

Fundstelle

openJur 2013, 20783

Rkr: AmtlSlg:

Ein Wohnungseigentümer, der die deutsche Sprache nur eingeschränkt beherrscht, hat das Recht, sich in der Wohnungseigentümerversammlung eines Dolmetschers zu bedienen. Wird die Anwesenheit des Dolmetscher zu Unrecht verweigert, sind die gefassten Beschlüsse anfechtbar, da der Wohnungseigentümer ohne Dolmetscher keine Möglichkeit hat, an der Willensbildung teilzunehmen.

Tenor

- ¹ Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 15.12.2010 zu den Tagesordnungspunkten 3, 4a, 4b, 4c, 6, 10, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24 und 25 werden für ungültig erklärt.
- ² Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.
- ³ Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des nach dem Urteil zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstrecken den Betrages leistet.

Tatbestand

- ⁴ Die Klägerin, eine Spanierin, und die Beklagten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft ... in Wiesbaden. Die Klägerin ist Eigentümerin des Sondereigentums an der Wohnung Nr. 104. Die Beigeladene ist die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft.
- ⁵ Am 15.12.2010 fand auf Einladung der Beigeladenen eine Eigentümerversammlung statt. Zu dieser Versammlung erschien die Klägerin zusammen mit ihrem Lebensgefährten. Die Klägerin beantragte, ihren Lebensgefährten als Dolmetscher zuzulassen. Nachdem dies von der Mehrheit abgelehnt wurde, verließ die Klägerin mit ihrem Lebensgefährten unter Protest die Versammlung.
- ⁶ Die Eigentümerversammlung beschloss an diesem Tag unter TOP 3 die Jahresabrechnung 2009, unter TOP 4 die Entlastung des drei Verwaltungsratsmitglieder, unter TOP 6 die Ermächtigung der Verwalterin, im Rahmen der Veräußerung des Sondereigentümers Schnell mit der NASPA einen Vergleich zu schließen, unter TOP 10 die Genehmigung baulicher Veränderungen, unter TOP 16 eine Änderung der Aufzugssteuerung, unter TOP 18 eine Erweiterung der Zugangsberechtigung zur Garage, unter TOP 19 die Ausstattung der Trenntüren in den Fluren mit Schließzylindern, unter TOP 20 eine Verwaltersondervergütung und unter TOP 22, die Zustimmung zur Zusammenlegung von 2 Teileigentumseinheiten. Unter TOP 23, 24 und 25 wurden drei Anträge der Klägerin abgelehnt. Wegen des genauen Wortlauts der Beschlüsse wird auf das Versammlungsprotokoll (Bl. 27 ff d.A.) Bezug genommen.
- ⁷ Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin sämtliche Beschlüsse angefochten. Sie behauptet, sie sei des Deutschen nicht hinreichend mächtig und benötige daher einen Dolmetscher. Sie ist daher der Auffassung, allein wegen dieses unberechtigten Ausschlusses ihre Lebensgefährten seien alle Beschlüsse anfechtbar. Darüber ist die Klägerin der Auffassung, die Beschlüsse verstießen gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Wegen der Einzelheiten wird auf Bl. 57 ff d. A. Bezug genommen.
- ⁸ Die Klägerin beantragt,
- ⁹ die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 15.12.2010 zu den Tagesordnungspunkten 3, 4a, 4b, 4c, 6, 10, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24 und 25 für ungültig zu erklären,
- ¹⁰ Die Beklagten beantragen,
- ¹¹ die Klage abzuweisen.
- ¹² Die Beklagten bestreiten, dass Klägerin nicht hinreichend deutsch versteht und spricht, um einer Versammlung folgen zu können. Sie sind daher der Auffassung, die Anwesenheit des Lebensgefährten der Klägerin sei zu Recht beanstandet worden. Die Beklagten sind des weiteren der Auffassung, die Beschlüsse verstießen nicht gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung.
- ¹³ Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird ergänzend auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Die Verwalterin wurde beigeladen (§ 48 Abs. 1 S. 2 WEG). Sie ist dem Rechtsstreit nicht beigetreten.

Gründe

- ¹⁴ Die Klage ist zulässig. Die Anfechtungsklage wurde fristgerecht eingereicht und begründet (§46 Abs. 1 S. 2 WEG) und demnächst zugestellt (§ 167 ZPO).
- ¹⁵ Die Klage ist auch begründet. Die Beschlüsse sind anfechtbar, da es der Klägerin zu Unrecht verweigert wurde, sich in der Versammlung eines Dolmetschers zu bedienen.
- ¹⁶ Auch wenn Wohnungseigentümerversammlungen grundsätzlich nichtöffentlich sind (s. Bärmann „WEG“ 11. Aufl. München 2010 § 24 Rdnr. 68), hatte die Klägerin einen Anspruch auf Teilnahme ihres Lebensgefährten als Dolmetscher. Die Klägerin ist geborene Spanierin und in Spanien aufgewachsen. Da das Gericht die Klägerin bereits in verschiedenen Verfahren erlebt hat, ist es davon überzeugt, dass die Klägerin die deutsche Sprache nur eingeschränkt beherrscht. Die Klägerin erschien stets in Begleitung ihres Lebensgefährten und überließ im stets das Wort. Wenn die Klägerin selbst etwas sagte, hat ihr ihr Lebensgefährte geholfen. In Anbetracht der Tatsache, dass es nicht um alltägliche Dinge geht, die in einer Eigentümerversammlung zu besprechen sind, steht der Klägerin daher grundsätzlich das Recht zu, sich in den Wohnungseigentümerversammlungen eines Dolmetschers zu bedienen (so auch AG Hamburg-Altona, Beschluss vom 27.06.2005, Az. 303 II 8/05, zitiert nach juris). Das Gericht hat auch keine Bedenken, den Lebensgefährten der Klägerin als Dolmetscher zuzulassen. Soweit das Amtsgericht Hamburg-Altona in dem zitierten Beschluss ein Familienmitglied des Wohnungseigentümers nicht als Dolmetscher zugelassen hat, geschah dies nur wegen des Verhaltens dieses Familienmitglieds in der Vergangenheit, aufgrund dessen seinen Anwesenheit den übrigen Wohnungseigentümern nicht zuzumuten war.
- ¹⁷ Da die Klägerin somit - wie dargelegt - auf die Zuhilfenahme eines Dolmetscher angewiesen ist, ist der unberechtigte Ausschluss des Dolmetschers vergleichbar mit dem unberechtigten Ausschluss eines berechtigten Vertreters. Wird ein ordnungsgemäß bevollmächtigter Vertreter vom Versammlungsleiter zu Unrecht zurück gewiesen, so sind - wie im Falle der fehlenden Einladung eines Wohnungseigentümers - die in der Versammlung gefassten Beschlüsse anfechtbar, sofern die nicht abgegebene Stimme erheblich war (s. Bärmann a.a.O. § 24 Rdnr. 94). Auch wenn die Klägerin in der Versammlung anwesend gewesen wäre und gegen alle Beschlüsse gestimmt hätten, wären diese trotzdem so beschlossen worden. Bei der Frage, ob die Nichtanwesenheit erheblich war, ist jedoch nicht allein darauf abzustellen, ob die Stimme des Nichtanwesenden das Abstimmungsergebnis rechnerisch hätte verändern können, sondern es ist auch zu berücksichtigen, dass der Nichtanwesende durch seinen Beitrag in der Versammlung Einfluss auf die Willenbildung zu nehmen.
- ¹⁸ Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Klägerin zusammen mit ihrem Lebensgefährten als Dolmetscher die Willenbildung hätte beeinflussen können, waren daher allen angefochtenen Beschlüsse antragsgemäß für unwirksam zu erklären.
- ¹⁹ Als unterlegene Partei haben die Beklagten die Kosten des Rechtsstreits zu tragen (§91 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.