

Auch Beschlüsse mit denen der Verband einer Wohnungseigentümergeinschaft Rechte der Eigentümer an sich ziehen möchte, müssen verständlich sein – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Wedding (AG Wedding) vom 02.09.2019, 10c 300/19

I.

Im Rahmen einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gibt es Ansprüche die von Anfang an der WEG zustehen (sogenannte geborene Ansprüche) und Ansprüche, die zunächst den einzelnen Wohnungseigentümern zustehen, aber vom Verband an sich gezogen werden können (sogenannte gekorene Ansprüche). Damit der Verband solche gekorenen Ansprüche an sich zieht, ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer notwendig. Die Entscheidung des AG Wedding unterstreicht, dass dieser Beschluss verständlich sein muss.

II.

Klägerin in der besprochenen Entscheidung ist der Verband einer WEG. Die Beklagte ist Wohnungseigentümerin in dieser WEG. Die Beklagte hatte zwei „Dachgeschossrohlinge“ erworben und sich verpflichtet, diese fertigzustellen. Die Beklagte führte dies aus. In der Folgezeit kam es aber immer wieder zu Feuchtigkeitseinbrüchen im Dachbereich. Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Beklagte die Ausbaurbeiten nicht fachgemäß habe ausführen lassen. Auf einer Eigentümerversammlung vom 03.12.2018 fassten die Wohnungseigentümer der WEG daher unter anderem den Beschluss, die Beklagte zum Rückbau der beiden „Dachrohlinge“ aufzufordern und gegebenenfalls einen Fachanwalt mit der gerichtlichen Geltendmachung des Rückbauanspruches zu beauftragen. Mit der besprochenen Klage macht die Klägerin nunmehr noch den Rückbau eines von der Beklagten aufgetragenen Bauschaumes und die fachgerechte Abdichtung des Daches geltend, sowie die Beseitigung zweier Glauben und einer Terrasse und die fachgerechte Abdichtung des Daches.

Das AG Wedding hat die Klage abgewiesen, da die Klägerin nicht befugt sei, diese Klage zu führen. Der Anspruch auf Beseitigung unzulässiger baulicher Veränderungen stehe zunächst den einzelnen Wohnungseigentümern zu. Damit die Klägerin diese Ansprüche geltend machen könne hätte sie diese wirksam an sich ziehen müssen. Der getroffene Beschluss sei aber nicht hinreichend klar und bestimmt und damit nichtig. Für den Begriff „Dachrohling“ gebe es keine allgemein feststehende Definition. Es sei auch nicht erkennbar, was genau unter dem Rückbau zu verstehen sei. Es kämen mehrere Möglichkeiten in Betracht. Auch aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ergäben sich keine Hinweise die festlegen würden, was darunter zu verstehen sei. Da die Klägerin an den Dachrohlingen in der Vergangenheit auch eigene Arbeiten habe durchführen lassen sei auch unklar, ob diese ebenfalls zurückzubauen seien.

III.

Zunächst durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und später durch den Gesetzgeber ist der Verband der Wohnungseigentümer zu einer eigenen Rechtspersönlichkeit erstarkt. Er kann selbstständig Träger von Rechten und Pflichten sein. Er kann auch eigenständig Prozesse führen und verklagt werden. Daher ist immer die Frage zu stellen, wer Anspruchsinhaber ist bzw. Schuldner und genau zwischen Verband und Wohnungseigentümern zu differenzieren.

Im vorliegenden Fall sollte die Beklagte zum Rückbau unzulässigerweise vorgenommener baulicher Veränderungen aufgefordert werden. Diese Ansprüche hätten zunächst von den einzelnen Wohnungseigentümern geltend gemacht werden müssen. Damit der hier klagende Verband der WEG diese Ansprüche geltend machen konnte musste er diese zunächst an sich ziehen. Dies hat die WEG durch einen Eigentümerbeschluss auch versucht. Der getroffene Beschluss über den Rückbau der Dachrohlinge lässt aber in der Tat nicht genau erkennen, was genau von der Beklagten verlangt wurde.

Gerade vor dem Hintergrund, dass mit der Ansichziehung der Rechte der Eigentümer diese nicht mehr befugt sind diese alleine geltend zu machen, ist aber eine genaue Abgrenzung notwendig. Es ist nicht auszuschließen, dass es zum Streit darüber kommt ob ein einzelner Eigentümer noch berechtigt ist bestimmte Ansprüche gegen die Beklagte geltend zu machen oder auch dies von der Ansichtsziehung umfasst war.

Das AG Wedding hat daher den getroffenen Beschluss nicht nur für anfechtbar gehalten, sondern für nichtig. Dies hatte zur Folge, dass der gesamte Prozess verloren ging und die WEG die nicht unerheblichen Prozesskosten tragen muss. Gegebenenfalls kommt nunmehr auch in Betracht, dass die Beseitigungsansprüche wegen Verjährung nicht mehr weiterverfolgt werden können.

IV.

Der Verband einer WEG kann Ansprüche die eigentlich den einzelnen Wohnungseigentümern zustehen durch Beschluss an sich ziehen. Ein solcher Beschluss muss aber entweder aus sich selber heraus oder wenigstens aufgrund des Protokolls der Eigentümerversammlung hinreichend genau erkennen lassen, welchen Inhalt er haben soll. Ist dies nicht der Fall, kann der Beschluss sogar nichtig sein. Ob im Einzelfall ein getroffener Beschluss hinreichend bestimmt genug ist, bedarf der juristischen Prüfung. Hierfür sollte anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden, wofür ich gerne zur Verfügung stehe.

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.