SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE
Partnerschaft mbB

BESCHLÜSSE, DIE DAS WOHNUNGSEIGENTUM IN EINER WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT BETREFFEN, WERDEN ÜBLICHERWEISE IN DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG GETROFFEN. OFTMALS HABEN DIE BESCHLÜSSE WEITREICHENDE KONSEQUENZEN. DAS LANDGERICHT BERLIN HAT SICH NUN MIT DER FRAGE BESCHÄFTIGT, UNTER WELCHEN VORAUSSETZUNGEN EIN SOLCHER BESCHLUSS GGF. NICHTIG SEIN KANN.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE
Partnerschaft mbB

LG Berlin, Urteil vom 5.5.2013 — Aktenzeichen: 55 S 52/12

Leitsatz

1. Ein inhaltlich unbestimmter Wohnungseigentümerbeschluss ist nichtig, wenn er auch nach einer objektiv-normativen Auslegung keine durchführbare Regelung erkennen lässt. Enthält der Beschluss eine bauliche Veränderung oder vergleichbare Maßnahme, ist er nichtig, wenn die bauliche Maßnahme nicht richtig beschrieben wird.

2. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfe nur dann herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind.

3. Die Ersetzung eines Eigentümerbeschlusses durch eine gerichtliche Ermessensentscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG erfordert keinen entsprechenden Antrag. Es ist ausreichend, wenn der Kläger sein Rechtsschutzziel angibt.

Sachverhalt

Die Kläger wenden sich gegen die Anlage eines zentralen Müllplatzes im Bereich der Wohnungseigentumsanlage. In einer Wohnungseigentümerversammlung wurde dieser unter Punkt „Sonstiges“ ohne vorherige Ankündigung in einer

Abstimmung bestimmt. Die Kläger, die durch den Blick auf den zentralen Müllplatz ihr Wohnungseigentum beeinträchtigt sehen, greifen den Beschluss u. a. als unbestimmt und deshalb nichtig an.

Entscheidung

Das Landgericht kommt zu dem Ergebnis, dass der Beschluss zu der Anlage des Müllplatzes der ordnungsgemäßen Verwaltung widerspricht und deshalb für ungültig zu erklären ist. Dabei war insbesondere zu berücksichtigen, dass die Anlage des zentralen Müllplatzes der ursprünglich geplanten Anlage von 3 dezentralen Müllplätzen in der Teilungserklärung widersprach. Daraus ergibt sich ein Anspruch auf erstmalige Herstellung des in der Teilungserklärung zunächst vorgesehenen Zustandes des Gemeinschaftseigentums (dezentrale Müllplätze). Dieser Anspruch ist nicht durch den angegriffenen Beschluss entfallen. Das Landgericht hält den Beschluss für nichtig, weil er inhaltlich unbestimmt ist. Ein Beschluss, der keine durchführbare Regelung zum Gegenstand hat, ist nichtig. Enthält der Beschluss eine bauliche Veränderung oder eine vergleichbare Maßnahme, ist er nichtig, wenn die bauliche Veränderung nicht hinreichend beschrieben wird. Lässt der Beschluss eine durchführbare Regelung jedoch erkennen, ist er lediglich anfechtbar.

Vorliegend ist das Landgericht von einer Nichtigkeit nach entsprechender Auslegung ausgegangen. Dies lag insbesondere daran, dass in dem Beschluss lediglich bestimmt wurde, dass ein zentraler Müllplatz errichtet werden soll; nicht bestimmt wurde aber, wo dieser errichtet werden sollte. Es waren weder die Fläche, noch die Höhe der Anlage festgelegt. Zumindest der Standort und die Art und Weise des Aufbaus des Müllplatzes hätten in dem Beschluss festgehalten werden müssen.

Entsprechend hat das Landgericht den Beschluss für nichtig erklärt.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info