Es wurde unter TOP 2 folgendes beschlossen:

„Die Wohnungseigentümer der Gemeinschaft M 11, 11a und 13 in Q beschließen, dem Eigentümer Z die an seine Erdgeschoßwohnung angesetzte Terrassenfläche (ca. 4m x 4m) sowie den Unterbau zu vermieten zu folgenden Konditionen: 4

a. Vermieter: Wohnungseigentümergeinschaft M 11, 11a und 13 in Q 5

b. Mieter: Herr Z, M 11 a in Q 6

c. Mietbeginn: 01.06.2023 7

d. Mietzins: 75,00 Euro monatlich, fällig und zahlbar bis zum dritten Werktag eines Monats im Voraus auf das Gemeinschaftskonto 8

e. Mietdauer: unbefristet 9

f. Kündigungsfrist ein Jahr zum Monatsende 10

g. Pflege und Instandhaltung obliegen allein dem Mieter 11

Die Parteien werden diese Vereinbarungen in einem schriftlichen gesonderten Mietvertrag festhalten. Die Lage und Größe der Terrasse ergeben sich aus dem beigefügten Lichtbild.“ 12

Für den Beschluss stimmten die Eigentümer B mit 1.337,3/10.000 MEA, P mit 1.337,3/10.000 MEA und Z mit 2.329,59/10.000 MEA. Der Kläger mittels Vollmacht stimmte gegen den Beschluss. Der weitere Eigentümer I enthielt sich. Wegen der Einzelheiten wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.05.2023 (Anlage K1, Bl. 23 ff. d.A.) Bezug genommen. Seit dem 01.06.2023 wird die Beklagte durch die I Immobilien GmbH als Verwalterin vertreten. 13

Der Kläger ist der Auffassung, die Ladungsfrist zur Versammlung von 3 Wochen sei nicht eingehalten worden. Es stehe nicht fest, dass sich dieser Ladungsmangel nicht ausgewirkt habe. Bei Einhaltung der Ladungsfrist hätte die Thematik mit der illegal errichteten Terrasse angesichts einer besseren Vorbereitung vernünftig erörtern werden können. Dann hätte die Mehrheit von dem Beschluss Abstand genommen. Es sei insbesondere widersprüchlich, dass der Miteigentümer I dem von Klägerseite gewünschten (im schriftlichen Beschlussverfahren vorangetriebenen Antrag auf Abriss der Terrasse durch ein Drittunternehmen) zugestimmt hat (vgl. Erklärung, Anlage K4, Bl. 57 d.A.), während er in der Versammlung am 30.05.2023 dann der hier streitgegenständlichen Vermietung zugestimmt habe. Eine besondere Dringlichkeit, die die Unterschreitung der Frist rechtfertigen könnte, habe nicht vorgelegen. Insbesondere habe es keinen Vorfall mit Frau Z gegeben. Zudem sei der Beschluss unter Verstoß gegen § 25 WEG gefasst worden, da Herr Z über den Mietvertrag mit abgestimmt habe. Darüber hinaus entspreche der streitgegenständliche Beschluss auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die nunmehr dem Miteigentümer Z vermietete Terrasse ein illegaler Bau sei. Es bestehe eine Rückbauverpflichtung nach § 1004 BGB, da der Miteigentümer Z eigenmächtig ohne Rechtsgrundlage bauliche Veränderungen vorgenommen habe. Der Garten sei stets als Gemeinschaftsfläche bewertet worden (vgl. auch Teilungserklärung, Anlage K3, Bl. 28 ff. d.A.). Eine Vereinbarung zur Duldung der Terrasse sei nie geschlossen 14

worden. Dementsprechend befinde sich auch kein Eintrag im Grundbuch. Der streitgegenständliche Mietvertrag sei nicht geeignet, eine ohne ordnungsgemäßen Beschluss errichtete Terrasse zu genehmigen. Der vom Eigentümer Z angestrebte Mietvertrag zielle lediglich darauf ab, den illegalen Schwarzbau auf eine vermeintlich sichere Rechtsgrundlage zu stellen und das Parallelverfahren Verfahren beim Amtsgericht Paderborn 52 C 11/23 zu erledigen. Seit mehreren Jahren moniere der Kläger, dass der Miteigentümer Z sich über Rechtsvorschriften hinwegsetze. Selbstverständlich habe er die gesamte Gemeinschaftsfläche nutzen wollen. Durch die große Terrasse werde entgegen § 3 der Teilungserklärung das optische Erscheinungsbild des Objektes beeinträchtigt. Zudem sei ein Sondernutzungsrecht des Eigentümer Z weder an dem Garten noch dem überbauten Gartenteil begründet. Es sei nicht möglich, ein Sondernutzungsrecht durch Mehrheitsbeschluss zu entstehen zu lassen. Die durch Mehrheitsbeschluss beschlossene Vermietung der Terrassenfläche laufe jedoch de facto auf ein solches Recht hinaus. Es liege eine unzulässige Umgehung der WEG-Vorschriften vor. Die angedachte Vermietung sei auch nachteilhaft, weil sie den Kläger von der Nutzung der Gemeinschaftsfläche ausschließe.

Der Kläger beantragt, 15

den am 30.05.2023 unter TOP 2 gefasstem Beschluss, wonach die Terrassenfläche (inklusive Unterbau), welche an die Erdgeschosswohnung des Miteigentümers Z grenzt, an diesen vermietet wird, für ungültig zu erklären. 16

Die Beklagte beantragt, 17

die Klage abzuweisen. 18

Sie behauptet, das Haus einschließlich der Terrasse sei von der damaligen Bauherrengemeinschaft, der F und Z GbR, gebaut worden. Der Garten wie auch die Terrasse seien zu keiner Zeit durch den Kläger genutzt worden. Jeder sei auf „seinem Teil“ des Gartens, also vor der jeweiligen Doppelhaushälfte geblieben. Die Terrasse sei nicht nachträglich errichtet worden, sondern im Zuge der Gesamterstellung und damit auch in Einverständnis des Klägers. Am 19.04.2023 sei der Kläger über den zu dem Zeitpunkt noch vorhandenen Gartenzaun in der Mitte des Gartens gestiegen und habe sich in aggressiver Absicht der Frau Z, Ehefrau des Eigentümers Z, genähert. Er habe diese provoziert und attackiert, sodass sie auf den Boden aufgeschlagen sei und sich verletzt habe. Die Zeugin Z habe dabei endgradige schmerzhaft Flexionen, Hautabschürfungen und Druckschmerzen erlitten (vgl. Ärztliches Attest vom 21.04.2023, Anlage Bl. 76 d.A.). 19

Die Beklagte meint, in der Sache sei der Beschluss zur Vermietung der Terrasse rechtmäßig ergangen. Die Ladungsfristen seien eingehalten worden. Jeder Eigentümer könne jederzeit zu einer Versammlung mit einer Mindestfrist von einer Woche laden. Nach dem Vorfall vom 19.04.2023 sei konkret von weiteren körperlichen Attacken des Klägers auszugehen gewesen, sodass eine Lösung gefunden werden musste. Darüber hinaus habe die Gemeinschaft unter TOP 1 abgestimmt und ihr Einverständnis mit dem Verzicht auf die Ladungsfristen erklärt. Aufgrund des Vorfalls mit Frau Z habe auch eine besondere Dringlichkeit vorgelegen. Der klägerseits behauptete angebliche Ladungsmangel hätte sich aber auch nicht auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt. Jegliche Vergleichsbemühungen, insbesondere im Vorprozess, seien erfolglos geblieben. Insoweit sei nicht ersichtlich, was vernünftig habe erörtert werden sollen. Der Eigentümer Z wie auch seine beiden Töchter, die Eigentümerinnen P und B wollten die Terrassenanlage erhalten und sähen dies auch als rechtens an. Selbst wenn der Eigentümer I in einer Versammlung mit einer anderen Ladungsfrist ebenso wie der Kläger mit Nein gestimmt hätte, wäre der Beschluss für einen 20

Mietvertrag mit der Mehrheit der Eigentümer Z, P und B, gleichwohl angenommen worden. Eine Verlängerung der Ladungsfrist hätte also nachweislich keinen Einfluss auf das Abstimmungsergebnis gehabt; es wäre ebenfalls ein Mehrheitsbeschluss gleichen Inhalts ergangen. Der Mietvertrag entspreche auch ordnungsgemäßer Verwaltung. Er enthalte einen angemessenen und ortsüblichen Mietzins. Es entstehe auch kein Sondernutzungsrecht. Der Mietvertrag sei ein rein privatrechtlicher Vertrag zwischen den Vertragsparteien mit einem geregelten jeweils einseitigen Kündigungsrecht. Da die relativ kleine, optisch ansprechende Terrasse im rückwärtigen Bereich liege und weder von der vorderen Straßenseite noch von der Seite überhaupt erkennbar sei, beeinträchtige sie auch nicht das äußere Erscheinungsbild des Hauses. Es sei auch treuwidrig, wenn der Kläger nun verlangt, dass die von ihm selbst mit erbaute Terrasse abgerissen werden soll, welche über zehn Jahre von ihm wort- und klaglos toleriert worden sei. Es sei auch nicht rechtskräftig festgestellt, dass die Terrasse „illegal“ vorhanden ist.

Der Kläger hat am 12.06.2023 eine bereits begründete Anfechtungsklage erhoben. 21

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätzen nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 19.10.2023 (Bl. 111 ff. d.A.) Bezug genommen. 22

Entscheidungsgründe 23

Die Klage ist zulässig und begründet. 24

I. 25

Der angegriffene Beschluss zu Tagesordnungspunkt 2 der Eigentümerversammlung vom 30.05.2023 war grundsätzlich anfechtbar, da die materiellen Fristen des § 45 WEG zur Klageerhebung und zur Klagebegründung eingehalten wurden. Der streitgegenständliche Beschluss wurde in der Eigentümerversammlung vom 30.05.2023 gefasst. Die Anfechtungsfrist wurde mit der Klageerhebung am 12.06.2023 eingehalten. Da die Klage bereits eine Begründung enthielt, wurde durch den Schriftsatz auch die Begründungsfrist gewahrt. 26

Der angegriffene Beschluss zu Tagesordnungspunkt 2 war schon deshalb für unwirksam zu erklären, da der Eigentümer Yasar einem Stimmverbot unterlag und sich die von ihm in der Versammlung abgegebene Stimme auf das Ergebnis ausgewirkt hat. 27

1. Nach § 25 Abs. 4 WEG ist ein Wohnungseigentümer nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn betrifft oder wenn er nach § 17 rechtskräftig verurteilt ist. Ein Wohnungseigentümer ist gemäß § 25 Abs. 4 Fall 1 WEG nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit ihm betrifft, etwa mit ihm ein Kaufvertrag, ein Werkvertrag, ein Mietvertrag abgeschlossen werden soll oder wenn ihm Sonderrechte eingeräumt werden sollen (Bärmann/Merle, 15. Aufl. 2023, WEG § 25 Rn. 135; BeckOK WEG/Bartholome, 54. Ed. 2.10.2023, WEG § 25 Rn. 102). Nach dem Wortlaut des § 25 Abs. 4 Fall 1 WEG wird auch ein Beschluss über die Ermächtigung des Verwalters zur Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit einem Wohnungseigentümer erfasst, da der Beschluss damit zugleich die Vornahme des Rechtsgeschäfts selbst betrifft. Der betroffene Wohnungseigentümer ist dementsprechend bei einem Beschluss über eine solche Ermächtigung nicht stimmberechtigt (Bärmann/Merle, 15. Aufl. 2023, WEG § 25 Rn. 147). So 28

liegt der Fall hier. Durch den Beschluss zu TOP 2 wurde festgelegt, zu welchen Konditionen ein schriftlicher Mietvertrag zwischen dem Eigentümer Z und der WEG abgeschlossen werden soll. Da der Verwalter die WEG nach § 9b Abs. 1 WEG vertritt, wurde dadurch der Verwalter ermächtigt und beauftragt, einen entsprechenden schriftlichen Vertrag mit dem Eigentümer Z abzuschließen. Aus diesem Grund war der Eigentümer Z nicht stimmberechtigt. Ein Wohnungseigentümer, der von einem Stimmverbot betroffen ist, darf bei der betreffenden Beschlussfassung nicht mitstimmen.	
Ob darüber hinaus ein Stimmverbot nach § 25 Abs. 4 Fall 2 WEG bestand, kann dementsprechend dahinstehen.	29
2. Eine trotz Stimmverbot abgegebene Stimme ist unwirksam und darf vom Versammlungsleiter bei der Feststellung des Abstimmungsergebnisses nicht berücksichtigt werden (Bärman/Merle, 15. Aufl. 2023, WEG § 25 Rn. 179; BeckOK WEG/Bartholome, 54. Ed. 2.10.2023, WEG § 25 Rn. 123). Dies wurde vorliegend missachtet, da sich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ergibt, dass die Stimme des Eigentümers Z als „Ja“-Stimme gewertet wurde.	30
3. Mängel bei der Abstimmung führen zur Anfechtbarkeit des Beschlusses, wenn sie sich auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt haben und dazu führen, dass die festgestellten Stimmenmehrheiten fehlerhaft sind (BGH, WuM 2009, 373, 375). Dies ist vorliegend der Fall. Für den Beschluss stimmten die Eigentümer B mit 1.337,3/10.000 MEA, P mit 1.337,3/10.000 MEA und Z mit 2.329,59/10.000 MEA. Der Kläger mittels Vollmacht stimmte mit 4.139,37/10.000 MEA gegen den Beschluss. Der weitere Eigentümer I enthielt sich. Rechnet man die Stimme des Eigentümers Z ab, haben nur 2.674,6 MEA von 10.000 MEA für den Beschluss gestimmt, sodass eine Mehrheit für den streitgegenständlichen Beschluss nicht erreicht wurde.	31
Auf die Frage, ob ein Ladungsmangel vorgelegen hat, kommt es dementsprechend nicht mehr an, sodass der beklagtenseits behauptete Vorfall vom 19.04.2023 nicht aufzuklären ist. Da der Beschluss schon aufgrund des missachteten Stimmverbots für ungültig zu erklären ist, kann auch dahinstehen, ob er ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte. Zur Klärung dieser Frage wäre eine umfangreiche Beweisaufnahme nötig, da dies davon abhängt, ob tatsächlich eine Rückbaupflicht bezüglich der Terrasse besteht.	32
II.	33
Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.	34
III.	35
Nach § 49 GKG ist der Streitwert in Verfahren nach § 44 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen. Unter Berücksichtigung dessen wird der Streitwert auf 3.150,00 € festgesetzt. Dabei hat sich das Gericht an dem 3,5 Jahreswert der in dem streitgegenständlichen Mietvertrag vereinbarten Jahresmiete orientiert.	36
Rechtsbehelfsbelehrung:	37
	38

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	
1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	39
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	40
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils bei dem Landgericht Paderborn, Am Bogen 2-4, 33098 Paderborn, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.	41
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils gegenüber dem Landgericht Paderborn zu begründen.	42
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Paderborn durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	43
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	44
B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Paderborn statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Paderborn, Nebenstelle, Am Turnplatz 31, 33098 Paderborn, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.	45
Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.	46
Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:	47
Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.	48
Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de .	49
