

Amtsgericht Offenbach

Urteil

- 1. Sind zwei Wohnungseigentümer Alleineigentümer von jeweils einer Wohnung und außerdem jeweils zur Hälfte Miteigentümer einer dritten Wohnung, so steht ihnen im Rahmen des gesetzlichen Kopfstimmrechts gem.§ 25 Abs.2 WEG nicht nur jeweils eine Stimme für ihre im Alleineigentum stehenden Wohnung zu, sondern hinsichtlich des Miteigentums zusätzlich eine gemeinschaftlich abzugebende Stimme.**
- 2. Stellt der Versammlungsleiter fest, dass kein Beschluss zustande gekommen ist, so liegt auch kein Negativbeschluss vor, so dass eine Anfechtung nicht möglich ist.**

Urteil vom 27.04.2012
Az.: 330 C 202/11

Tenor:

Es wird festgestellt, dass im Rahmen der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 20.9.2011 der A-Wohnungseigentümergeinschaft,

- a) zu Tagesordnungspunkt 7.1 beschlossen wurde, einen Verwaltungsbeirat zu bestellen,
- b) zu Tagesordnungspunkt 7.2 die unverzügliche Beseitigung des Baufehlers am nördlichen Vorgartenzaun durch die Anhebung der Zaunanlage, so dass diese, wie früher, ca. 10 cm über Terrassenoberkante angehoben wird, sowie die Wiederherstellung des beseitigten Sockels beschlossen wurde,
- c) zu TOP 7.3 die Überprüfung und Berichtigung der fehlerhaften Wohn- und Nutzflächenangaben bei den Nebenkostenabrechnungen, alternativ Wiedereinführung der Modalitäten wie sie in den Jahren von 1989 bis 2009 beschwerdelos verwendet wurden, beschlossen wurde.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 120 % des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Der Streitwert wird auf 1.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Mit der Klage machen die Kläger geltend, dass ihnen bei einer Abstimmung in der Eigentümerversammlung zu wenige Stimmen zugestanden worden seien.

Die Parteien sind die Wohnungseigentümer der Liegenschaften A.

Vor dem Notar wurde am 15.2.2011 die Übergabe und Auflassung des hälftigen Miteigentumsanteils des Klägers zu 2., A.K., an den Kläger zu 3., R.K. vereinbart. In dem Vertrag wurde u.a. in § 4 Ziff. 1 Abs. 2 bestimmt, dass der Kläger zu 2. dem Kläger zu 3. in allen Angelegenheiten betreffend das Wohnungseigentum vertritt. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf den notariellen Vertrag vom 15.2.2011 (Bl. 46-51 d.A.) Bezug genommen. Die Eintragung dieser Eigentumsänderung ins Grundbuch ist zwischen den Parteien unstrittig.

Seit dieser Eigentumsänderung ist das Eigentum an den Wohnungen in der Liegenschaft der Parteien wie folgt verteilt:

Am 20.9.2011 fand in dem Gasthof eine außerordentliche Eigentümerversammlung der Parteien statt.

Dem Verwalter war von den Eheleuten B eine Dauervollmacht erteilt worden.

In der Versammlung wurde u.a. unter über Tagesordnungspunkte (TOP) 7.1, TOP 7.2 und TOP 7.3 abgestimmt. Die anwesenden Kläger stimmten jeweils für die unter diesen TOP zur Abstimmung gestellten Beschlussanträge. Die anwesenden Beklagten sowie der Verwalter für die Eheleute B stimmten dagegen. Der die Versammlung leitende Verwalter der Eigentümergemeinschaft ging jeweils von einem Stimmenpatt von 4:4 Stimmen aus und stellte fest: „Damit kam kein Beschluss zustande.“

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Niederschrift der Versammlung vom 20.9.2011 Bezug genommen (Bl. 14-16 d.A.).

Mit der Klage fechten in die Kläger die in der Versammlung vom 20.9.2011 unter Tagesordnungspunkt in TOP 7.1, TOP 7.2 und TOP 7.3 gefassten Beschlüsse an und begehren die Feststellung, dass unter diesen Tagesordnungspunkten jeweils ein dem Beschlussantrag entsprechender Mehrheitsbeschluss gefasst wurde.

Die Klageschrift vom ist beim Amtsgericht Offenbach am 20.10.2011 sowohl per Fax als auch im Original eingegangen. Die Klageschrift wurde dem Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft als Zustellungsvertreter der beklagten Wohnungseigentümer am 4.11.2011 zugestellt. In der Klageschrift war bereits eine kurze Begründung der Klage enthalten und Anlagen beigefügt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Klageschrift vom 20.10.2011 (Bl. 10-18 d.A.). Mit Schriftsatz vom 21.11.2011, welcher Main 20.11.2011 per Fax und am 23.11.2011 im Original beim Amtsgericht Offenbach einging, wurde die Klage weiter begründet.

Gerichtsbekannt ist, dass der Kläger zu 2. und die Beklagten in einem weiteren Verfahren bei dem Amtsgericht Offenbach, Az.: 330 C 40/11, einen Vergleich geschlossen haben, dessen Zustandekommen mit Beschluss vom 19.12.2011 gemäß § 278 Abs. 6 ZPO festgestellt worden ist. Der Wortlaut dieses Vergleiches ist:

„1. Der Kläger wird auf seine Kosten einen Betonsockel einfügen, ohne dass hierdurch Kosten für die Wohnungseigentümergeinschaft entstehen. Sollte der Hausmeister, wie vom Kläger angegeben, bereit sein, den Zaun kostenlos auf die gleiche Höhe zu setzen, wie in den übrigen Bereichen des Grundstücks der WEG, soll dies durch den Hausmeister erledigt werden. Sollte der Hausmeister hier zu entgegen den Angaben des Klägers nicht bereit sein, wird der Kläger dies übernehmen. Der Kläger haftet der Wohnungseigentümergeinschaft dafür, dass die Arbeiten entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik mangelfrei ausgeführt werden.

2. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.“

Die Kläger sind der Ansicht, dass ihnen zusammen insgesamt 5 Stimmen zustünden. In der Versammlung vom 20. 9. 2011 habe ihnen der Verwalter daher eine Stimme zu wenig zugestanden. Bei richtiger Auszählung der Stimmen seien die

Beschlussanträge unter den TOP 7.1, TOP 7.2 und TOP .3 angenommen worden.

Die Kläger beantragen,

1. die in der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 20.9.2011 der A-Wohnungseigentümergeinschaft, gefassten Beschlüsse zu TOP 7.1, zu TOP 7.2 und zu TOP 7.3 für ungültig zu erklären,
2. festzustellen, dass im Rahmen der außerordentlichen Eigentümerversammlung der A-Wohnungseigentümergeinschaft
 - a) zu Tagesordnungspunkt 7.1 beschlossen wurde, einen Verwaltungsbeirat zu bestellen,
 - b) zu Tagesordnungspunkt 7.2 die unverzügliche Beseitigung des Baufehlers am nördlichen Vorgarten durch die Anhebung der Zaunanlage, so dass diese, wie früher, ca. 10 cm über Terrassenoberkante angehoben wird, sowie die Wiederherstellung des beseitigten Sockels beschlossen wurde,
 - c) zu TOP 7.3 die Überprüfung und Berichtigung der fehlerhaften Wohn- und Nutzflächenangaben bei den Nebenkostenabrechnungen, alternativ Wiedereinführung der Modalitäten wie sie in den Jahren von 1989 bis 2009 beschwerdelos verwendet wurden, beschlossen wurde.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, der Verwalter habe in der Versammlung vom 20.9.2011 die Stimmen korrekt ausgezählt.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und im Wesentlichen begründet.

1. Unbegründet ist die Klage hinsichtlich des zu 1) gestellten Anfechtungsantrags. Ein begründeter Anfechtungsantrag setzt das Zustandekommen eines Beschlusses voraus. Ein Beschluss ist in der Eigentümerversammlung vom 20.9.2011 jedoch weder zu TOP 7.1, noch zu TOP 7.2, noch zu TOP 7.3 zustande gekommen. Konstitutiv für das Zustandekommen eines Beschlusses ist die Feststellung dessen Zustandekommens sowie dessen Verkündung durch den Versammlungsleiter (BGH NJW 2001, 3339, juris-Rn. 19ff.). Trifft der Versammlungsleiter hingegen, wie hier ausweislich der Versammlungsniederschrift zu TOP 7.1-7.3 geschehen, die Feststellung, dass *kein* Beschluss zu Stande gekommen ist, dann kann vom Gegenteil nicht ausgegangen werden. Die Beschlussanträge zu den TOP 7.1, 7.2 und 7.3 wurden daher weder angenommen, noch abgelehnt. Dies gilt unabhängig davon, ob das Beschlussergebnis vom Versammlungsleiter zutreffend ermittelt wurde oder nicht.

2. Erfolg hat die Klage hinsichtlich der Feststellungsanträge zu 2a)-c).

Es besteht insoweit ein Feststellungsinteresse (vgl. BGH NJW 2001, 3339, juris-Rn. 26).

Begründet sind die Anträge, da in der Eigentümerversammlung vom 20.9.2011 den Beschlussanträgen zu TOP 7.1, 7.2 und 7.3 entsprechende Beschlüsse wirksam zustande gekommen sind. Die Beschlüsse wurden insbesondere mit der erforderlichen Mehrheit gefasst. Sie sind mit einer Mehrheit von 5:4 Stimmen wirksam zustande gekommen.

Da in der Teilungserklärung der Liegenschaft keine vom Gesetz abweichende Stimmgewichtung vorgesehen ist, gilt die in § 25 Abs. 2 WEG bestimmte Regelung, nach welcher jeder Wohnungseigentümer eine Stimme hat (S. 1) und Wohnungseigentümer, denen ein Wohnungseigentum gemeinschaftlich zusteht, das Stimmrecht nur einheitlich ausüben können (S. 2). Für das Teileigentum des Klägers zu 4. gilt dies gemäß § 1 Abs. 6 WEG entsprechend.

Daraus folgt, dass den Parteien zusammengenommen neun Stimmrechte zustehen. Denn sind mehrere Personen gemeinsam Miteigentümer einer einzigen Wohnung, so steht ihnen nach § 25 Abs. 1 S. 1 WEG nicht pro Person eine Stimme zu, sondern für das gemeinschaftliche Wohnungseigentum nur ein einziges Stimmrecht, das sie gemäß § 25 Abs. 2 S. 2 WEG nur einheitlich ausüben können (vgl. KG WuM 1988, 324, juris-Rn. 6). Die Eigentümer der Wohnungen Nr. 2, Nr. 3, Nr. 5 und Nr. 7 in der gemeinschaftlichen Liegenschaft steht daher nicht jeweils getrennt voneinander eine Stimme zu, sondern jeweils eine gemeinsame Stimme.

Dass die Klägerin zu 1. und der Kläger zu 2. nicht nur jeweils Alleineigentum an einer Wohnung, sondern darüber hinaus Miteigentum an weiteren Wohnungen haben – der Klägerin zu 1. an der Wohnung Nr. 5, der Kläger zu 2. darüber hinaus an der Wohnung Nr. 3 – führt nicht dazu, dass sie sich nicht an der Ausübung des hinsichtlich dieser weiteren Wohnungen bestehenden Stimmrechte beteiligten dürften, welche gemäß § 25 Abs. 2 S. 2 WEG von den Miteigentümern jeweils einheitlich auszuüben sind. Solches geht insbesondere aus § 25 Abs. 2 S. 1 WEG nicht hervor. Wenn dort bestimmt ist, dass jeder Wohnungseigentümer nur eine Stimme hat, mit dem Begriff „Wohnungseigentümer“ aber nicht nur natürliche und juristische Personen, sondern auch andere Rechtsgemeinschaften und insbesondere Miteigentümergeinschaften gemeint sind (s.o.), dann handelt es sich bei dem Alleineigentümer einer Wohnung und der Rechtsgemeinschaft, an welcher dieser beteiligt ist, um verschiedene „Wohnungseigentümer“ im Sinne des § 25 Abs. 2 S. 1 WEG.

Der in § 25 Abs. 1 S. 1 WEG getroffenen Regelung ist lediglich zu entnehmen, dass *derselbe* Wohnungseigentümer nicht das Stimmrecht für mehrere Wohnungen ausüben darf. Ein darüber hinausgehender Regelungsgehalt ist der Norm nicht zu entnehmen, welche aufgrund ihres Ausnahmecharakters gegenüber dem allgemeinen Gemeinschaftsrecht im BGB – § 745 Abs. 1 S. 2 BGB sieht eine Stimmgewichtung nach der Größe der Anteile vor – einschränkend auszulegen ist (KG WuM 1988, 324).

Dies kann, wie im vorliegenden Fall, dazu führen, dass eine Person an der Ausübung mehrerer Stimmrechte *beteiligt* ist (vgl. das Beispiel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl. 2010, § 25 Rn. 11), nicht aber dazu, dass sie mehrere Stimmrechte alleine ausüben darf – letzteres würde gegen § 25 Abs. 2 S. 1 WEG verstoßen.

Ob der Leiter der Versammlung vom 20.9.2011 indes die Stimmrechte gemäß § 25 Abs. 2 S. 2 WEG von den Eigentümern der Wohnungen Nr. 2, Nr. 3, Nr. 5 und Nr. 7 jeweils korrekt so hat abgeben lassen, dass diese als Rechtsgemeinschaft gemeinschaftlich ein Stimmrecht ausüben, kann dahinstehen. Da den vier Kläger und den durch sie gebildeten Rechtsgemeinschaften jedenfalls insgesamt 5 Stimmen zustehen und alle Kläger übereinstimmend ihre Stimmrechte zugunsten der Beschlussanträge zu den TOP 7.1-7.3 abgeben wollten, hat eine entsprechende Beschlussmehrheit jedenfalls bestanden und wäre bei korrekter Stimmzählung festzustellen gewesen.

Hinsichtlich der festzustellenden Beschlüsse sind auch keine Wirksamkeitshindernisse ersichtlich (vgl. BayObLG NZM 2003, 444, juris-Rn. 16).

Einer wirksamen Beschlussfassung zu TOP 7.2 steht nicht entgegen, dass hinsichtlich derselben Thematik in dem Verfahren 330 C 40/11 vor dem Amtsgericht Offenbach bereits ein Vergleich zwischen den Wohnungseigentümern protokolliert wurde. Der Beschlussfassung entgegenstehen könnte allenfalls, dass die Wohnungseigentümer mit dem Abschluss einer Vereinbarung untereinander die Kompetenz für die Fassung eines entgegenstehenden Mehrheitsbeschlusses verlieren, sondern Änderungen einer Vereinbarung nur durch eine neue Vereinbarung bewirken können. Dies ist jedoch bereits deswegen nicht der Fall, weil der Vergleich und der festzustellende Beschluss sich einander nicht widersprechen. Sie stimmen vielmehr insoweit überein, als der Zaun im Vorgarten der gemeinschaftlichen Liegenschaft angehoben werden soll. Soweit in dem Vergleich vom 19.12.2011 darüber hinaus bestimmt wurde, durch wen und auf wessen Kosten die Anhebung des Zauns erfolgen soll, steht das nicht in Widerspruch zu dem Beschlussantrag zu TOP 7.2., der hierzu keine Regelung treffen soll.

Auch hinsichtlich des Beschlussantrages zu TOP 7.3 sind keine Wirksamkeitshindernisse ersichtlich. Insbesondere ist der Antrag für einen wirksamen Beschluss hinreichend bestimmt. Dass nach dem Beschlussantrag neben der Überprüfung und Berichtigung der fehlerhaften Wohn- und Nutzflächenangaben bei den Nebenkostenabrechnungen „alternativ“ die Wiedereinführung der Modalitäten wie sie in den Jahren von 1989 bis 2009 beschlossen werden soll, steht einem wirksamen Beschluss nicht entgegen, da ein Beschluss mit diesem Wortlaut jedenfalls ausführbar ist. Selbst wenn eine Auslegung des Wortlauts („alternativ“) keine Reihenfolge oder Präferenz der Ausführung der genannten Alternativen zum Ergebnis haben sollte, ist der Beschluss noch ausführbar, weil der Verwalter bei der Durchführung des Beschlusses dann die Wahl zwischen diesen Alternativen hat.

Überprüfung und Berichtigung der fehlerhaften Wohn- und Nutzflächenangaben bei den Nebenkostenabrechnungen, alternativ Wiedereinführung der Modalitäten wie sie in den Jahren von 1989 bis 2009 beschwerdelos verwendet wurden,

Die bislang fehlende Feststellung und Verkündung des Zustandekommens der Beschlüsse wird durch die Feststellung des Gerichts ersetzt (vgl. BGH NJW 2001, 3339, juris-Rn. 26).

Ob die festzustellenden Beschlüsse auch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, hat das Gericht nicht zu prüfen.

3. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen, da die Kläger ihr Rechtsschutzziel uneingeschränkt erreichen. Dass sie mit dem Klageantrag zu 1) unterliegen, ist deswegen unerheblich. Ob dies bereits aus § 91 Abs. 1 ZPO – weil die Klageanträge zu 1. und zu 2. hinsichtlich des Rechtsschutzziels nicht unterscheiden – oder aus § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO folgt, kann dahinstehen. Eine grobes Verschulden des die Versammlung leitenden Verwalters ist nicht feststellbar (vgl. § 49 Abs. 2 WEG).

4. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

5. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49a GKG. Der Streitwert wird auf lediglich 1.000,00 Euro festgesetzt, weil sich die Klageanträge zu 1. und zu 2. hinsichtlich ihres Rechtsschutzziels nicht unterscheiden und daher wirtschaftlich identisch sind.