

Amtsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 4, 16 Abs. 4, 22 Abs. 2 WEG

- 1. § 16 Abs. 4 WEG räumt den Wohnungseigentümern zwar eine Beschlusskompetenz zur abweichenden Verteilung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Kosten baulicher Veränderungen und Modernisierungskosten ein. Die Kompetenz ist aber nur für Einzelfälle und nicht für dauerhafte oder generelle Regelungen eröffnet.**
- 2. Gestattet ein Beschluss einem Eigentümer, bauliche Veränderungen vorzunehmen mit der Maßgabe, dass diesem Eigentümer die Kosten für die zukünftige Instandhaltung und Instandsetzung der baulichen Veränderung auferlegt werden, zielt die Regelung nach ihrem klaren Wortlaut ("zukünftige Instandhaltung und Instandsetzung") unzweifelhaft auf eine Vielzahl künftiger Maßnahmen. Für eine solche Regelung besteht keine Beschlusskompetenz der Eigentümer.**

AG München, Urteil vom 29.08.2018; Az.: 485 C 20738/17

Das Amtsgericht München erlässt folgendes Endurteil:

Tenor:

1. Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21.09.2017 zu TOP 7b), Beschlussantrag b) ("Genehmigung zur Anbringung von Glasdächern"), nichtig ist.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 4.612,10 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die rubrizierte WEG, die aus über 300 Wohnungen und Gewerbeeinheiten besteht. Es handelt sich um eine Wohnanlage aus den 70er Jahren. In den 80er Jahren hatten die Eigentümer fast aller oberen Wohnungen eigenmächtig und auf eigene Kosten Kunststoff- und Holzkonstruktionen über den auf den Balkonen befindlichen Pergolabalken angebracht, die im Jahr 2015 durch

einen Sturm zerstört wurden.

Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung.

Die Verwalterin lud mit Schreiben vom 24.08.2017 (Anl. K 1) zur Eigentümerversammlung am 21.09.2017.

In der Eigentümerversammlung vom 21.09.2017 (Anl. K 3) wurde u.a. mehrheitlich folgender Beschluss gefasst, gegen den sich die vorliegende Anfechtungsklage teilweise (Teil des Beschlussantrags zu b)) richtet:

TOP 7b)

Beschlussantrag a):

Die WEG saniert Teile der Fassade mit den Kostenpositionen Gerüststellung, Betonsanierung partieller Brüstungselemente, Instandsetzung der Pergolabalken mit Pergolabalkenverblechung mit einem Volumen von € 845.000,00. Wegen der Kosten liegen mindestens 3 Angebote vor. Architekt S. hat die Ausschreibung vorgenommen und übernimmt auch die Bauleitung.

Die Finanzierung der Instandsetzung wird durch eine Sonderumlage eingehoben. Diese wird auf alte Wohnungen, betroffen ist Gemeinschaftseigentum, verteilt nach Wohnflächenquadratmetern. Der jede Wohnung betreffende Sonderumlagenbetrag wird von der Hausverwaltung schriftlich aufgefordert werden und ist fällig zum 15.12.2017 und 01.03.2018.

Beschlussantrag b):

Den Eigentümern der Wohnungen mit Pergolabalken (61 Wohnungen) wird gestattet, die Pergolabalken mit einer Stahl-/Glaskonstruktion zu überdachen. Die Überdachung wurde ausgeschrieben, ist durchkalkuliert und wird vom Verwalter beauftragt unter der Bauleitung des Architekten Schindler. Die Pergolaüberdachung findet in Zusammenhang mit der Betoninstandsetzung von partiellen Brüstung und Pergolen und Fugenabdichtung statt. Die Verwaltung kann die Pergolaüberdachung beauftragen, wenn der Eigentümer dazu einen Auftrag erteilt und die Kosten dafür vorausbezahlt i.H.v. € 1.290,00 lfd. Meter.

Da die WEG bei der Glasüberdachung der Pergolabalken Kosten für eine aufwendigere Betoninstandsetzung der Pergolabalken und eine Verblechung der Pergolabalkenoberseite einspart, erhalten diese Eigentümer aus den ersparten Sanierungskosten von der Gemeinschaft einen Einmalzuschuss i.H.v. € 550,00/lfd. Meter. Der Verwalter wird bevollmächtigt und beauftragt, den Baukostenzuschuss aus dem Verwaltungsvermögen auszubezahlen bzw. mit von der zu zahlenden Summe von € 1.290,00/lfd. Meter im Voraus zu saldieren. Die Kosten für die zukünftige Instandhaltung und Instandsetzung der einzelnen Pergolaüberdachung trägt der jeweilige Eigentümer der Wohnung mit der Pergolaüberdachung.

Die Klagepartei ist der Auffassung, dass der Beschluss in Beschlussantrag b) gegen § 23 Abs. 2 WEG verstoße, da aus der Einladung nicht ersichtlich gewesen sei, dass bestimmten Eigentümern ein Baukostenzuschuss i.S. eines großzügigen "Geschenks" gewährt werden solle. Der Beschlussantrag zu TOP 7 b) sei erst in der Eigentümerversammlung verlesen worden und weiche erheblich von dem Text in der Einladung ab.

Der Beschluss sei weiter zu unbestimmt. Der Gesamtbetrag des Zuschusses sei nicht ersichtlich, angegeben werde lediglich der Zuschuss pro Meter

Glasüberdachung. Auch sei der gewählte Zuschussbetrag von € 550,00 aus der Luft gegriffen und stelle nicht die tatsächliche Ersparnis dar. Es gehe darum, eine Billiglösung zugunsten der Eigentümer, die Überdachungen anbringen wollten, zu wählen.

Es sei auch nicht klar, was mit einer Finanzierung "aus dem Verwaltungsvermögen" gemeint sei. Weiter wäre es nach Ansicht der Klagepartei vorzugswürdig, den "Zuschuss" in eine solide Sanierung der Fassade zu stecken, anstatt auf die Verblechung zu verzichten und eine günstigere Variante der Betonsanierung zu wählen.

Das Anbringen von Überdachungen an der Hausfassade sei eine bauliche Veränderung und hätte nur einstimmig beschlossen werden können.

Es gebe auch keine Kompetenz der Wohnungseigentümer, "Baukostenzuschüsse" im Beschlusswege zu verteilen und Wohnungseigentümer zu verpflichten, anderen Wohnungseigentümern Zuschüsse für bauliche Veränderungen zu zahlen.

Die Regelung beinhalte außerdem eine über den Einzelfall hinausreichende Änderung des Kostenverteilungsschlüssels und sei daher nicht von der Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 4 WEG gedeckt. Damit sei letztlich der gesamt zu TOP 7b) gefasste Beschluss bzgl. der Genehmigung zur Anbringung von Glasdächern nichtig.

Die Klagepartei beantragt zuletzt

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung der WEG in München, vom 21.09.2017 zu TOP 7b (Genehmigung der Anbringung von Glasdächern) wird insoweit für ungültig erklärt, als auch im Beschlussantrag b) beschlossen wurde, dass die Eigentümer, die die Glasdächer anbringen, einen Zuschuss von der Gemeinschaft i.H.v. 550,00 pro laufendem Meter erhalten sollen und die Verwaltung beauftragt wurde, diesen Baukostenzuschuss aus dem Verwaltungsvermögen auszubehalten

hilfsweise

Es wird festgestellt, dass der in der Versammlung vom 21.09.2017 unter TOP 7b gefasste Beschluss (Genehmigung zur Anbringung von Glasdächern) insgesamt nichtig ist.

Die Beklagtenpartei beantragt

Klageabweisung.

Die beklagte Partei trägt vor, dass das Einladungsschreiben und die damit versandten Unterlagen vorbildlich seien, der Kläger diese aber nicht gelesen habe und unvorbereitet zur Eigentümerversammlung erschienen sei. Deswegen habe er die Gesamtangelegenheit auch nicht verstanden und einen "fahrigen Eindruck" gemacht.

Der Klage fehle offensichtlich das Rechtsschutzbedürfnis, der Kläger nehme die Interessen Dritter wahr und "übertreibe es mit seinem Helfersyndrom". Er müsse

wegen der Glasdächer letztlich nämlich keinen Cent mehr für die "große Sanierungsmaßnahme" zahlen.

Die in den 80iger Jahren von den Eigentümern in den obersten Wohnungen aufgetragenen Glasüberdachungen würden mittlerweile Bestandsschutz genießen. Beseitigungsansprüche seien jedenfalls verwirkt.

Die von der Gebäudeversicherung wegen der durch den Sturm zerstörten Glasdächer gezahlte Geldsumme sei in die Rücklage der WEG einbezahlt worden und damit auch dem Kläger zugute gekommen.

Die Miteigentümer des Beklagten hätten sich jahrelang "viele Gedanken gemacht" und "viel Mühe gegeben". Ergebnis sei der streitgegenständliche Beschluss gewesen, der sich innerhalb des weiten Ermessensspielraums der Beklagten bewege.

Es handele sich bei der Anbringung der Glasdächer nicht um eine "platte bauliche Maßnahme", sondern um eine messbare Wohnwertverbesserung i.S.v. § 22 Abs. 2 WEG oder um eine modernisierende Instandsetzung, da die Maßnahme geeignet sei, die Abdichtungsprobleme mit den obersten Balkonen dauerhaft zu lösen. Ggf. handele es sich auch um eine erstmalige ordnungsgemäße Herstellung.

§ 16 Abs. 4 WEG könne nicht zur Nichtigkeit des streitgegenständlichen Beschlusses führen. Die Bestimmung des "bekannt unbeholfenen Gesetzgebers" sei nicht in Stein gemeißelt und hier auch nicht einschlägig.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze mitsamt Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 25.07.2018 (Bl. 73 - 74).

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist auch das Rechtsschutzbedürfnis gegeben. Da das Anfechtungsrecht nicht nur dem persönlichen Interesse des anfechtenden Wohnungseigentümers oder dem Minderheitenschutz dient, sondern dem Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsmäßigen Verwaltung, genügt für die Anfechtung grundsätzlich das Interesse eines Wohnungseigentümers, eine ordnungsmäßige Verwaltung zu erreichen. Es ist demnach nicht erforderlich, dass der anfechtende Wohnungseigentümer durch den Beschluss persönlich betroffen ist oder sonst Nachteile erleidet (BGH, NZM 2003, 764).

Die Klage ist auch begründet. Der Beschluss zu TOP 7b), Beschlussantrag b), ist insgesamt nichtig.

In dem Beschluss wird den Eigentümern der Wohnungen mit Pergolabalken gestattet, bauliche Veränderungen vorzunehmen. Den Eigentümern, die von dieser Option Gebrauch machen, werden in dem letzten Satz des Beschlusses die Kosten für die zukünftige Instandhaltung und Instandsetzung der Pergolaüberdachungen auferlegt. Die vorliegende Regelung zielt nach ihrem klaren Wortlaut ("zukünftige Instandhaltung und Instandsetzung") unzweifelhaft auf eine Vielzahl künftiger Maßnahmen. Für eine solche Regelung besteht keine Beschlusskompetenz der Eigentümer.

Eine Beschlusskompetenz ergibt sich insbesondere nicht aus § 16 Abs. 4 WEG. **§ 16 Abs. 4 WEG räumt den Wohnungseigentümern zwar eine Beschlusskompetenz zur abweichenden Verteilung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, Kosten baulicher Veränderungen und Modernisierungskosten ein. Die Kompetenz ist aber nur für Einzelfälle und nicht für dauerhafte oder generelle Regelungen eröffnet.** Nur in diesen Grenzen besteht die Beschlusskompetenz. Bewegen sich die Wohnungseigentümer außerhalb dieser Kompetenz, so ist nach allgemeinen Grundsätzen (vgl. BGH NJW 2000, 3500) der gefasste Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig (BeckOK WEG/Bartholome § 16 WEG Rn. 166 m.w.N.). Beschlüsse aufgrund § 16 Abs. 4 WEG können also nur "im Einzelfall" gefasst werden. Dieses Merkmal ist kompetenzbegrenzend. Beschlüsse, die wie hier für die Zukunft generell den Kostenverteilungsschlüssel ändern wollen, sind nicht von § 16 Abs. 4 WEG gedeckt. Eine entsprechende Regelung ist nur durch Vereinbarung möglich (BeckOK WEG, aaO Rz. 174 m.w.N.).

Bereits gem. § 139 BGB ist der gesamte Genehmigungsbeschluss zu TOP 7b), Beschlussantrag b), einschließlich der Genehmigung der baulichen Veränderung für nichtig zu erachten (LG München I, ZMR 2014, 923).

Das Gesetz geht in § 139 BGB grundsätzlich davon aus, dass das ganze Rechtsgeschäft nichtig ist, wenn ein Teil eines Rechtsgeschäfts nichtig ist, sofern nicht anzunehmen ist, dass es auch ohne den nichtigen Teil vorgenommen sein würde. Bei Wohnungseigentumsbeschlüssen liegt eine Unwirksamkeit bzw. Ungültigkeit des gesamten Beschlusses vor, wenn der unbeanstandet gebliebene Teil allein sinnvollerweise keinen Bestand haben kann und anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümer nicht so beschlossen hätten (BGH, ZWE 2012, 371).

Dies ist bzgl. der Regelung in Beschlussantrag b) nicht möglich. Es kann nicht angenommen werden, dass die WEG den übrigen Beschlussteil auch ohne die Regelung der Kostentragung für die künftige Instandhaltung und -setzung der einzelnen Pergolaüberdachungen zu Lasten des jeweiligen Eigentümers mehrheitlich beschlossen hätte.

Die Nebenentscheidungen haben ihre Grundlage in §§ 91, 709 ZPO, die Streitwertfestsetzung erfolgte gem. § 49a GKG.

Lediglich ergänzend wird noch auf folgende, nicht entscheidungserhebliche Aspekte hingewiesen:

Der streitgegenständliche Beschluss zu TOP 7b), Beschlussantrag b), leidet auch an einem formellen Beschlussmangel, da der Beschlussgegenstand unzureichend i.S.v. § 23 Abs. 2 WEG angekündigt wurde. § 23 Abs. 2 WEG dient dem Informationsinteresse der Eigentümer, die nicht mit überraschenden Anträgen konfrontiert werden sollen. Es geht darum, ihnen die Möglichkeit zu verschaffen, sich auf die Versammlung vorzubereiten. Die vorgesehenen Beschlussgegenstände sind textlich so genau zu bezeichnen, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss insoweit auf die Wohnungseigentümergeinschaft, den Verband Wohnungseigentümergeinschaft und sie selbst hat (BGH WW 2013, 3098). Die Bezeichnung muss mithin so gestaltet sein, dass sie den Wohnungseigentümer angemessen auf die Erörterung der Beschlussgegenstände vorbereitet (BGH NZM 2011, 515). An die Bezeichnung dürfen zwar "keine übertriebenen Anforderungen" gestellt werden (KG ZMR 2009, 709 LG Hamburg ZMR 2010, 226ff) und die

Wohnungseigentümer sind stets berechtigt, von einem angekündigten Beschlussantrag abzuweichen (LG München I ZWE 2010, 138), soweit sich dadurch der Beschlussgegenstand nicht ändert und ein "aliud" wird. Häufig genügt auch eine schlagwortartige Bezeichnung (BGH NZM 2015, 595), die Art und Weise der Bezeichnung ist aber vom Beschlussgegenstand abhängig und richtet sich außerdem stets nach den berechtigten Informationsbedürfnissen der Wohnungseigentümer (KG ZMR 2009, 709).

Vor diesem Hintergrund ist die vorliegende Bezeichnung auch und gerade in Zusammenhang mit den mit der Einladung verschickten Anlagen nicht ausreichend. Zwar ist bei einem Beschluss über eine bauliche Maßnahme anzunehmen, dass grundsätzlich auch über die Finanzierung derselben beschlossen wird. Als mögliche Finanzierungsformen sind aber in der Einladung und den beigefügten "Darlegungen und Beschlussvorschlägen" des jetzigen Beklagtenvertreters nur eine vollständige Finanzierung über eine Sonderumlage, ggf. kombiniert mit einer Entnahme aus der IHR, und eine vollständige Finanzierung durch die Eigentümer der betreffenden Wohnungen vorgesehen, nicht aber eine Finanzierung in Form einer Vorauszahlung durch die Eigentümer der betreffenden Wohnungen und eines Baukostenzuschusses aus "dem Verwaltungsvermögen".

Der streitgegenständliche Beschluss ist auch nicht hinreichend bestimmt. Der Inhalt eines Beschlusses muss, insbesondere weil ein Sondernachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist, klar und hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar sein, durchführbare Regelungen enthalten und darf keine inneren Widersprüche aufweisen, was durch Auslegung zu ermitteln ist. Der Inhalt muss dem Beschluss selbst zu entnehmen sein. Die Formulierung " Der Verwalter wird bevollmächtigt und beauftragt, den Baukostenzuschuss aus dem Verwaltungsvermögen auszubezahlen bzw. mit der zu zahlenden Summe von (...) zu verrechnen" genügt diesen Anforderungen nicht. Es wird bereits nicht deutlich, aus welchem "Verwaltungsvermögen" (freie liquide Mittel? Entnahme aus der Instandhaltungsrückstellung?) der "Zuschuss" ausbezahlt werden soll.