

# Amtsgericht Neumarkt

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 25 Abs. 3, 4 WEG; 48 GmbHG

- 1. Eine Pflicht als Wohnungseigentümer an einer Wohnungseigentümerversammlung teilzunehmen oder, was wohl gleichbedeutend ist, dieser bis zum Ende beizuwohnen, ist dem Wohnungseigentumsgesetz nicht zu entnehmen.**
- 2. Grundsätzlich ist davon auszugehen, d.h. es wird widerleglich vermutet, dass der formelle Fehler für die gefassten Beschlüsse kausal war, es sei denn, diejenigen, die sich auf die Gültigkeit der gefassten Beschlüsse berufen, können den Nachweis erbringen, dass die Beschlüsse mit Sicherheit auch ohne den formellen Fehler in gleicher Weise gefasst worden wäre. An diesen Nachweis sind hohe Anforderungen zu stellen.**

AG Neumarkt, Urteil vom 20.08.2015; Az.: 4 C 5/14

### **Tenor:**

I. Die Beschlüsse der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 04.06.2014

zu TOP 1 b"Wahl je eines Tiefgaragenvertreters"

zu TOP 6 (a - c)"Vergabe der Arbeiten zur Sanierung der Tiefgarage"

zu TOP 7"Sonderumlage"

zu TOP 9"Genehmigung der vorgelegten Jahresabrechnung 2012"

zu TOP 10"Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2012"

zu TOP 11"Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Wirtschaftsjahr 2012"

werden für ungültig erklärt.

II. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits nach Kopfteilen.

III. Das Urteil ist hinsichtlich der Kostenentscheidung vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus diesem Urteil vollstreckbaren Betrages.Beschluss

Der Streitwert wird auf 73.335,00 Euro festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit von Beschlüssen aus einer zwischen ihnen bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus insgesamt 125 Wohnungseigentümern zzgl. zweier Bruchteilssondereigentümergeinschaften für die obere und die untere Tiefgaragenebene der auf dem Grundstück der Eigentümergeinschaft errichteten Tiefgarage.

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.06.2014 wurden unter den Tagesordnungspunkten 1 b, 6, 7, 9, 10 und 11 Beschlüsse zur gemeinschaftlichen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gefasst.

Zu Beginn der Wohnungseigentümerversammlung waren 67 der Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten. Weil der Kläger vor Beginn der Beschlussfassung über TOP 1 b die Versammlung verließ, reduzierte sich die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümer auf 61, denn der Kläger übte neben seinem eigenen in Vertretung noch fünf weitere Stimmrechte aus. Bei der Beschlussfassung über TOP 1b - 6 waren 61 Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten, bei der Beschlussfassung über TOP 7, 9, 10 und 11 waren es 62.

Zum Inhalt der Beschlüsse sowie zum Ablauf der Eigentümerversammlung wird Bezug genommen auf die als Anlage K 2 vorgelegte Niederschrift zur außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung der Gemeinschaft vom 04.06.2014 zu TOP 1, 6, 7, 9, 10 und 11.

§ 16 Ziffer 4 Abs. 1 der Teilungserklärung sieht für die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlungen folgendes vor:

"Die Eigentümerversammlung ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Eigentümer vertreten ist."

Der Kläger hält die zu den Tagesordnungspunkten 1 b, 6, 7, 9, 10 und 11 gefassten Beschlüsse u.a. deswegen für unwirksam, weil die Eigentümerversammlung nicht beschlussfähig war.

Er beantragt:

Die Beschlüsse der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 04.06.2014 zu TOP 1 b "Wahl je eines Tiefgaragenvertreters"  
zu TOP 6 (a - c) "Vergabe der Arbeiten zur Sanierung der Tiefgarage"  
zu TOP 7 "Sonderumlage"  
zu TOP 9 "Genehmigung der vorgelegten Jahresabrechnung 2012"  
zu TOP 10 "Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2012"  
zu TOP 11 "Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Wirtschaftsjahr 2012"

werden für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen Klageabweisung.

Sie meinen, dass in der Teilungserklärung keine wirksame Abweichung von der in § 25 Abs. 3 WEG vorgeschriebenen Regelung nach Miteigentumsanteilen getroffen worden sei. Ferner könne sich der Kläger nicht auf die Beschlussunfähigkeit berufen, weil er sie selbst durch sein vorzeitiges Verlassen der Eigentümerversammlung herbeigeführt habe. Diese sei als Boykott zu werten und stehe mithin im Widerspruch einer entsprechenden Treuepflicht des Klägers im Verhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern.

Das Gericht hat in der mündlichen Verhandlung vom 21.04.2015 Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen H. Zum Ergebnis der Beweisaufnahme sowie zum weiteren Parteivorbringen wird Bezug genommen auf das Sitzungsprotokoll. Im übrigen wird Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen.

### **Entscheidungsgründe:**

A.

Die zulässige Klage ist begründet.

Die Wohnungseigentümerversammlung vom 04.06.2014, in der die vom Kläger angefochtenen Beschlüsse gefasst wurden, war nicht beschlussfähig (I.). Dieser formale Mangel war für die Beschlussfassung auch kausal (III.) und die Beschlüsse deswegen als rechtswidrig für ungültig zu erklären (II.).

I. Die Wohnungseigentümerversammlung vom 04.06.2014 war nach Verlassen der Versammlung durch den Kläger nicht mehr beschlussfähig, weil weniger als die Hälfte der Eigentümer anwesend oder vertreten waren.

1. Nach § 16 Ziffer 4 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung ist die Eigentümerversammlung beschlussfähig, wenn "mehr als die Hälfte der Eigentümer vertreten ist". Die Wohnungseigentümergeinschaft hat damit von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die in § 25 Abs. 3 WEG enthaltene Regelung zur Beschlussfähigkeit wirksam abzubedingen bzw. durch eine andere Regelung zu ersetzen (vgl. Hierzu: Merle in Bärmann: WEG, 11. Auflage 2010, § 25 Rd.Nr. 99 mwN.). Die Feststellung der Beschlussfähigkeit erfolgt daher nach dem Kopfprinzip. Insoweit ist der Wortlaut von § 16 Ziffer 4 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung eindeutig.

2. Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass die Wohnungseigentümergeinschaft insgesamt aus 127 Eigentümern besteht (125 "natürliche" Eigentümer und 2 Untereigentümergeinschaften für die Tiefgarage). Stellt man alleine auf die 125 "natürlichen" Eigentümer ab, besteht Beschlussfähigkeit mithin dann, wenn bei der Beschlussfassung mindestens 63 Eigentümer anwesend oder vertreten sind; bei 127 Eigentümern wären es 64 Eigentümer.

Zu Beginn der Eigentümerversammlung waren 67 Eigentümer anwesend oder wirksam vertreten. Diese Zahl reduzierte sich um 18.35 Uhr, d.h. noch vor Beschlussfassung über TOP 1b auf 61 Stimmen, dadurch, dass der Kläger die Sitzung verließ, denn neben seiner eigenen Stimme vertrat er noch fünf weitere

Wohnungseigentümer.

Um 19.32 Uhr, d.h. nach Abstimmung über TOP 1 und 6, und vor Abstimmung über TOP 7 wuchs die Anzahl der vertretenen Stimmen durch die Ankunft des Wohnungseigentümers K. um eine Stimme auf 62 Stimmen an.

Die erforderliche Anzahl von 63 bzw. 64 anwesenden oder vertretenen Eigentümern wurde mithin zu keinem Zeitpunkt während der Beschlussfassungen in der Wohnungseigentümerversammlung erreicht. Ob daher die zwei Sondereigentümergeinschaften zur Zahl der Eigentümer hinzuzurechnen sind (das Gericht neigt eher dazu, dass es alleine auf die Zahl der "natürlichen" Eigentümer als Köpfe ankommt) kann mithin dahingestellt bleiben, weil bereits das niedrigere Quorum zu keinem Zeitpunkt erreicht wurde.

II. Dieser formelle Mangel führt indes nicht zur Nichtigkeit, sondern nur Anfechtbarkeit der bei fehlender Beschlussfähigkeit gefassten Beschlüsse (Rüscher in Bärmann/Seuß: Praxis des Wohnungseigentums, 5. Auflage 2010, Rd.Nr. C.667 mwN.).

Dem Kläger ist es auch nicht versagt, sich auf die mangelnde Beschlussfähigkeit in seiner Anfechtungsklage zu berufen.

1. Die Beklagtenpartei beruft sich darauf, dass es rechtsmissbräuchlich wäre, wenn sich der Kläger auf die mangelnde Beschlussfähigkeit berufen könnte, weil er die Beschlussunfähigkeit in der Wohnungseigentümerversammlung vom 04.06.2014 durch sein Verlassen der Versammlung selbst herbeigeführt habe. Die beklagte Partei sieht hierin einen Boykott und verweist auf eine Entscheidung des OLG Hamburg vom 09.11.1990 (11 U 92/90) in welcher das OLG für eine GmbH-Gesellschafterversammlung entschieden hat, dass ein Gesellschafter, der die Beschlussunfähigkeit der Gesellschafterversammlung durch Boykott herbeigeführt hat, sich im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse, die trotz der fehlenden Beschlussfähigkeit getroffen wurden, nicht auf diesen Mangel berufen könne.

Das OLG folgert dies aus den gesellschaftlichen Treuepflichten eines GmbH-Gesellschafters. In dem vom OLG Hamburg zu entscheidenden Fall war durch Satzung ein Quorum von 60 % des Stammkapitals als Voraussetzung für die Beschlussfähigkeit einer Gesellschafterversammlung festgesetzt worden.

2. Das erkennende Gericht ist der Ansicht, dass sich diese Entscheidung nicht auf die Beschlussfassung in der hier im Streit stehenden Wohnungseigentümerversammlung übertragen lässt. Denn die Willensbildung im Rahmen einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach § 48 GmbHG folgt einem anderen gesetzlichen Regelungskonzept, als die Willensbildung einer Wohnungseigentümergeinschaft nach §§ 21 ff. WEG.

a.

Nach § 48 GmbHG ist für die Beschlussfähigkeit der Versammlung bei ordnungsgemäßer Einberufung die Zahl und die Beteiligungshöhe der erschienenen Gesellschafter für die Beschlussfähigkeit der Gesellschafterversammlung

grundsätzlich belanglos. Ein einziger erschienener oder verbliebener Kleinbeteiligter kann wirksam Beschlüsse fassen. Allerdings kann in der Satzung die Beschlussfähigkeit der Versammlung geregelt werden. So können Mindestanzahl erschienener oder Mindestbeteiligungshöhe vorgesehen werden (vgl. Zöllner in Baumbach/Hück: GmbHG, 20. Auflage 2013, § 48 Rd.Nr. 4 mwN.).

Wird in der Satzung einer Gesellschaft ein solches Quorum festgesetzt, so können ein oder mehrere Gesellschafter in Absprache durch Fernbleiben der Versammlung oder Verlassen dieser vor Beschlussfassung eine Beschlussfassung gänzlich verhindern, wenn sie zusammen über die nötige Sperrminorität verfügen, auch wenn es für die Beschlussfassung sonst eine Mehrheit gäbe. Eine Regelung wie § 25 Abs. 4 WEG, wonach in einer Zweitversammlung ohne Beachtung dieses Quorums wirksam Beschlüsse gefasst werden können, ist dem GmbHG fremd.

Um daher zu verhindern, dass ein oder mehrere Gesellschafter, die über die nötige Sperrminorität verfügen, gegen die Mehrheit der Gesellschafter eine ihnen widerstrebende Beschlussfassung auf Dauer verhindern können, behilft sich die Rechtsprechung - und auf dieser Linie auch das OLG Hamburg in der zitierten Entscheidung - der Begründung einer gesellschaftlicher Treuepflicht, an der Gesellschafterversammlung teilzunehmen, wenn in der Satzung entsprechende Quoren festgelegt wurden (vgl. Zöllner aaO).

Die von Rechtsprechung und Lehre gefolgerte Treuepflicht zur Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung bei satzungsgemäßer Festlegung eines Mindestquorums für die Beschlussfähigkeit ist mithin Folge eines gesetzlichen Regelungskonzepts, das für den Fall, dass ein in der Satzung festgelegtes Quorum nicht erreicht wird, keinen Mechanismus vorhält, eine wirksame Beschlussfassung, für die es eine Mehrheit gäbe, zu erreichen.

b.

Einer solchen Lückenschließung bedarf es indes im Bereich des Wohnungseigentumsrechts und der Regelungen über die Wohnungseigentümerversammlung nicht. Hier besteht in der nach § 25 Abs. 4 WEG vorgesehene Zweitversammlung die Möglichkeit, auch bei Nichterreichen eines in der Teilungserklärung oder von Gesetzes wegen vorgesehenen Quorums, wirksam Mehrheitsbeschlüsse zu fassen.

An einer zwischenzeitlich vom Gericht geäußerten vorläufigen Tendenz, dies anders zu sehen, hält das Gericht aufgrund der vorstehenden Erwägungen nicht mehr fest. Eines Hinweises hierauf vor Urteilerlass bedurfte es nicht (BGH, NJW-RR 2012).

3. Auch kann das Gericht aus dem in der Niederschrift zur fraglichen Eigentümerversammlung vom 04.06.2014 dokumentierten Vorgänge nicht zweifelsfrei den Rückschluss schließen, dass der Kläger durch sein Verlassen der Eigentümerversammlung die weiteren Beschlussfassungen boykottieren wollte. Dies würde aus Sicht des Gerichts voraussetzen, dass dem Kläger im Zeitpunkt des Verlassens der Eigentümerversammlung bekannt war, dass er durch seinen Weggang die Beschlussunfähigkeit der Eigentümerversammlung herbeiführen würde und dies auch wollte.

Der Kläger bestreitet dies, sodass dem Gericht zur Klärung dieser Frage alleine das Versammlungsprotokoll und die darin beschriebenen Vorgänge zur Verfügung stehen.

Danach ergibt sich das folgende Bild:

Unter TOP 1 wurde von der Verwaltung zunächst nach Auszählung der vertretenen Miteigentumsanteile und Stimmen festgestellt, dass die Versammlung beschlussfähig ist. Ein Hinweis darauf, dass erörtert wurde, wie viele Stimmen für die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung erforderlich wären, ist dem Protokoll indes nicht zu entnehmen. Es listet allein die anwesenden Stimmen und Miteigentumsanteile auf. Das Verlassen der Versammlung durch den Kläger nach Abstimmungen über die Geschäftsordnung wird sodann in der Niederschrift festgehalten, verbunden mit der Feststellung, dass die Versammlung dennoch mit bereinigten 5.229,7108 / 10.000 Miteigentumsanteilen und 61 stimmberechtigten Miteigentümer weiterhin beschlussfähig sei. Hieraus folgt, dass selbst die Verwaltung davon ausging, dass die Versammlung nach Weggang des Klägers und Wegfalls der durch ihn vertretenen Stimmen weiterhin beschlussfähig war, weswegen die Versammlung in der Folge dann auch fortgesetzt wurde. Anhaltspunkte dafür, dass der Kläger die Voraussetzungen für die Beschlussfähigkeit zum Zeitpunkt seines Weggangs besser einschätzen konnte als der Versammlungsleiter, der anders als der Kläger zur Feststellung der Beschlussfähigkeit die Anwesenheitslisten und Vollmachten zur Verfügung hatte, ergeben sich hieraus gerade nicht.

Das in der Versammlungsniederschrift dokumentierte objektive Verhalten des Klägers legt somit lediglich den Schluss nahe, dass er die Versammlung verlies, weil er gegen die beschlossene Redezeitverkürzung und die Ablehnung seines hiergegen gerichteten Antrags protestieren wollte. Dass der Kläger hierdurch auch eine Beschlussfassung über die weiteren Tagesordnungspunkte verhindern wollte, ergibt sich daraus indes nicht.

Eine Pflicht des Klägers als Wohnungseigentümer an einer Wohnungseigentümerversammlung teilzunehmen oder, was wohl gleichbedeutend ist, dieser bis zum Ende beizuwohnen, ist dem Wohnungseigentumsgesetz nicht zu entnehmen. Sie ergibt sich auch nicht aus einer etwaigen Treuepflicht des Klägers als Eigentümer (vgl. oben Ziffer 1.). Zudem ist festzuhalten, dass das Verlassen der Versammlung wohl die einzige effektive Möglichkeit eines Eigentümers ist, sich gegen als rechtswidrig empfundene Beschlüsse zur Geschäftsordnung zu wehren, da eine eigenständige Anfechtbarkeit von solchen Beschlüssen überwiegend abgelehnt wird, weil sie sich mit Beendigung der Eigentümerversammlung selbst erledigen und gegenstandslos werden (vgl. Rüscher aaO; RdNr. C.712 mwN).

III. Die Beschlussunfähigkeit wirkt sich auch auf sämtliche gefassten Beschlüsse aus. Sie ist wie unter Ziffer 1. dargestellt zu keinem Zeitpunkt der Versammlung über das nötige Quorum von 63 bzw. 64 Stimmen gestiegen und sie war für das Zustandekommen der Beschlüsse auch kausal.

1. Grundsätzlich ist nämlich davon auszugehen, d.h. es wird widerleglich vermutet, dass der formelle Fehler für die gefassten Beschlüsse kausal war, es sei denn diejenigen, die sich auf die Gültigkeit der gefassten Beschlüsse berufen, können

den Nachweis erbringen, dass die Beschlüsse mit Sicherheit auch ohne den formellen Fehler in gleicher Weise gefasst worden wäre. An diesen Nachweis sind hohe Anforderungen zu stellen (LG Karlsruhe NJW-RR 2014, 197; Rüscher aaO., RdNr. C.667 mwN.).

2. Dieser Nachweis ist bereits in der Theorie schwer zu führen (vgl. Rüscher aaO., RdNr. C.667) und er wurde auch im vorliegenden Verfahren von der Beklagtenpartei nicht erbracht. Eine solche Ausnahmesituation, in der mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Versammlung auch bei Anwesenheit des Klägers und/oder weiterer nicht anwesender Eigentümer ebenso abgestimmt hätte, ist weder vorgetragen noch ansonsten ersichtlich.

Aufgrund des festgestellten Mangels der Beschlussfähigkeit steht fest, dass bei der Beschlussfassung nur eine Minderheit der stimmberechtigten Eigentümer anwesend waren. Die Auszählung der Stimmen erfolgte nach dem Kopfprinzip. Die Tatsache, dass die angefochtenen Beschlüsse in der Versammlung mit überwiegender Mehrheit der anwesenden Stimmen beschlossen wurde, macht es insofern zwar wahrscheinlich, dass auch bei einer größeren Anwesenheit entsprechende Beschlüsse gefasst worden wären. Diese Wahrscheinlichkeit genügt indes nicht. Vielmehr muss sicher feststehen, dass auch bei einer größeren Beteiligung eine abweichende Beschlussfassung nicht erfolgt wäre. Hiervon konnte sich das Gericht allein aufgrund der in der Niederschrift dokumentierten Abstimmungsergebnisse keine sichere Überzeugung bilden. Das Gericht kann nicht ausschließen, dass bei Beteiligung einer größeren Zahl von Wohnungseigentümern (von den nicht Anwesenden) und nicht zuletzt des Klägers, kritische Meinungsäußerungen zu den Beschlussanträgen vorgebracht und diskutiert worden wären, die dazu geführt hätten, dass einige der Anwesenden, die so mit Ja gestimmt haben, ihr Stimmrecht anders ausgeübt hätten. Die Dynamiken solcher Diskussionen und Meinungsbildungsprozesse als Gruppenprozesse sind letztlich auch von den Beziehungen der das Wort ergreifenden und eine Meinung vertretenden Parteien zueinander sowie den sich ggf. verschiebenden Mehrheiten abhängig. Es ist insofern möglich, dass Anhänger einer Meinung ins gegnerische Lager gezogen werden, wenn dessen Anhänger eine "kritische Masse" überschritten hat. Solche Gruppenprozesse und Dynamiken sind aufgrund der multifaktoriellen Bedingtheit menschlichen Verhaltens kaum vorhersehbar. All dies ist zumindest denkbar, sodass das Gericht allein aufgrund der in der Sitzungsniederschrift protokollierten Umstände nicht sicher davon ausgehen kann, dass auch bei Anwesenheit einer größeren Zahl von Eigentümern sich keine anderen Mehrheitsverhältnisse ergeben hätten.

IV. Nach alledem waren sämtliche angefochtenen Beschlüsse für ungültig zu erklären.

B.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO iVm § 100 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 3 ZPO iVm § 49a ZPO.