

Achtung bei der Formulierung von Beschlussvorschlägen in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Berlin (LG Berlin) vom 20.08.2019, 55 S 99/18 WEG

I.

Jeder Eigentümer hat Anspruch auf eine ordnungsgemäße Verwaltung. Daher müssen alle gefassten Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Außerdem kann jeder Wohnungseigentümer erwarten, dass die Maßnahmen vorgenommen werden, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung vorgenommen werden müssen. Unterlassen die übrigen Wohnungseigentümer dies, kann ein gerichtlicher Antrag gestellt werden, dass das Gericht die erforderlichen Maßnahmen anstelle der Wohnungseigentümergeinschaft vornimmt. Die besprochene Entscheidung des LG Berlin beschäftigt sich mit diesem Problemkreis.

II.

Kläger und Beklagte sind Miteigentümer in einer WEG. Die Kläger hatten auf einer Eigentümerversammlung von 2017 einen Antrag zur Abstimmung gestellt, dass die Fensterfront ihres Sondereigentums und die der Wohnung vorgelagerte Dachterrasse durch die WEG instandgesetzt werden soll. Dies lehnten die übrigen Wohnungseigentümer mehrheitlich ab. Die Kläger erhoben Anfechtungsklage kombiniert mit einem Antrag, dass der von ihnen gewünschte Beschluss durch das Gericht als gefasst festgestellt wird. Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Der gerichtlich einberufene Sachverständige hatte zwar die Schäden bestätigt, aber auch festgestellt, dass keine sofortige Reparatur notwendig sei. Das Amtsgericht war daher der Auffassung, dass die WEG noch einen Entscheidungsspielraum hatte und der von den Klägern gewünschte Beschluss nicht gefordert werden könne. Auf die Berufung hin hat das LG Berlin anstelle der WEG den Beschluss gefasst, dass die Fensterfront und die Dachterrasse erneuert werden sollen und das noch 2019 eine Eigentümerversammlung abgehalten werden solle um die Details dieser Maßnahme zu beschließen.

III.

1.

Jeder Wohnungseigentümer kann verlangen, dass die WEG nach den Maßstäben ordnungsgemäßer Verwaltung bewirtschaftet wird. Ordnungsgemäße Verwaltung beinhaltet alles, was im Interesse aller Wohnungseigentümer auf die Erhaltung, Verbesserung oder dem der Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentum entsprechenden Gebrauch gerichtet ist. Was im Einzelfall ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist durch Auslegung zu ermitteln. Zu berücksichtigen sind die besonderen Verhältnisse der WEG, insbesondere ihre finanzielle Leistungsfähigkeit.

2.

Das Gebot einer ordnungsgemäßen Verwaltung hat insbesondere zwei Auswirkungen: Beschlüsse die gefasst werden, dürfen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht widersprechen. Jeder Wohnungseigentümer kann aber auch verlangen, dass Maßnahmen die der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen auch von den übrigen Wohnungseigentümern gefasst werden. Hierzu gehört insbesondere, dass notwendige Reparaturen vorgenommen werden.

3.

Unterlassen es die Wohnungseigentümer einen nach ordnungsgemäßer Verwaltung notwendigen Beschluss zu fassen, steht der einzelne Wohnungseigentümer nicht schutzlos dar. Jeder Wohnungseigentümer kann gegenüber der Verwaltung beantragen, dass bestimmte Tagesordnungspunkte auf die Tagesordnung genommen werden. Handelt es sich hierbei um eine Maßnahme, die nach ordnungsgemäßer Verwaltung notwendig ist, hat der Verwalter keinen

Entscheidungsspielraum, er muss den Tagesordnungspunkt aufnehmen. Lehnt die Gemeinschaft wie im besprochenen Fall die vorgeschlagene Maßnahme ab, kann ein gerichtlicher Antrag gestellt werden, dass durch das Gericht diese Maßnahme getroffen wird.

Dabei ist aber zu beachten, dass die verlangte Maßnahme ihrerseits ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen muss. Die vorliegende Entscheidung unterstreicht noch einmal, dass die wesentliche Entscheidungskompetenz bei der Eigentümerversammlung liegt. Die Kläger hatten bei dem von ihnen verlangten Beschluss vorgesehen, dass der Verwalter die Auswahl über die Firmen, welche die Reparatur ausführen sollen, vornimmt. Es ist aber Sache der Eigentümerversammlung die Firma auszuwählen. Eine Maßnahme die dies der Hausverwaltung überlässt ist nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend.

4.

Wird ein Beschluss gefasst, ist es nicht selten so, dass ein Eigentümer ankündigt auf jeden Fall Anfechtungsklage zu erheben, andere Eigentümer sich aber nicht sicher sind, ob sie sich der Klage anschließen sollen. Die Entscheidung des LG Berlin zeigt einen möglichen Alternativweg auf:

ein Eigentümer hatte für den Beschluss der Kläger gestimmt und in dem Anfechtungsklageverfahren den Anspruch der Kläger auch anerkannt. Zwar ist dieses Anerkenntnis eines einzelnen Eigentümers rechtlich bedeutungslos, da das Anerkenntnis von allen Eigentümern hätte abgegeben werden müssen. Das LG Berlin nahm dieses Verhalten dieses einen Wohnungseigentümers aber zum Anlass ihn von allen Kosten des Rechtsstreits freizustellen. Hierbei ist aber zu beachten, dass das LG Berlin diese Entscheidung nach billigem Ermessen vornahm. Es kommt auf den jeweiligen Einzelfall an, ob es als aussichtsreich angesehen werden kann diesen Weg zu gehen. Erfolgversprechender ist es, noch während der Anfechtungsfrist anwaltlich überprüfen zu lassen, ob man sich auch der Anfechtungsklage anschließen möchte.

5.

In der besprochenen Entscheidung des LG Berlin hatten die Kläger nicht ausdrücklich beantragt, dass das Gericht ersatzweise einen Beschluss fassen sollte. Das LG Berlin hat aber die gestellten Anträge so ausgelegt, dass auch dies gewollt gewesen sei. Eine derartige Auslegung durch das Gericht wird nicht in allen Verfahren erfolgen. Um sicherzugehen, dass die richtigen Anträge gestellt werden, sollte dies mit einem Anwalt besprochen werden.

IV.

Jeder Wohnungseigentümer kann eine ordnungsgemäße Verwaltung verlangen. Unterläßt es die Eigentümergeinschaft entsprechend vorgeschlagene Beschlüsse zu fassen, kann ein gerichtlicher Antrag auf Beschlüßersetzung gestellt werden. Dieser Vorschlag muss aber seinerseits ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Bevor ein solches Gerichtsverfahren eingeleitet werden kann, muss der Eigentümergeinschaft Gelegenheit gegeben werden die entsprechenden Beschlüsse zu fassen. Damit hier keine Fehler gemacht werden und insbesondere ein wirksamer Beschlussvorschlag vorgestellt werden kann, ist es ratsam so früh wie möglich anwaltliche Beratung in Anspruch zu nehmen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.