

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 25 Abs. 3 WEG

- 1. Ein Mangel der Beschlussunfähigkeit der Eigentümerversammlung liegt nicht vor, wenn hinsichtlich des betreffenden Beschlussgegenstandes von vorne herein 553,89411000-stel Miteigentumsanteile nicht stimmberechtigt gewesen seien. In diesem Fall ist § 25 Abs. 3 WEG von vornherein nicht anwendbar.**
- 2. Die Verweisung der Beschlussangelegenheit in eine Wiederholungsversammlung (da die Beschlussfähigkeit in der Erstversammlung niemals zu erreichen ist) stellt einen unnötigen Formalismus dar.**
- 3. Dabei ist auch zu beachten, dass die Problematik entsprechend angekündigt war, und es jedem Eigentümer frei gestanden hätte, für eine entsprechende Stimmkraft entsprechend seiner Miteigentumsanteile zu sorgen.**
- 4. Es wäre auch dem Kläger frei gestanden, innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist des § 46 Abs. 1 WEG materielle Gründe vorzubringen, die gegen eine Ordnungsmäßigkeit der beschlossenen Maßnahme sprechen.**

LG München I, Urteil vom 04.12.2014; Az.: 36 S 5969/14

Das Landgericht München I erlässt auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 04.12.2014 folgendes Endurteil:

Tenor:

- I. Die Berufung des Klägers gegen das Endurteil des Amtsgerichts Fürstenfeldbruck vom 24.2.2014 wird zurückgewiesen.
- II. Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
- III. Die Revision wird nicht zugelassen.
- IV. Der Streitwert für das Verfahren wird in beiden Instanzen auf 4.998,00 EUR festgesetzt.

Gründe:

I.

Nach §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO ist eine Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil mit der Darstellung etwaiger Änderungen oder Ergänzungen entbehrlich, da gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft kein Rechtsmittel zulässig ist (Thomas/Putzo, ZPO, § 540 Rd.-Nr. 5 m.w.N.). Die Revision wurde nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs. 2 WEG ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Wohnungseigentumssache nach § 43 Nr. 4 WEG handelt; gemäß dem Gesetz zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches zum besseren Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher vor Kostenfallen im elektronischen Geschäftsverkehr und zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches vom 10.5.2012 ist die Frist des § 62 Abs. 2 WEG mit Art. 2 des genannten Gesetzes verlängert worden.

II.

Die Berufung des Klägers ist zulässig (1.), jedoch unbegründet (2.).

Das Amtsgericht Fürstenfeldbruck hat mit dem hier angefochtenen Endurteil die Anfechtungsklage des Klägers, gerichtet gegen den Beschluss zu TOP 2 der außerordentlichen Wohnungseigentümersammlung vom 9.10.2013 zurückgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, innerhalb der Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 WEG sei ein Mangel der Beschlussunfähigkeit der fraglichen Eigentümersammlung gerügt worden. Dieser liege hier jedoch nicht vor, da hinsichtlich des betreffenden Beschlussgegenstandes von vorne herein 553,89411000-stel Miteigentumsanteile nicht stimmberechtigt gewesen seien. In diesem Fall nehme die herrschende Meinung an, dass § 25 Abs. 3 WEG von vorne herein nicht anwendbar sei.

Dieser Meinung folgt das Berufungsgericht, weswegen folgende kurze Begründung für die Bestätigung des amtsgerichtlichen Urteils veranlasst ist, § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO:

1. Das Berufungsgericht billigt der Berufung die Zulässigkeit zu, namentlich ist ein Wert des Beschwerdegegenstandes gemäß § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO von mindestens 600,00 EUR erreicht. Dabei führt zwar die Berechnung in der Berufungsbegründung auf eine Beschwer von angeblich 612,00 EUR nicht weiter, da dieser Betrag aus einem Gesamtverlust von Einnahmen an Stellplatzmieten in Höhe von 9.996,00 EUR errechnet wird, wobei der 5-fache Anteil hinsichtlich des klägerischen Interesses zugrunde gelegt wird. Dies dürfte für die Berechnung der Beschwer im Sinne des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO aber unerheblich sein, nachdem die Verfünffachung des klägerischen Interesses lediglich einen Deckel im Sinne des § 49 Abs. 1 Satz 2 GKG darstellt und in der Form nicht zur Berechnung der Beschwer für die Zulässigkeit der Berufung heranzuziehen ist. Allerdings folgt das Berufungsgericht dem Kläger dahingehend, dass auch für die Berechnung seiner Beschwer der Gesamtverlust an Einnahmen in Höhe von 9.996,00 EUR herangezogen werden kann. Ersichtlich geht es hier dem Kläger darum, der

Gemeinschaft die gesamten Einnahmen zu erhalten. Das Berufungsgericht beurteilt damit die Beschwer im Sinne des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO als gegeben, was jedoch zwangsläufig auch zu einer Streitwertfestsetzung gemäß § 49a Abs. 1 Satz 1 GKG in Höhe von 4.998,00 EUR führt.

2. In der Sache greifen aber die Einwände der Berufungsbegründung nicht durch. Für die zentralen Ausführungen der hier angefochtenen amtsgerichtlichen Entscheidung über das Vorliegen von Beschlussfähigkeit hinsichtlich des fraglichen, streitgegenständlichen Beschlusses kann zunächst auf die zutreffenden und ausführlichen Ausführungen seitens des Amtsgerichts Bezug genommen werden. Soweit die Berufungsbegründung dagegen zunächst vorbringt, der jeweils vorliegende Stimmrechtsausschluss sei stets einzelfallbezogen zu ermitteln, und habe insbesondere an das Vorliegen von Stellplatzmietverträgen zwischen jeweiligen Eigentümer und Gemeinschaft anzuknüpfen, so ist dies grundsätzlich zutreffend. Hier haben die Beklagten aber bereits mit Klageerwiderung unter Beigabe der Anlage B2 nachgewiesen, dass tatsächlich die Stellplätze an eine Eigentümermehrheit vermietet sind, die insgesamt 533,894/1000-stel Miteigentumsanteile auf sich vereinigt. Dem hat der Kläger ausdrücklich beigepflichtet und ausgehend von einer danach lediglich stimmberechtigten Minderheit von 446,106/1000-stel Miteigentumsanteilen weitere Berechnungen angestellt.

Hinsichtlich dieser weiteren Ausführungen und insbesondere den Ausführungen der Berufungsbegründung folgt das Berufungsgericht nicht dem dort jeweils vorhandenen Ansatz, dass wenigstens die Hälfte der (noch) stimmberechtigten Eigentümer in der fraglichen Eigentümerversammlung anwesend sein müssten. Dabei verkennt das Berufungsgericht nicht, dass die Berufungsbegründung hier durchaus einer von Stimmen in der Literatur vertretenen Ansicht folgt (vgl. Kümmel, in Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Auflage, § 25, Rz 21). Dabei ist aber zunächst festzuhalten, dass auch diese Meinungen grundsätzlich ein Abgehen von § 25 Abs. 3 WEG befürworten. Auch für das Berufungsgericht ist es evident, dass die Verweisung der Beschlussangelegenheit in jedem Fall in eine Wiederholungsversammlung (da die Beschlussfähigkeit in der Erstversammlung niemals zu erreichen ist) einen unnötigen Formalismus darstellt. Allerdings sieht das Berufungsgericht keine Notwendigkeit für die Annahme, zur Sicherung der Eigentümerinteressen müsse gefordert werden, dass in Fällen wie dem hier vorliegenden wenigstens die Hälfte der stimmberechtigten Eigentümer anwesend sei. Die teleologische Reduzierung des § 25 Abs. 3 WEG, wie hier betrieben, erreicht keinen Normcharakter dahingehend, dass sie stets zu betreiben wäre. Sie ist lediglich eine zweckgerichtete Auslegung dahingehend, den regelmäßigen Fall der Verhinderung eines bloßen Formalismus zu ermöglichen. Sollte der vom Kläger beschriebene Fall vorliegen, dass aufgrund einer ersichtlich einzelnen Stimme gegen die Mehrheitsinteressen der Eigentümer gehandelt wird, besteht immer noch Anlass, in dem dann vorliegenden Einzelfall die teleologische Reduzierung gerade nicht zu betreiben. Dieser Fall liegt hier aber nicht vor, nachdem ungefähr 13 Eigentümer stimmberechtigt waren, was das Berufungsgericht für eine ausreichende Anzahl abstimmender Wohnungseigentümer hält. Dabei ist auch zu beachten, dass die Problematik entsprechend angekündigt war, und es jedem Eigentümer frei gestanden hätte, für eine entsprechende Stimmkraft entsprechend seiner Miteigentumsanteile zu sorgen. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang weiter, dass eine Rechtschutzlücke für den Kläger grundsätzlich nicht gegeben ist:

es wäre auch dem Kläger frei gestanden, innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist des § 46 Abs. 1 WEG materielle Gründe vorzubringen, die gegen eine Ordnungsmäßigkeit der beschlossenen Maßnahme sprechen. Bereits über dieses stets bestehende Anfechtungsrecht besteht insgesamt ein ausreichender Minderheitenschutz.

Allerdings sind, auch dies vom Amtsgericht zutreffend in Bezug genommen, weitere Einwände innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist nicht vorgebracht worden, so dass Einwände hinsichtlich der Nicht-Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses in der Sache nicht zu überprüfen sind. Eine Nichtigkeit resultiert aus der angeblichen Nicht-Ordnungsmäßigkeit nicht. Die Frage, ob die Absenkung der Pachtzahlungen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist stets eine solche der Anfechtbarkeit, und nicht der Nichtigkeit, wie dies die Berufungsbegründung geltend macht.

Ergänzend ist hinsichtlich der Berufungsbegründung festzuhalten, dass eine wirksame Zustellung der Anfechtungsklage gegeben war. Eine Verletzung des § 45 Abs. 1 WEG ist hier nicht ersichtlich. Der Streitgegenstand begründet hier nicht einmal abstrakt die Gefahr, dass der Verwalter die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichtet. Da es um Mietverträge zwischen den Eigentümern und der Gemeinschaft geht, hat der Verwalter ersichtlich von vorne herein keinerlei persönliches Interesse am Beschlussgegenstand. Die von der Berufungsbegründung nachgeschobene Argumentation dahingehend, dass der Verwalter die Eigentümer erst mit Schreiben vom 14.04.2014 unterrichtet hätte, war bei dem hier maßgeblichen Zeitpunkt der Entscheidung des Gerichts über die Durchführung der Zustellung (dazu Klein in Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 45, Rz 18) in keiner Weise ersichtlich, so dass sie von vorne herein außer Betracht zu bleiben hat.

Nach alledem war hier daher die Berufung des Klägers gegen das angefochtene, klageabweisende amtsgerichtliche Endurteil abzuweisen.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO:

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich ist.

Die Streitwertfestsetzung erfolgte in Übereinstimmung mit den eingangs getätigten Ausführungen zur Zulässigkeit der Berufung. Gemäß § 63 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 GKG wurde die Streitwertfestsetzung auch für die erste Instanz von Amts wegen abgeändert.