

Wohnungseigentümer müssen die für einen Beschluss maßgebliche Tatsachengrundlage bis zur Eigentümerversammlung klären – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 08. 04.2020, 2 – 13 S 84/19

I.

Die Wohnungseigentümer regeln ihre Angelegenheiten durch Beschlüsse in der Eigentümerversammlung. Diese Beschlüsse müssen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main beschäftigt sich mit der Frage, ob für die Beurteilung der Frage, ob ein Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht auf den Zeitpunkt der Versammlung abzustellen ist oder den Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung eines gegebenenfalls nachfolgenden Anfechtungsverfahrens.

II.

Kläger und Beklagte sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Auf dem Grundstück der WEG steht auch ein Walnussbaum. Die WEG holte ein Gutachten über den Gesundheitszustand des Baumes ein. Dieses kam zum Ergebnis, dass eine Fällung nicht zwingend notwendig sei, wohl aber eine Totholzeseitigung und Kroneneinkürzung. Auf einer Eigentümerversammlung fasste die WEG den Beschluss, dass die Kroneneinkürzung und Totholzeseitigung vorgenommen werden sollte.

Hiergegen wandten sich die Kläger mit einer Anfechtungsklage, kombiniert mit einem Antrag, dass der Beschluss der WEG ersetzt werden solle durch die Anordnung der Baumfällung. Im Rahmen dieses Anfechtungsverfahrens wurde ein gerichtliches Gutachten eingeholt, dieses kam zum Ergebnis, dass zum Zeitpunkt der Begutachtung eine Fällung des Baumes erforderlich gewesen wäre. Die Kroneneinkürzung habe die bestehende Bruchgefahr nicht beseitigen können. Erstinstanzlich hat das Amtsgericht wie beantragt den Beschluss ersetzt. Hiergegen haben die beklagten Wohnungseigentümer Berufung eingelegt. Im Rahmen des Berufungsverfahrens ist dieser Punkt für erledigt erklärt worden. Das LG Frankfurt/Main hat den Klägern die Kosten insoweit auferlegt. Ohne die Erledigungserklärung wären sie voraussichtlich unterlegen, da auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung für die Frage abzustellen sei, ob der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen habe. Aufgrund des vorliegenden Gutachtens hätten die Wohnungseigentümer sich dafür entscheiden dürfen, die Kroneneinkürzung und Totholzeseitigung vorzunehmen.

III.

1.

Ein von der WEG gefasster Beschluss muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Unter Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung fallen alle Maßnahmen, die im Interesse der Wohnungseigentümer auf die Erhaltung, Verbesserung oder dem der Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden Gebrauchs gerichtet sind. Dies beinhaltet Maßnahmen, die bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls nützlich sind.

Wesentlich ist dabei, dass ein Beschluss auf einer gesicherten Tatsachengrundlage gefasst wird. Soll beispielsweise ein Baumangel behoben werden (etwa Feuchtigkeitseinbrüche) muss daher vor einer Beschlussfassung über Sanierungsmaßnahmen die Ursache des Mangels festgestellt werden, ebenso wie die notwendigen Maßnahmen zur Beseitigung des Mangels.

2.

Nicht selten ändert sich wie im vorliegenden Fall während eines Anfechtungsverfahrens die Tatsachengrundlage. In der besprochenen Entscheidung kam der gerichtlich bestellte Gutachter zum Ergebnis, schon im Zeitpunkt der Erstbegutachtung hätte das Ergebnis lauten müssen, dass der Baum gefällt werden muss. Für das LG Frankfurt/Main stellte sich daher die Frage, ob auf die Tatsachengrundlage im Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen war, oder die Tatsachengrundlage im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung des Amtsgerichtes.

Diese Frage ist bislang vom BGH nicht entschieden worden. Das LG Frankfurt/Main hat sich dafür entschieden, auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen. Unter der Voraussetzung, dass die WEG die für die Beschlussfassung notwendigen Tatsachen ordnungsgemäß erforscht hat ist diese Auffassung des LG Frankfurt/Main zuzustimmen. Entscheidend ist die Frage, ob der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Hat die WEG eine ausreichende Tatsachengrundlage geschaffen, kann ein gefasster Beschluss nicht dadurch unrichtig werden, dass spätere neuere Erkenntnisse zutage treten. Dies zeigt sich auch bei einem Vergleich mit der Situation, dass die WEG die Tatsachengrundlage nicht hinreichend erforscht hat. Auch hier kann bei einer nachträglichen ordnungsgemäßen Tatsachenfeststellung sich ergeben, dass die WEG zufällig die richtige Entscheidung getroffen hat. Gleichwohl ändert dies nichts daran, dass der Beschluss wegen der fehlenden Tatsachenermittlung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach.

Für Wohnungseigentümer bedeutet die Entscheidung des LG Frankfurt/Main, dass sie sich nicht mehr darauf verlassen können, dass im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens Tatsachen ermittelt werden können, die ihre Auffassung stützt. Vielmehr müssen sie nunmehr davon ausgehen, dass maßgeblicher Zeitpunkt für die Frage, ob ordnungsgemäße Verwaltung gegeben ist die Eigentümerversammlung ist, auf welcher der entsprechende Beschluss gefasst wird und spätere Erkenntnisse nicht mehr berücksichtigt werden. Daher müssen Wohnungseigentümer umso mehr darauf achten, dass bis zur mündlichen Eigentümerversammlung alle Tatsachen vorliegen und vorgetragen werden können.

IV.

Beschlüsse einer WEG müssen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Dies beinhaltet eine ordnungsgemäße Tatsachenermittlung durch die WEG. Ist die für einen Beschluss notwendige Tatsachengrundlage ordnungsgemäß ermittelt worden, wird ein Beschluss nicht deswegen unrichtig, dass später neue Erkenntnisse zur Verfügung stehen. Gegebenenfalls können die neuen Erkenntnisse aber eine Beschlussänderung rechtfertigen. Ob die für einen Beschluss notwendige Tatsachengrundlage richtig ermittelt worden ist bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. 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.