

Beschlüsse, mit denen Wohnungseigentümer zu einem Tun oder Unterlassen aufgefordert werden können nicht mit der Anfechtungsklage angegriffen werden – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Bonn (AG Bonn) vom 17.01.2019 ,27 C 111/18

I.

Auch innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann sich Streit über den Umfang der Rechte und Pflichten einzelner Wohnungseigentümer ergeben. Nicht selten fassen Wohnungseigentümer dann Beschlüsse, mit denen andere Wohnungseigentümer zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen aufgefordert werden. Die besprochene Entscheidung des AG Bonn beschäftigt sich mit der Frage, ob diese Beschlüsse mit der Anfechtungsklage angreifbar sind.

II.

Der Kläger und die Beklagten sind Wohnungseigentümer in einer WEG. Die Teilungserklärung sieht vor, dass eine Gemeinschaftsantenne errichtet wird und die Wohnungseigentümer keine eigenen Antennen anbringen dürfen. Durch einen Beschluss von 2003 wurde dem Kläger vorübergehend gestattet, eine Satellitenempfangsanlage zu errichten. Diese Erlaubnis sollte begrenzt sein bis der Kläger eine Empfangsmöglichkeit über die Kabelanlage habe. 2018 fassten die Wohnungseigentümer einen weiteren Beschluss dahingehend, dass der Verwalter ermächtigt werde, unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes, den Anspruch der WEG auf Rückbau der nicht mehr genehmigten Satellitenempfangsanlage des Klägers durchzusetzen. Vorab wurde dem Kläger in dem Beschluß eine letzte Frist zur Demontage bis zum 30.09.2018 gesetzt. Mit der vorliegenden Anfechtungsklage hat der Kläger diesen Beschluss angefochten. Das AG Bonn hat die Klage zurückgewiesen. Es liege sowohl bezüglich der Aufforderung, wie auch hinsichtlich der Ermächtigung zur gerichtlichen Geltendmachung des Anspruches kein Beschluss vor.

III.

1.

Innerhalb einer WEG sind Satellitenanlagen ein häufiger Streitpunkt. Oftmals haben Wohnungseigentümer die Befürchtung, wenn jeder Wohnungseigentümer eine Satellitenschüssel anbringe werde das Gesamtbild verschandelt. Deswegen versuchen viele WEGs den Empfang von Fernsehen über Gemeinschaftsanlagen oder neuerdings durch Zurverfügungstellung von Internetfernsehen zu kanalisieren.

2.

Bringt ein Wohnungseigentümer dann trotzdem eine Satellitenschüssel an, kann ein Beseitigungsanspruch der Wohnungseigentümergeinschaft bestehen. Mitunter wird dem betreffenden Eigentümer nicht nur durch den Verwalter eine Aufforderung übersandt, die monierte Satellitenempfangsanlage zu beseitigen. Es kann auch vorkommen, dass wie im vorliegenden Fall in einem Beschlusstext eine solche Aufforderung enthalten ist.

Insoweit hat das AG Bonn zu Recht die Anfechtungsklage abgewiesen. Ein Beschluss setzt voraus, dass eine Willenserklärung der Wohnungseigentümer vorliegt, die darauf abzielt, eine Rechtsfolge herbeizuführen. Dies ist mit der Aufforderung die Satellitenanlage zu beseitigen nicht gegeben, da sich dies in einem tatsächlichen Erfolg, dem Abbau, erschöpft. Die Rechtslage soll nicht geändert werden.

3.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann aber nur dann Ansprüche gerichtlich geltend machen, wenn dies vorher durch einen entsprechenden Beschluss genehmigt wird. Der im vorliegenden Fall berufene Verwalter konnte daher nicht ohne ermächtigenden Beschluss der Wohnungseigentümer eine Klage auf Beseitigung der Satellitenanlage gegen den klagenden Wohnungseigentümer einreichen. Entgegen der Auffassung des AG Bonn liegt insoweit ein Beschluss vor. Die Eigentümergeinschaft hat durch den Beschluss die Voraussetzung dafür geschaffen, eine Klage gegen den die Satellitenanlage errichtenden Eigentümer zu erheben und damit die Rechtslage geändert. Die Willenserklärung war daher darauf abgerichtet, eine Rechtsfolge herbeizuführen.

Gleichwohl dürfte die Entscheidung des AG Bonn im Ergebnis richtig sein. Vor einer Klageerhebung muß eine entsprechende Ermächtigung der Wohnungseigentümer herbeigeführt werden. Dieser Beschluss muss wie jeder Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Es entspricht aber nicht nur ordnungsgemäßer Verwaltung Klagen zu ermöglichen, die mit überwiegender Erfolgswahrscheinlichkeit Obsiegen werden. Auch Klagen, die mit einem mehr oder weniger großen Risiko behaftet sind, können von der Eigentümergeinschaft ermöglicht werden. Ansonsten liefe die Wohnungseigentümergeinschaft Gefahr, berechnete Positionen, die so in Literatur und Rechtsprechung bislang noch nicht geteilt werden einer gerichtlichen Überprüfung nicht zuführen zu können. Lediglich dann, wenn der Anspruch offensichtlich nicht bestehen kann, entspricht die Ermöglichung der Klage nicht mehr ordnungsgemäßer Verwaltung. In der besprochenen Entscheidung war es jedenfalls als offen anzusehen, ob der behauptete Rückbauanspruch besteht. Daher dürfte die Ermächtigung zur Klage ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen haben, sodass die Anfechtungsklage jedenfalls aus diesem Grund abzuweisen gewesen wäre.

IV.

Die Erhebung einer Klage – sei es gegen Miteigentümer oder außerhalb der WEG stehende Dritte – kann nur erfolgen, wenn die Gemeinschaft dies vorher durch Beschluss genehmigt hat. Solche ermächtigenden Beschlüsse sind nur dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend, wenn offensichtlich keine Erfolgsaussichten bestehen. Demgegenüber ist die bloße Aufforderung unter Fristsetzung zu einem Tun oder Unterlassen auf einen realen Erfolg gerichtet und damit nicht mit der Anfechtungsklage angreifbar. Im Einzelfall ist es schwierig abzugrenzen, ob ein Beschluss vorliegt. Insoweit ist rechtliche Beratung empfehlenswert. 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.