

Titel:

Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, dem Verwalter seine Rechte und Pflichten zu entziehen

Normenkette:

WEG § 23 Abs. 2, § 27 Abs. 1, Abs. 2

Leitsätze:

1. Die Wohnungseigentümer haben eine Beschlusskompetenz, dem Verwalter sämtliche ihm nach § 27 Abs. 1 WEG eingeräumten Berechtigungen und auferlegten Pflichten zu entziehen. Diese Kompetenz betrifft nicht die Rechte und Pflichten aus anderen Bestimmungen, etwa aus §§ 24, § 28 WEG oder die weiteren Organpflichten und -rechte des Verwalters. Denn § 27 Abs. 2 WEG bezieht sich ausdrücklich nur auf die Rechte und Pflichten nach Abs. 1. (Rn. 75) (redaktioneller Leitsatz)
2. Es besteht keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, eine nach dem Gesetz (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG) oder einer Vereinbarung grundsätzlich zulässige Benutzung einzuengen oder zu entziehen. Stets kann es nur um eine Konkretisierung des Maßes nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG gehen. (Rn. 55) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Beschluss der Wohnungseigentümer, der "Veränderungen am Allgemeingut" ist mangels Bestimmtheit nichtig. (Rn. 62 – 72) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentümer, Beschlusskompetenz, Verwalter, Entziehung der Rechte und Pflichten des Verwalters

Fundstellen:

LSK 2023, 33282

ZMR 2024, 343

BeckRS 2023, 33282

Tenor

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21.04.2023 zum Tagesordnungspunkt 4c:

„Die Brandschutztüre zur Schleuse der Tiefgarage und die Brandschutztüre zur Waschküche sollen mit einer Feststallanlage ohne Freilauffunktion ausgestattet werden. Die Kosten sollen über ca. € 2.600,00 zzgl. ges. MWSt. und zzgl. elektrischen Anschluss sollen zu Lasten der Betriebskosten abgerechnet werden, wobei die Kostentragung je Wohnungseigentümer ohne Belastung der Teileigentümer zu gleichen Teilen in der Betriebskostenabrechnung 2023 umzulegen ist. Die erforderliche jährliche Wartung über aktuell € 175,00 zzgl. ges. MWSt. werden zu Lasten der Betriebskosten nach dem Verteilerschlüssel der laufenden Instandhaltungskosten umgelegt.“

wird für ungültig erklärt.

2. Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21.04.2023 zum Tagesordnungspunkt 6a:

„Die Hausordnung soll unter Punkt 5 „Ordnungsmaßnahmen“ mit folgendem Zusatz ergänzt werden: Veränderungen an Allgemeingut ohne Genehmigung sind grundsätzlich untersagt. Zuwiderhandlungen führen zur Kostenerstattung, zur Abmahnung und im Wiederholungsfall zur Beantragung der Entziehung des Sondereigentums nach § 17 WEG.“

nichtig ist.

3. Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21.04.2023 zum Tagesordnungspunkt 6b:

„Die Eigentümergemeinschaft schränkt gegenüber der Hausverwaltung gemäß § 27 WEG deren Verpflichtung ein, grundsätzlich alle Anliegen, Hinweise pp. von Eigentümern entgegenzunehmen. Vor einer Inanspruchnahme ist die Kontaktaufnahme zum Verwaltungsbeirat verpflichtend. Zuwiderhandlungen führen zur Übernahme der Kosten und können eine Abmahnung nach sich ziehen. In Fällen, in welcher die direkte Kontaktaufnahme zur Hausverwaltung unerlässlich ist, sind die Anliegen schriftlich an die Hausverwaltung zu richten. Die Hausverwaltung wird angewiesen, diese Anliegen vorab an den Beirat zur Stellungnahme weiterzuleiten.“

nichtig ist.

4. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

5. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 4.187,08 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten über die Gültigkeit von Beschlüssen aus der Eigentümerversammlung vom 21.04.2023.

2

Die Kläger sind Eigentümer in der Wohnungseigentümergeinschaft W. 6, 8. O.

3

Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 21.04.2023 wurde unter TOP 4c) folgender Beschluss gefasst:

„Die Brandschutztüre zur Schleuse der Tiefgarage und die Brandschutztüre zur Waschküche sollen mit einer Feststellanlage ohne Freilauffunktion ausgestattet werden. Die Kosten sollen über ca. € 2.600,00 zzgl. ges. MWSt. und zzgl. elektrischen Anschluss sollen zu Lasten der Betriebskosten abgerechnet werden, wobei die Kostentragung je Wohnungseigentümer ohne Belastung der Teileigentümer zu gleichen Teilen in der Betriebskostenabrechnung 2023 umzulegen ist. Die erforderliche jährliche Wartung über aktuell € 175,00 zzgl. ges. MWSt. werden zu Lasten der Betriebskosten nach dem Verteilerschlüssel der laufenden Instandhaltungskosten umgelegt.“

4

Daneben wurde unter TOP 6a) folgender Beschluss gefasst:

„Die Hausordnung soll unter Punkt 5 „Ordnungsmaßnahmen“ mit folgendem Zusatz ergänzt werden: Veränderungen an Allgemeingut ohne Genehmigung sind grundsätzlich untersagt. Zuwiderhandlungen führen zur Kostenerstattung, zur Abmahnung und im Wiederholungsfall zur Beantragung der Entziehung des Sondereigentums nach § 17 WEG.“

5

Weiter wurde unter TOP 6b) folgender Beschluss gefasst:

„Die Eigentümergemeinschaft schränkt gegenüber der Hausverwaltung gemäß § 27 WEG deren Verpflichtung ein, grundsätzlich alle Anliegen, Hinweise pp. von Eigentümern entgegenzunehmen. Vor einer Inanspruchnahme ist die Kontaktaufnahme zum Verwaltungsbeirat verpflichtend. Zuwiderhandlungen führen zur Übernahme der Kosten und können eine Abmahnung nach sich ziehen. In Fällen, in welcher die direkte Kontaktaufnahme zur Hausverwaltung unerlässlich ist, sind die Anliegen schriftlich an die Hausverwaltung zu richten. Die Hausverwaltung wird angewiesen, diese Anliegen vorab an den Beirat zur Stellungnahme weiterzuleiten.“

6

Die Kläger behaupten, dass in der Einladung zur Eigentümerversammlung zu TOP 4c) keinerlei Beschlussfassung angekündigt gewesen sei, sondern lediglich die Information zum aktuellen Sachstand. Es sollte lediglich eine Entscheidung/Beschlussfassung über die zusätzlich entstandenen Kosten erfolgen.

Hierunter seien lediglich die Kosten gemeint, welche durch das Öffnen der Fenster entstanden seien. Dies ergebe sich auch daraus, dass das Brandschutzgutachten erst ca. 3 Wochen nach der Einladung zur Eigentümerversammlung erstellt worden sei.

7

Weiter bringen die Kläger vor, dass es sich bei der Feststellanlage um eine bauliche Veränderung handle und nicht um eine zwingend gebotene Maßnahme der Instandsetzung.

8

Die Kläger sind der Ansicht, dass auf Grund des Umstandes, dass es sich bei der Feststellanlage um eine bauliche Veränderung handle, gemäß § 21 Abs. 3 WEG die Kosten nur auf diejenigen Eigentümer zu verteilen seien, welche dem Beschluss zugestimmt haben. Die Ausnahmetatbestände des § 21 Abs. 2 Nr. 1 und 2 WEG seien nicht einschlägig.

9

Der Beschluss zu TOP 4c) sei wegen des Verstoßes gegen das Belastungsverbot des § 21 Abs. 5 S. 2 WEG nichtig.

10

Daneben würde die Kostenverteilung gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoßen, da kein vernünftiger Grund ersichtlich sei, weshalb die Gewerbeinheit von der Kostentragungspflicht ausgenommen werden sollte.

11

Weiter sind die Kläger der Auffassung, dass der Beschluss zu TOP 6a) nichtig, in jedem Fall anfechtbar sei. Es liege ein Verstoß gegen das Belastungsverbot vor, da es unzulässig sei, originäre Leistungspflichten durch Beschluss zu begründen.

12

Weiter liege ein Verstoß gegen die ordnungsgemäße Ermessensausübung und gegen § 17 WEG vor.

13

Des Weiteren verstoße der Beschluss gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung und gegen § 20 Abs. 3 WEG.

14

Auch sei der Beschluss völlig unbestimmt, da nicht klar sei, welche Kosten überhaupt anfallen würden und in welcher Höhe.

15

Daneben meinen die Kläger, dass der Beschluss zu TOP 6b) nichtig sei und in grober Weise gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung und gegen § 27 WEG verstoße, da er originäre Organbefugnisse und -pflichten des Verwalters in unzumutbarer Weise einschränke, welche untrennbar mit seiner Funktion als Organ der WEG und mit seinem Verwalteramt verbunden seien. Weiter lege der Beschluss in unzulässiger Weise dem einzelnen Eigentümer originäre Kosten und Leistungspflichten auf.

16

Auch sei der Beschluss völlig unbestimmt, da nicht klar sei, welche Kosten überhaupt anfallen würden und in welcher Höhe.

17

Die Kläger beantragen,

1. Die in der Eigentümerversammlung der WEG W. 6, 8. O. vom 21.04.2023 zu TOP 4c) „Anbringung von Feststellanlagen an den Brandschutztüren“

TOP 6a) „Ergänzung der Hausordnung“

TOP 6b) „Sachgerechter Umgang mit Hausverwaltung und Hausmeister“

gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt, hilfsweise deren Nichtigkeit festgestellt.

2. Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

18

Die Beklagte beantragt,

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger tragen gesamtschuldnerisch die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist in Ziffer 2 vorläufig vollstreckbar.

19

Die Beklagte behauptet, dass die Einladung zur Eigentümerversammlung in Bezug auf TOP 4c) den Hinweis auf Entscheidung/Beschlussfassung über die zusätzlich entstandenen Kosten enthalte und somit für jeden objektiven und neutralen Eigentümer klar gewesen sei, dass auf der Eigentümerversammlung eine Entscheidung über die bestehende Thematik und die Kostenlast getroffen werden soll.

20

Auch sei kein fehlerhafter Verteilerschlüssel gewählt worden, da keine bauliche Veränderung vorliege. Es liege eine Maßnahme im Rahmen des § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG vor.

21

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die angefochtenen Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

22

Die Beklagte meint, dass bezüglich dem Beschluss zu TOP 4c) kein Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG vorliege.

23

Es liege auch keine bauliche Veränderung, sondern eine Maßnahme nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG vor.

24

Weiter ist die Beklagte der Auffassung, dass die Regelung im Beschluss zu TOP 6a) den gesetzlichen Vorgaben entspreche – es sei lediglich eine wiederholende Regelung getroffen worden. Weiter sei der Beschluss bzgl. der Kostenregelung bei vernünftiger und objektiver Auslegung verständlich.

25

Daneben meint die Beklagte, dass durch den Beschluss zu TOP 6b) die grundsätzlichen Verpflichtungen des Verwalters gem. § 27 WEG in keinster Weise tangiert würden. Ein Eingriff in die Organisationsstruktur und die Kompetenzverteilung liege nicht vor. Der Beirat solle durch den Beschluss weder neue Kompetenzen erhalten, noch sollten die Verpflichtungen des Verwalters eingeschränkt werden.

26

Mit Beschluss vom 21.08.2023 hat das Gericht mit Zustimmung der Parteien eine Entscheidung im schriftlichen Verfahren nach § 128 Abs. 2 ZPO angeordnet.

27

Im Übrigen wird für das Vorbringen der Parteien Bezug genommen auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf den sonstigen Akteninhalt.

Entscheidungsgründe

A.

28

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

29

Die Klage ist zulässig.

30

Das Amtsgericht Kempten ist das gem. § 23 Nr. 2c) GVG sachlich und das gem. § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG örtlich zuständige Gericht.

II.

31

Die Klage ist begründet.

32

Der angefochtene Beschluss zu TOP 4c) im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 21.04.2023 war aufzuheben, da ein formeller Beschlussmangel nach § 23 Abs. 2 WEG vorliegt. Hinsichtlich der angefochtenen Beschlüsse zu TOP 6a) und 6b) im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 21.04.2023 war festzustellen, dass diese nichtig sind, da beide Beschlüsse zu unbestimmt sind.

1. TOP 4c)

33

Der Beschluss zu TOP 4c) war vorliegend aufzuheben, da ein formeller Beschlussmangel nach § 23 Abs. 2 WEG vorlag, bei welchem auch von Auswirkungen auf das Abstimmungsergebnis auszugehen war.

34

§ 23 Abs. 2 WEG besagt, dass es zur Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich ist, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist. Sinn und Zweck von § 23 Abs. 2 WEG ist es vor allem, vor überraschenden Beschlüssen zu schützen (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 75).

35

Die vorgesehenen Beschlussgegenstände sind in deutscher Sprache textlich so genau zu bezeichnen, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und sie selbst hat. Die Bezeichnung muss mithin so gestaltet sein, dass sie den Wohnungseigentümer angemessen auf die Erörterung der Beschlussgegenstände vorbereitet (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 76).

36

Dies ist im vorliegenden Fall nach Ansicht des Gerichts jedoch nicht erfolgt.

37

Wie sich aus der als Anlage K2 vorgelegten Einladung entnehmen lässt, wurde unter TOP 4 angeführt: „Antrag des Beirats auf Information zum aktuellen Stand zu: (...) den Türen im Kellergeschoss und den Fenstern im Wäscheraumbereich (Entscheidung/Beschlussfassung über die zusätzlich entstandenen Kosten)“.

38

Aus diesem Text lässt sich zwar entnehmen, dass eine Beschlussfassung zu der Thematik Türen im Kellergeschoss und den Fenstern im Wäscheraumbereich angedacht ist.

39

Die Wohnungseigentümer haben auch mit naheliegenden, mit der Bezeichnung in der Einladung eng verbundenen Beschlüssen zu rechnen (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 79). Allerdings wird explizit in der Einladung erwähnt, dass die Entscheidung über die zusätzlich entstandenen Kosten ergehen soll.

40

Da – was unbestritten vorgetragen wurde – in der Vergangenheit wohl Probleme mit dem dauerhaften Öffnen von Fenstern bzw. dem dauerhaften Verschließen der Kellertüren durch Wohnungseigentümer aufgetreten sind, ist der Text der Einladung nach Auffassung des Gerichts so zu verstehen, dass über diese Problematik und diesbezüglich eventuell aufgetretener Kosten („zusätzlich entstandenen Kosten“) abgestimmt werden sollte.

41

Dass über den Einbau einer Feststallanlage abgestimmt werden soll, lässt sich aus dem Text der Einladung nicht entnehmen. Weiter ist nicht ersichtlich, dass der Beschluss über den Einbau einer Feststallanlage eng mit der Bezeichnung in der Einladung verbunden ist. Denn das Thema Kellertüren bzw. Feststallanlage war

nach unbestrittenem Vortrag der Klägerseite vor der Eigentümerversammlung vom 21.04.2023 noch gar nicht bekannt gewesen und noch gar nicht in der Diskussion gewesen.

42

Erst das Brandschutzgutachten vom 18.04.2023 hatte erstmalig die Kellertüren zum Gegenstand. Da die Einladung am 27.03.2023 erfolgte, konnte sich diese somit gar nicht auf einen Beschluss zum Einbau einer Feststallanlage o.ä. Maßnahmen beziehen, da zu diesem Zeitpunkt das o.g. Gutachten, welches erstmalig die Kellertüren zum Gegenstand hatte, noch gar nicht vorlag.

43

Wäre bereits vor der Eigentümerversammlung vom 21.04.2023 die Problematik des Einbaus einer Feststallanlage oder einer anderen Maßnahme innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft bekannt oder in Diskussion gewesen, dann hätte aus Sicht des Gerichts der Text im Einladungsschreiben auf Grund einer engen Verbundenheit ausgereicht. Da diese Problematik aber zuvor in keiner Weise ein Thema war, konnten die Wohnungseigentümer sich allein auf Grund des Textes in dem Einladungsschreiben nicht angemessen auf die Erörterung des Beschlussgegenstandes vorbereiten.

44

Es lag bezüglich dieses formellen Beschlussmangels auf Grund der tatsächlichen Vermutung auch eine Kausalität vor.

45

Verstöße gegen Verfahrensvorschriften führen in der Regel nur zur Anfechtbarkeit und sind im Wohnungseigentumsrecht nur dann erheblich mit der Folge der Ungültigerklärung eines Eigentümerbeschlusses, wenn sich der Verstoß auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat (vgl. MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 73).

46

Von der Ursächlichkeit ist so lange auszugehen, bis der Beweis des Gegenteils zweifelsfrei erbracht ist. Danach trifft den Beklagten der Anfechtungsklage grundsätzlich die Darlegungslast für die Tatsachen und Hilfstatsachen, aus denen sich die Unbeachtlichkeit des formellen Mangels ergibt (vgl. MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 74).

47

Dieser Beweislast ist die Beklagte vorliegend nicht nachgekommen. Von Seiten der Beklagten wurden keine Tatsachen vorgetragen, aus denen sich die Unbeachtlichkeit des formellen Mangels ergibt.

48

Daneben haben die Kläger vorliegend auch Tatsachen vorgetragen, welche für die Kausalität sprechen. Denn inzwischen wird in neueren Entscheidungen des BGH vom Anfechtungskläger weitergehende Darlegungen erwartet (vgl. MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 74).

49

So gaben die Kläger unbestritten an, dass die beiden Stimmrechtsvollmachten der Eigentümer Schaffitel und Gebhardt zeigen, dass den Eigentümern nicht klar gewesen sei, worüber in TOP 4c) abgestimmt werden sollte. Denn beide Vollmachten, welche als Anlage K9 vorgelegt wurden, enthielten entweder drei Fragezeichen oder eine Leerstelle. Die Möglichkeit, dass die besagten Wohnungseigentümer bei genauerer Kenntnis bzgl. des Beschlussgegenstandes mit „Nein“ gestimmt hätten, ist durchaus gegeben.

50

Da das Abstimmungsergebnis mit 457,160 Ja-Stimmen zu 406,940 Nein-Stimmen sehr knapp war, was sich aus dem als Anlage K1 vorgelegten Protokoll zur Eigentümerversammlung ergibt, ist eine Auswirkung auf das Abstimmungsergebnis nicht völlig fernliegend.

51

Auch diese Ausführungen wurden seitens der Beklagten vorliegend nicht bestritten bzw. entkräftet.

52

Folglich war von der Ursächlichkeit des formellen Beschlussmangels auszugehen, da der Beweis des Gegenteils seitens der Beklagten nicht erbracht wurde.

2. TOP 6a)

53

Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 6a) war vorliegend festzustellen, dass dieser nichtig ist, da aus Sicht des Gerichts keine Beschlusskompetenz vorlag und der Beschluss zu unbestimmt gefasst ist.

54

a) Es lag hier nach Ansicht des Gerichts keine Beschlusskompetenz vor.

55

Denn von Gesetzes wegen besteht keine Beschlusskompetenz, eine nach dem Gesetz (§ 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG) oder einer Vereinbarung grundsätzlich zulässige Benutzung einzuengen oder zu entziehen. Stets kann es nur um eine Konkretisierung des Maßes nach § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG gehen (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 8).

56

Hier wird mit dem Wortlaut des unter TOP 6a) angefochtenen Beschlusses eine grundsätzlich zulässige Benutzung eingeeengt. Der Beschluss besagt u.a., dass Veränderungen an Allgemeineigentum ohne Genehmigung grundsätzlich untersagt sind.

57

Der Beschluss differenziert hierbei in keiner Weise. So wären beispielsweise übliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum innerhalb eines Sondereigentums, wie etwa das Bohren von Dübellöchern in tragende Wände, ohne vorherige Genehmigung untersagt. Auch, wenn diese üblichen Veränderungen niemanden beeinträchtigen.

58

Weiter wären jegliche Veränderungen im Bereich eines Sondernutzungsrechts ohne vorherige Genehmigung untersagt, obwohl der Sondernutzungsberechtigte zu baulichen Veränderungen, welche üblicherweise vorgenommen werden, berechtigt wäre, ohne dass es der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedarf (vgl. Bärmann/Schneider, 15. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 190).

59

Dass es sich bei dem angefochtenen Beschluss lediglich um einen „Vorbereitungs-/Abmahnungsbeschluss“, welcher unproblematisch wäre, handelt, lässt sich aus dem Beschluss nicht entnehmen.

60

Mit solch einem Beschluss wird ein Wohnungseigentümer auf eine (Unterlassungs-)Pflicht ohne den Willen, die Pflicht durch den Beschluss zu begründen, hingewiesen. Entscheidend ist, ob der Beschluss eine Aussage zu dem Bestehen oder Nichtbestehen eines Anspruchs auf Beseitigung bzw. Unterlassung enthält oder dies dem gerichtlichen Verfahren gegen den betroffenen Wohnungseigentümer überlässt (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 8).

61

Da vorliegend in dem angefochtenen Beschluss explizit etwaige Veränderungen ohne Genehmigung untersagt werden und auch Folgen für Zuwiderhandlungen erwähnt werden, kann hierin kein bloßer Hinweis auf eine Unterlassungspflicht ohne den Willen, die Pflicht durch den Beschluss zu begründen, gesehen werden.

62

b) Daneben ist der Beschluss, auch auf Grund des oben angeführten, zu unbestimmt.

63

Beschlüsse müssen – vor allem, wenn sie etwas über den Tag hinaus ordnen und eine Anordnung treffen – grundsätzlich wie ein Titel iSv § 794 ZPO bestimmt genug formuliert sein (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 140).

64

Ein Beschluss ist idS „bestimmt“, wenn er aus sich heraus genau, klar, eindeutig und widerspruchsfrei erkennen lässt, was gilt. Einem Beschluss fehlt hingegen Bestimmtheit, wenn er keine sinnvolle, in sich geschlossene und verständliche Regelung enthält (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 141).

65

Dies ist ggf. durch Auslegung zu ermitteln. Denn Beschlüsse sind, wenn sie sich „über den Tag hinaus“ einem Punkt widmen, aus sich heraus auszulegen – objektiv und normativ –, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt. Maßgebend für die Auslegung ist der objektive Inhalt und Sinn eines Beschlusses, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Beschlusswortlauts ergibt (vgl. Hügel/Elzer, WEG vor § 23 Rn. 78, beck-online).

66

Vorliegend ist aus Sicht des Gerichts allein auf Grund des Wortlauts des angefochtenen Beschlusses nicht klar verständlich, was unter „Veränderungen am Allgemeineigentum“ konkret gemeint ist. Die Beklagte führt hierzu selber an, dass vernachlässigende Eingriffe hier nicht gemeint seien, sondern nur erhebliche Veränderungen. Was konkret unter erhebliche Veränderungen bzw. unter vernachlässigende Eingriffe zu verstehen ist, wird weder im Beschluss näher erläutert, noch lässt sich dies durch Auslegung zweifelsfrei sagen. Denn dies wird subjektiv gesehen unterschiedlich interpretiert, so dass keine klare Linie erkennbar ist, ab wann eine Veränderung unter den Beschlussinhalt fallen würde und ab wann nicht. Etwaige Beispiele, anhand man maßgebliche Veränderungen erkennen könnte, fehlen.

67

Weiter wird im Beschluss aufgeführt, dass solche Veränderungen grundsätzlich untersagt sind. Dies impliziert, dass es auch Ausnahmen gibt. Welche dies sind, wird jedoch nicht erläutert. Ggf. könnten hierunter die vernachlässigbaren Veränderungen, wie es die Beklagtenseite selbst angibt, fallen, welche aber – wie oben bereits erwähnt – nicht konkret eingrenzbar sind.

68

Es ist nach Auffassung des Gerichts den Wohnungseigentümern somit weder aus dem konkreten Beschlusstext, noch anhand einer objektiven und normativen Auslegung möglich, klar zu erkennen welche Maßnahmen unter die im Beschluss genannten Veränderungen fallen und welche nicht mehr.

69

Auch bezüglich der Kostenregelung ist der Beschluss nicht bestimmt genug formuliert. Es lässt sich aus dem Beschlusstext nicht entnehmen, welche konkreten Kosten in welcher Höhe anfallen. Die Beklagtenseite führt selbst an, dass es bzgl. der Kostenregelung keinen Automatismus geben kann und dass der Wortlaut des Beschlusses dies jedoch nahe legt.

70

Weiter gibt die Beklagte selber zu, dass die Formulierung in dem Beschluss insoweit etwas unglücklich sei.

71

Auch eine dahingehende Auslegung hilft aus Sicht des Gerichts nicht weiter. Es lässt sich keine nächstliegende Bedeutung des Beschlusswortlautes erahnen. Eine Kostentragung ab einem gewissen Schwellenbetrag wäre denkbar, ebenso wie die Möglichkeit, dass bei einem festgestellten Verstoß die Wohnungseigentümergeinschaft im Folgenden über eine etwaige Kostentragung beschließt.

72

Da es dem Beschluss nach Ansicht des Gerichts auch nach einer Auslegung an der erforderlichen Klarheit und Bestimmtheit fehlt, ist er nichtig (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 145).

3. TOP 6b)

73

Bezüglich des Beschlusses zu TOP 6b) war vorliegend festzustellen, dass dieser nichtig ist, da er aus Sicht des Gerichts ebenfalls zu unbestimmt gefasst ist.

74

Dass der angefochtene Beschluss gegen § 27 WEG verstößt, da er originäre Organbefugnisse und Organpflichten des Verwalters in unzumutbarer Weise einschränkt, wie von der Klägerseite vorgetragen, kann das Gericht hier nicht sehen.

75

Die Wohnungseigentümer haben eine Beschlusskompetenz, dem Verwalter sämtliche ihm nach § 27 Abs. 1 WEG eingeräumten Berechtigungen und auferlegten Pflichten zu entziehen. Diese Kompetenz betrifft nicht die Rechte und Pflichten aus anderen Bestimmungen, etwa aus §§ 24, 28 WEG oder die weiteren Organpflichten und -rechte des Verwalters. Denn § 27 Abs. 2 WEG bezieht sich ausdrücklich nur auf die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 27 Rn. 71).

76

Solch ein Entziehen kann dem angefochtenen Beschluss nach Ansicht des Gerichts jedoch nicht entnommen werden. Vielmehr soll die Hausverwaltung weiter ihren eingeräumten Berechtigungen und auferlegten Pflichten nachkommen. Einzig die Kontaktaufnahme der Wohnungseigentümer mit der Hausverwaltung wird durch den angefochtenen Beschluss geregelt. Dieser sieht vor, dass eine Kontaktaufnahme über den Verwaltungsbeirat erfolgen soll, welcher die Anliegen an die Hausverwaltung weitergibt. Die Ausführung der einzelnen Anliegen verbleibt weiterhin bei der Hausverwaltung. Hierzu trifft der angefochtene Beschluss keine Regelung.

77

Allerdings ist der angefochtene Beschluss aus Sicht des Gerichts ebenso zu unbestimmt gefasst. Dieser schränkt zunächst gegenüber der Hausverwaltung die Verpflichtung, grundsätzlich alle Anliegen, Hinweise pp. von Eigentümern entgegenzunehmen, ein.

78

Sodann werden als Ausnahme Fälle zugelassen, in denen die direkte Kontaktaufnahme zur Hausverwaltung unerlässlich ist.

79

Allein auf Grund des Wortlauts des angefochtenen Beschlusses ist aus Sicht des Gerichts hier nicht klar verständlich, in welchen Fällen eine direkte Kontaktaufnahme zur Hausverwaltung unerlässlich ist und in welchen Fällen die Kontaktaufnahme über den Verwaltungsbeirat erfolgen soll.

80

Welche Fälle eine direkte Kontaktaufnahme zulassen, wird weder im Beschluss näher erläutert, noch lässt sich dies durch Auslegung zweifelsfrei sagen. Denn dies wird subjektiv gesehen unterschiedlich interpretiert. So kann bei einer Konstellation für einen Wohnungseigentümer eine direkte Kontaktaufnahme zur Hausverwaltung als unerlässlich erscheinen, für einen anderen Wohnungseigentümer jedoch nicht. Es ist keine klare Linie erkennbar, wann eine direkte Kontaktaufnahme zulässig wäre und wann nicht. Etwaige Beispiele, anhand man betreffende Fälle definieren könnte, fehlen.

81

Auch bezüglich der Kostenregelung und der erwähnten Abmahnung ist der Beschluss nicht bestimmt genug formuliert. Es lässt sich aus dem Beschlusstext nicht entnehmen, welche konkreten Kosten in welcher Höhe anfallen.

82

Auch eine dahingehende Auslegung hilft aus Sicht des Gerichts nicht weiter. Es lässt sich keine nächstliegende Bedeutung des Beschlusswortlautes erahnen, da überhaupt nicht klar ist, welche Kosten gemeint sind. Dies könnten Aufwandskosten der Hausverwaltung sein, allerdings ist nicht klar, nach was sich diese dann bemessen.

83

Auch bzgl. der erwähnten Abmahnung verhält es sich so. Es könnte immer eine Abmahnung erfolgen oder erst nach mehrere Zuwiderhandlungen. Die Voraussetzungen für eine Abmahnung sind in keiner Weise klar. Weiter ist nicht erkennbar, ob eine Abmahnung automatisch erfolgen soll oder erst nach einer Beschlussfassung. Auch etwaige Folgen einer Abmahnung sind nicht erkennbar.

84

Daneben lässt sich auch nicht entnehmen, ob zwingend bei jeder Zuwiderhandlung Kosten getragen werden sollen oder ob zunächst eine Abmahnung erfolgt.

85

Es ist nach Auffassung des Gerichts den Wohnungseigentümern somit weder aus dem konkreten Beschlusstext, noch anhand einer objektiven und normativen Auslegung möglich, klar zu erkennen wann eine direkte Kontaktaufnahme mit der Verwaltung zulässig ist, welche Kosten ggf. zu tragen sind und wann bzw. ob eine Abmahnung mit welchen Folgen erfolgt.

86

Da es dem Beschluss nach Ansicht des Gerichts auch nach einer Auslegung ebenso an der erforderlichen Klarheit und Bestimmtheit fehlt, ist auch dieser Beschluss nichtig (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 145).

B.

I.

87

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

II.

88

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 709 S. 1, 2 ZPO.

C.

89

Die Festsetzung des Streitwerts erfolgt gemäß § 49 GKG, wonach der Streitwert auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen ist. Er darf den siebeneinhalb-fachen Wert des Interesses der Klägerin sowie den Verkehrswert ihres Teileigentums nicht übersteigen.

90

1. Hinsichtlich des angefochtenen Beschlusses unter TOP 4c (Anbringung von Feststellanlagen an den Brandschutztüren) schätzt das Gericht für das Interesse der Wohnungseigentümer einen Betrag in Höhe von 3.094,00 EUR.

91

Richtet sich eine Anfechtungsklage gegen einen Beschluss über die Durchführung von Baumaßnahmen am Gemeinschaftseigentum (etwa als Instandsetzungs-, Sanierungs- oder Umbaumaßnahme), wird das Interesse der Wohnungseigentümer durch die hiermit verbundenen Kosten bestimmt (vgl. BeckOK KostR/Toussaint, 43. Ed. 1.10.2023, GKG § 49 Rn. 19). Wie in dem angefochtenen Beschluss erwähnt, belaufen sich die Kosten für den beschlossenen Einbau einer Feststellanlage ohne Freilauffunktion auf ca. 2.600,00 EUR netto, sprich 3.094,00 EUR brutto.

92

Für die Streitwertbegrenzung (siebeneinhalbfaches Interesse der Kläger) geht das Gericht für das klägerische Interesse von einem Betrag in Höhe von 91,61 EUR aus (MEA der Kläger in Höhe von 29,610). Der siebeneinhalbfache Wert beträgt demnach 687,08 EUR.

93

Das Interesse der Wohnungseigentümer liegt darüber, so dass auf den siebeneinhalbfachen Wert des klägerischen Interesses abzustellen ist.

94

2. Hinsichtlich des angefochtenen Beschlusses unter TOP 6a (Ergänzung der Hausordnung) schätzt das Gericht für das Interesse der Wohnungseigentümer einen Betrag in Höhe von 2.500,00 EUR.

95

Inhalt dieses angefochtenen Beschlusses ist die Untersagung von Veränderungen an Allgemeineigentum ohne Genehmigung. Mangels bezifferbarer Kosten, sind bei der Bewertung des jeweiligen Interesses sowohl die Vorteile, als auch die Nachteile der getroffenen Regelung zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte schätzt das Gericht für das Interesse der Wohnungseigentümer einen Betrag in Höhe von 2.500,00 EUR.

96

Auch für das klägerische Interesse schätzt das Gericht einen Betrag in Höhe von 2.500,00 EUR.

97

3. Hinsichtlich des angefochtenen Beschlusses unter TOP 6b (Sachgerechter Umgang mit Hausverwaltung und Hausmeister) schätzt das Gericht für das Interesse der Wohnungseigentümer einen Betrag in Höhe von 1.000,00 EUR.

98

Inhalt dieses angefochtenen Beschlusses ist die Inanspruchnahme der Hausverwaltung über den Verwaltungsbeirat. Mangels bezifferbarer Kosten, sind bei der Bewertung des jeweiligen Interesses sowohl die Vorteile, als auch die Nachteile der getroffenen Regelung zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte schätzt das Gericht für das Interesse der Wohnungseigentümer einen Betrag in Höhe von 1.000,00 EUR.

99

Auch für das klägerische Interesse schätzt das Gericht einen Betrag in Höhe von 1.000,00 EUR.

100

4. Somit ergibt sich als Gesamtstreitwert ein Betrag in Höhe von 4.187,08 EUR.