

Amtsgericht München
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 10 Abs. 3 u. 4 WEG, 139 BGB

- 1. Die WEG-Beschlüsse sind "aus sich heraus" objektiv und normativ – auszulegen. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem - übrigen - Versammlungsprotokoll ergeben (BGH, Beschluss vom 10.09.1998 – V ZB 11/98).**
- 2. Beschlüsse, welche den Eigentümern oder gar den Rechtsnachfolgern abweichend von der gesetzlichen Regelung Pflichten (hier die Instandsetzungs-Verpflichtung) auferlegen, sind nichtig (BGH, Beschluss vom 20.09.2000 – V ZB 58/99; NJW 00, 3500).**
- 3. Beschlüsse welche den Eigentümer oder gar den Rechtsnachfolgern abweichend von der gesetzlichen Regelung konstitutive Pflichten - hier die Haftung für Schäden am Gemeinschaftseigentum -auferlegen, sind nichtig (BGH – V ZR 193/09).**

AG München, Urteil vom 25.04.2017; Az.: 484 C 9711/16

1. Hinsichtlich der Auslegung von Eintragungen im Grundbuch und der dort in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ist bereits entschieden, dass maßgebend dabei der Wortlaut der Eintragung und ihr Sinn ist, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt; Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind. Entsprechendes muss für die Auslegung von Eigentümerbeschlüssen gelten, die auch für Sondernachfolger gelten sollen.
2. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind, z. B. weil sie sich aus dem - übrigen - Versammlungsprotokoll ergeben.
3. Beschlüsse, die den Eigentümern oder gar den Rechtsnachfolgern abweichend von der gesetzlichen Regelung Pflichten (hier: Instandsetzungs-Verpflichtung) auferlegen, sind nichtig.
4. Fenster sind zwingend Gemeinschaftseigentum und grundsätzlich tragen die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich die Instandsetzung-Verpflichtung für das Gemeinschaftseigentum.

AG München, Urteil vom 25.04.2017; Az.: 484 C 9711/16 WEG

Das Amtsgericht München hat am 25.04.2017 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 14.03.2017 folgendes Endurteil:

Tenor:

I. Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts München vom 28.7.2016 Aktenzeichen 484 C 9711/16 WEG bleibt aufrechterhalten.

II. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 11.4.2016 zu TOP 2a), Top 2b), Top 3, Top 5a), Top 5c) nichtig sind.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des vollstreckbaren Betrages

IV. Hinsichtlich des Verfahrens 484 C 9792/16 wird der Streitwert bis 15.07.2016 auf 55.000,00 € festgesetzt. Hinsichtlich des Verfahrens 484 C 9711/16 wird der Streitwert bis 15.07.2016 auf 45.000,00 € festgesetzt und danach bis 14.03.2017 auf 45.000,00 € und danach auf 35.000,00 €.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft in München. Die Hausverwaltung hat die Immobilienverwaltung GmbH in München inne.

In der Eigentümerversammlung vom 11.4.2016 wurden unter TOP 2a), Top 2b), Top 3, Top 5a), Top 5c) die hier streitgegenständlichen Beschlüsse gefasst. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Protokoll der ETV vom 11.04.2016 verwiesen.

Die Kläger tragen vor, dass sämtliche angefochtenen Beschlüsse eine konstitutive Übertragung der Instandsetzungs-Verpflichtung für das Gemeinschaftseigentum für die Zukunft zu Lasten der ausführenden Eigentümer und deren Rechtsnachfolger beinhalten und deshalb nichtig seien.

Am 28.7.2016 wurde gegen die übrigen Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft mit Ausnahme der Beklagten zu 2) und 3) ein Versäumnisurteil erlassen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf das Versäumnisurteil vom 28.7.2016 Bezug genommen. Das Versäumnisurteil wurde den Beklagten zu 2) und 3) am 18. 8. 2016 zugestellt. Die Beklagten zu 2) und 3) haben gegen dieses Versäumnisurteil mit Schriftsatz vom 18.8.2016, eingegangen bei Gericht am 18. 8. 2016, schriftlich Einspruch eingelegt.

Die Kläger beantragen,

sinngemäß wie zuerkannt.

Die Beklagten zu 2) und 3) beantragen,

Klageabweisung.

Die übrigen Beklagten haben ihre Verteidigungsanzeige zurückgezogen

Die Beklagten zu 2 und 3 machen geltend, dass bestritten werde, dass die angefochtenen Beschlüsse eine konstitutive Übertragung der Instandhaltungs-Verpflichtung sowie eine konstitutive Begründung einer Haftung für Schäden am Gemeinschaftseigentum zu Lasten der ausführenden Miteigentümer und deren Rechtsnachfolger enthalten würden. Die übrigen Miteigentümer seien grundsätzlich dazu bereit gewesen, den Beklagten zu 2) und 3) die von ihnen erbetenen baulichen Änderungen zu gestatten. Voraussetzung dafür sei gewesen, dass den anderen Miteigentümern durch die Ausführung der Arbeiten keine Kosten entstehen dürfen und etwa durch die Ausführung der baulichen Änderungen am Gemeinschaftseigentum entstandene Schäden von den begünstigten Eigentümern selbst und auf eigene Kosten behoben werden müssen; nichts anderes sei von der Verwalterin in den angefochtenen Beschlüssen formuliert. Dass Schäden am Gemeinschaftseigentum von denjenigen Miteigentümern beseitigt werden müssen, die diese Schäden verursacht haben, steht in Einklang mit der gesetzlichen Rechtslage und führt daher nicht zur Unwirksamkeit oder gar Nichtigkeit der angefochtenen Beschlüsse. Es handele sich auch nicht um einen Beschluss zulasten Dritter. Den Eigentümern sei im Zeitpunkt der Beschlussfassung bekannt gewesen, dass die Beklagte zu 3) den Verkauf der in ihrem Sondereigentum stehenden Wohnung beabsichtigt. Den Miteigentümern ging es im Ergebnis bei der Beschlussfassung darum, dass sich die Beklagte zu 3) ihrer Kostentragungspflicht für die eigene bauliche Veränderung sowie ihrer Haftung für etwaige Schäden am Gemeinschaftseigentum nicht durch den beabsichtigten Verkauf der Wohnung entziehen könne. Der Beschluss kann daher nach allgemeinen Regeln nur dahingehend ausgelegt werden, dass die Beklagte zu 3) infolge des Beschlusses dazu verpflichtet ist, ihre Haftung insoweit vertraglich an den Käufer der Wohnung weiter zu übertragen. Auch dies führe nicht zur Unwirksamkeit der angefochtenen Beschlüsse.

Hinsichtlich der Einzelheiten des Parteienvortrages wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und das Protokoll der öffentlichen Sitzung verwiesen. Aus dem Verfahren wurde die Beseitigungs-Klage des Klägers zu 2) gegen die Beklagte abgetrennt und neu eingetragen.

Aus dem Verfahren wurde die Beseitigungs-Klage des Klägers zu 2) gegen die Beklagte Vermögensverwaltung GMBH München abgetrennt und neu eingetragen.

Das Verfahren 1480 C 9792/16 in dem die Klage des Klägers zu 2) gegen die Beschlüsse vom 11.4.2016 unter TOP 2a), Top 2b), Top 3, Top 5a), Top 5c) rechtshängig waren wurde am 5.7.2016 mit dem vorliegenden Verfahren verbunden.

Der Kläger zu 1) hatte zudem mit Schriftsatz vom 13.6.2016 eine Beschlussanfechtungsklage hinsichtlich des Beschlusses unter TOP 6c) der Eigentümerversammlung vom 28.7.2016 erhoben und dazu einen Verpflichtungsantrag gestellt. Diese Klagen wurden in der öffentlichen Sitzung des Amtsgerichts München vom 14.3. 2017 abgetrennt und unter dem Aktenzeichen

484 C 6040/17 WEG neu eingetragen.

Entscheidungsgründe:

Der Einspruch gegen das Versäumnisurteil ist form- und fristgerecht erfolgt und hat den Prozess wieder in die Ausgangslage zurückversetzt. In dem die Beklagten zu 2) und 3) einen eigenen Rechtsanwalt bestellt haben, gaben sie kund, dass sie sich nicht von dem Rechtsanwalt der übrigen Wohnungseigentümer vertreten lassen wollen, so dass dessen Vertretung bzw. Prozessbevollmächtigung entfällt und ersetzt wird durch die Prozessbevollmächtigung des Beklagtenvertreter zu 2) und 3). In dem nun die Verteidigungsanzeige durch den Prozessbevollmächtigen der übrigen Wohnungseigentümer zurückgenommen worden ist, wirkt dies nicht zu Lasten der Beklagten zu 2) und 3), denn diese haben ihre Verteidigungsanzeige nicht zurückgenommen und sie wurden zum Zeitpunkt der Rücknahme der Vertretungsanzeige auch nicht mehr von dem Prozessbevollmächtigten der übrigen Wohnungseigentümer vertreten. Die Rücknahme der Verteidigungsanzeige wirkte deshalb nicht zu Lasten der Beklagten zu 2) und 3). Da die Beklagten zu 2) und 3) eine Verteidigungsanzeige abgegeben haben und notwendige Streitgenossenschaft besteht, hätte ein Versäumnisurteil nicht ergehen dürfen. Der von den Beklagten zu 2) und 3) eingelegte Einspruch wirkt wegen der notwendigen Streitgenossenschaft auch zugunsten der übrigen Beklagten als Einspruch. Da der Einspruch form- und fristgerecht erfolgt ist, wurde der Prozess wieder in die ursprüngliche Ausgangslage zurückversetzt.

Die Klage ist zulässig.

Es ist das Wohnungseigentumsgericht gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG zuständig.

Die Klage ist auch begründet.

Die angefochtenen Beschlüsse unter TOP 2a), Top 2b), Top 3, Top 5a), Top 5c) entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. In sämtlichen angefochtenen Beschlüssen wurde konstitutiv die Verpflichtung zur Instandsetzung für die jeweilige bauliche Maßnahme auf den ausführenden Eigentümer und dessen Rechtsnachfolger überwält. Zusätzlich wurde konstitutiv eine Haftung für Schäden am Gemeinschaftseigentum zu Lasten des ausführenden Eigentümers und dessen Rechtsnachfolgers begründet.

Die Beklagten zu 2) und 3) können dagegen nicht einwenden, dass die angefochtenen Beschlüsse so ausgelegt werden sollen, dass die Beklagte zu 3) infolge des Beschlusses dazu verpflichtet ist, ihre Haftung insoweit vertraglich an den Käufer der Wohnung weiter zu übertragen.

Hinsichtlich der Auslegung von Eintragungen im Grundbuch und der dort in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ist bereits entschieden, dass maßgebend dabei der Wortlaut der Eintragung und ihr Sinn ist, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt; Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGHZ

121, S. 239; BGHZ 113, 374; Bärman-Pick-Merle, WEG-Kommentar § 10 Rdnr. 53 WEG). Entsprechendes muss für die Auslegung von Eigentümerbeschlüssen gelten, die auch für Sondernachfolger gelten sollen. Denn sie wirken auch ohne Eintragung in das Grundbuch wie Grundbucheintragungen für und gegen sie, §§ 10 Abs. 3, Abs. 4 WEG. Es besteht daher wie bei der Gemeinschaftsordnung ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformulierung entnehmen zu können. Die Beschlüsse sind deshalb "aus sich heraus" - objektiv und normativ - auszulegen (BayObLG, WE 1987, 14; KG, OLGZ 1981, OLGZ 1981, 307; Bärman-Pick-Merle, WEG-Kommentar § 23 Rdnr. 44 WEG). Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem - übrigen - Versammlungsprotokoll ergeben (BGH, Beschluss vom 10.09.1998 - V ZB 11/98).

Die angefochtenen Beschlüsse ergeben ihrem Wortsinn nach eine konstitutive Überwälzung der Verpflichtung zur Instandsetzung für die jeweilige bauliche Maßnahme auf den ausführenden Eigentümer und dessen Rechtsnachfolger. Zusätzlich wurde konstitutiv eine Haftung für Schäden am Gemeinschaftseigentum zulasten des ausführenden Eigentümers und dessen Rechtsnachfolger begründet. Der eindeutige Wortlaut sämtlicher Beschlüsse wie folgt "... Instandsetzung.... gehen auf den ausführenden Eigentümer und deren Rechtsnachfolger über. Wurde durch die Montage oder wird durch die Nutzung Gemeinschaftseigentum beschädigt, geht die Wiederherstellung des Gemeinschaftseigentums zu Lasten des ausführenden Eigentümers oder dessen Rechtsnachfolger" lässt keinen Spielraum für eine Auslegung zu. Hätten die Wohnungseigentümer hier keine konstitutive Verpflichtung gewollt, so hätten sie dies deutlicher zum Ausdruck bringen müssen.

Beschlüsse, welche den Eigentümern oder gar den Rechtsnachfolgern abweichend von der gesetzlichen Regelung Pflichten (hier die Instandsetzungs-Verpflichtung) auferlegen, sind nichtig (BGH, Beschluss vom 20.09.2000 - V ZB 58/99; NJW 00, 3500). Fenster sind zwingend Gemeinschaftseigentum und grundsätzlich tragen die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich die Instandsetzungs-Verpflichtung für das Gemeinschaftseigentum.

Zudem enthalten sämtliche angefochtenen Beschlüsse in ihrem Beschlusstext eine konstitutive Begründung einer Haftung für Schäden am Gemeinschaftseigentum zu Lasten der ausführenden Eigentümer und deren Rechtsnachfolger. Beschlüsse welche den Eigentümer oder gar den Rechtsnachfolgern abweichend von der gesetzlichen Regelung konstitutive Pflichten - hier die Haftung für Schäden am Gemeinschaftseigentum - auferlegen, sind nichtig (BGH - V ZR 193/09).

Die Nichtigkeit der hier erwähnten Beschlussteile erfasst nach § 139 BGB analog jeweils den gesamten Beschluss, weil davon auszugehen ist, dass die Eigentümer die erwähnten baulichen Veränderungen nicht genehmigt hätten, wenn sie gewusst hätten, dass man die Haftung nicht konstitutiv auf den ausführenden Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger übertragen kann.

Der Klage war daher stattzugeben.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO und die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 Abs. 1 S. 1 ZPO.

Der Streitwert war im Verfahren 484 C 9792/16 bis zur Verbindung mit dem Verfahren 484 C 9711/16 am 15.07.2016 auf 55.000,00 € festzusetzen. Diesbezüglich wird auf die zutreffenden Ausführungen in dem vorläufigen Streitwertbeschluss vom 25.05.2016 im Verfahren 484 C 9792/16 Bezug genommen. Hinsichtlich des Verfahrens 484 C 9711/16 war der Streitwert bis 15.07.2016 auf 45.000,00 € festzusetzen. Zur Begründung wird auf den vorläufigen Streitwertbeschluss vom 25.05.2016 im Verfahren 484 C 9711/16 Bezug genommen. Zusätzlich waren noch für die Beschlussanfechtungsklage gegen Top 6c der ETV vom 11.04.2016 und der Verpflichtungsklage je 5.000,00 € als mittlerer Regelstreitwert anzusetzen. Dies ergibt einen Gesamtstreitwert von 45.000,00 € bis zur Verbindung beider Verfahren am 15.07.2016. Da am 15.07.2016 zugleich die Beseitigungsverfahren gegen die Beklagten zu 2) und 3) abgetrennt wurden beträgt der Streitwert nach dem 15.07.2016 noch 45.000,00 €. Da dann in der öffentlichen Sitzung vom 14.03.2017 die Klage gegen Top 6 c der ETV vom 11.04.2016 und die Verpflichtungsklage abgetrennt wurden, beträgt der Streitwert nach der Abtrennung 35.000,00 €.