

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 44 Abs. 1 WEG

- 1. Damit allen Eigentümern die Teilnahme an einer Eigentümerversammlung ermöglicht und nicht erschwert wird, muss der Ort der Versammlung verkehrsüblich zu erreichen und den Wohnungseigentümern zumutbar sein.**
- 2. Dies ist dann nicht der Fall, wenn eine Eigentümerversammlung in der Wohnung eines verfeindeten Miteigentümers stattfindet.**
- 3. Bei der Auswahl eines ungeeigneten Versammlungsortes handelt es sich an sich um einen formellen Beschlussmangel, der sich auf das jeweilige Beschlussergebnis ausgewirkt haben muss; die Kausalität des Mangels wird zugunsten des anfechtenden Wohnungseigentümers vermutet und kann entkräftet werden, so dass eine Ungültigerklärung ausscheidet, wenn feststeht, dass der angefochtene Beschluss auch bei ordnungsgemäßer Einberufung ebenso gefasst worden wäre.**
- 4. Etwas anderes gilt aber dann, wenn die fehlerhafte Einladung einer Nichteinladung gleichkommt, weil dem betroffenen Eigentümer - hier der Klägerin - dann die Ausübung eines Kernrechts seiner mitgliedschaftlichen Rechte ebenso entzogen wird wie im Fall einer Nichtladung.**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 27.05.2022; Az.: 980b C 27/21 WEG

Tenor:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 04.08.2021 zu TOP 4.6 (Installation eines Gaskaminofens im Sondereigentum Nr. 4), TOP 4.7.1 (Lieferung und Montage von Teleskopstangen für Kellerfenster) - soweit Kellerfenster im Sondereigentum rsp. im Bereich von Sondernutzungsrechten betroffen sind -, TOP 4.9 (Treppenraum: malertechnische Renovierung ohne Teppich), TOP 4.10 (Beschlussfassung über Abriss einer Einzelgarage und Neuerrichtung), TOP 4.11 (Wiederherstellung eines Wandverschlusses im Keller) und TOP 4.12 (Erneuerung der Elektro-Allgemeinverteilung) werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über Gültigkeit mehrerer Beschlüsse einer Eigentümerversammlung.

Die Klägerin ist Mitglied der Beklagten. Am 04.08.2021 fand auf Einladung der Verwaltung vom 05.07.2021 (Anlage K2) eine Eigentümerversammlung statt, und zwar - entsprechend der Einladung - in der Wohnung des Miteigentümers der Wohnung Nr. 4 in dem aus sechs Einheiten bestehenden Objekt. Wegen der Einzelheiten der dort gefassten Beschlüsse wird Bezug genommen auf die Anlage K1 (Beschluss-Sammlung) sowie das Protokoll der Versammlung gemäß Anlage K3. Die Klägerin, die im selben Objekt wohnt, nahm an der o.g. Versammlung nicht teil.

Mit ihrer am 03.09.2021 bei Gericht eingegangenen, der Beklagten am 30.09.2021 zugestellten und mit weiterem Schriftsatz vom 01.10.2021 - Eingang bei Gericht am 04.10.2021 - begründeten Anfechtungsklage macht die Klägerin u.a. geltend, dass es sich um einen ungeeigneten bzw. nicht neutralen Versammlungsort gehandelt habe. Der Eigentümer der Wohnung Nr. 001 sei durch die Beschlussgegenstände zu TOP 4.6 (Installation eines Gaskaminofens im Sondereigentum Nr. 4) sowie TOP 4.10 (Beschlussfassung über Abriss einer Einzelgarage und Neuerrichtung) persönlich begünstigt und dessen Verhältnis zu ihr, der Klägerin, sei durch diverse Kontroversen geprägt. Es sei etwas anderes, einem Gastgeber, in dessen Wohnung man sich aufhalte, zu widersprechen, als sich in einem neutralen Versammlungsraum entsprechend zu positionieren. Einer Einladung zu einem solchen Versammlungsort wäre sie gefolgt. Hier sei aber zu befürchten gewesen, dass die Versammlung lediglich von dem Miteigentümer sowie dem - mit Vollmachten ausgestatteten - Verwalter durchgeführt werde. Letzterer erwecke ohnehin den Eindruck, lediglich im Lager des vorgenannten Eigentümers zu stehen.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 04.08.2021 zu TOP 4.6 (Installation eines Gaskaminofens im Sondereigentum Nr. 4), TOP 4.7.1 (Lieferung und Montage von Teleskopstangen für Kellerfenster) - soweit Kellerfenster im Sondereigentum resp. im Bereich von Sondernutzungsrechten betroffen sind -, TOP 4.9 (Treppenraum: malertechnische Renovierung ohne Teppich), TOP 4.10

(Beschlussfassung über Abriss einer Einzelgarage und Neuerrichtung), TOP 4.11 (Wiederherstellung eines Wandverschlusses im Keller) und TOP 4.12 (Erneuerung der Elektro-Allgemeinverteilung) für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie macht geltend, dass die Klägerin seit dem Jahr 2013 an keiner einzigen Eigentümerversammlung mehr teilgenommen habe, und zwar unabhängig vom Veranstaltungsort; vielmehr habe sie den jeweiligen Verwalter bevollmächtigt und ihm schriftliche Anweisungen für die Abstimmungen erteilt. Zuletzt habe es im Jahr 2008 eine Versammlung in der Wohnung eines Miteigentümers gegeben, was in Anbetracht der Zahl der Wohnungen und Eigentümer (sechs) und eines verständnisvollen Miteinanders auch "normal" gewesen sei, bis die klagewütige Klägerin seit 2008/2009 das bis dahin harmonische Zusammenleben in der Gemeinschaft radikal zerstört habe; mehrere der früheren Eigentümer hätten ihren Wohnungen schon veräußert. Es sei legitim, aus Gründen der Kostenersparnis keine externen Räumlichkeiten für nur zwei bis vier Teilnehmer anzumieten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Die angefochtenen Beschlüsse vom 04.08.2021 widersprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Sie leiden, wie die Klägerin mit Erfolg geltend macht, unter einem formellen (Ladungs-)Mangel. Der Versammlungsort - die Wohnung des Miteigentümers - war der Klägerin nach den Umständen des Einzelfalls nicht zumutbar. Damit allen Eigentümern die Teilnahme an einer Eigentümerversammlung ermöglicht und nicht erschwert wird, muss der Ort der Versammlung verkehrsüblich zu erreichen und den Wohnungseigentümern zumutbar sein (BGH, NJW 2002, 1647, 1651 = ZMR 2002, 440). So gilt im Gesellschaftsrecht, dass eine unzumutbare Auswahl des Versammlungsortes, auf die sich ein Gesellschafter nicht einlassen muss, gegeben sein kann, wenn

verfeindete Gesellschafter in die Wohnung des einen Gesellschafters eingeladen werden, weil sich der betroffene Mitgesellschafter von vornherein in einer Umgebung befinden würde, in der sich der andere Mitgesellschafter, mit dem er im Streit liegt, im Gegensatz zu ihm vertraut bewegen kann (vgl. dazu BGH, DStR 2016, 1121, 1124, Rn. 25 = NZG 2016, 552, 554). Gleiches muss auch bei einer Versammlung von im Streit liegenden Wohnungseigentümern in der Wohnung eines "Kontrahenten" gelten (s. Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 24, Rn. 20; ebenso AG Bünden, ZWE 2014, 284, bei einem Streit zwischen Wohnungseigentümer und Verwaltung; OLG Hamm, NJW-RR 2001, 516 = ZMR 2001, 283 zur Versammlung im Wohnwagen des Verwalters; zur möglichen Ungeeignetheit einer Wohnung als Versammlungsort auch AG Oberhausen, ZMR 2012, 60), zumal dann, wenn einzelne Beschlussgegenstände (wie hier TOP 4.6 und 4.10) die Belange des "Gegners" unmittelbar begünstigend betreffen. Dass die hiesige (kleine) Gemeinschaft sehr zerstritten ist, steht zur Überzeugung des Gerichts fest. Diese Überzeugung begründet sich nicht nur aus einer Vielzahl von geführten Rechtsstreiten, sondern wird auch belegt durch den Vortrag der Parteien in diesem Rechtsstreit ("klagewütige Klägerin") sowie indiziert durch außergerichtliche Äußerungen des in Rede stehenden Eigentümers der Wohnung Nr 001. Dieser führte - wenn auch nach der streitbehafteten Versammlung vom 04.08.2021 - in seiner E-Mail vom 26.11.2021 (Anlage K7) an die Klägerin u.a. aus, dass diese ein "zutiefst asoziales Verhalten" und eine "obsessive Verachtung jedweden geordneten Zusammenlebens in dieser WEG" zeige. Ferner heißt es dort: "In welcher abartigen, ja pathologischen Lebenswelt leben Sie eigentlich hier im Hause? Macht Sie ihr Klageterrorismus glücklich und zufrieden? Wie können Sie so ein klägliches Leben in diesem Hause voller Unfrieden, für den Sie allein verantwortlich sind, leben?" Auch im Lichte dieser Äußerungen steht außer Frage, dass die Wohnung dieses Eigentümers aus der Sicht eines vernünftigen Wohnungseigentümers in der Lage der Klägerin von vornherein keine geeignete Räumlichkeit gewesen ist, um sich im Rahmen einer Eigentümerversammlung neutral zu begegnen und um sachlich die Beschlussgegenstände zu diskutieren und dann darüber abzustimmen. Daher hätte hier ein neutraler Ort für die Durchführung der Versammlung gewählt werden müssen, damit wegen der vorhandenen Spannungen einzelne Wohnungseigentümer nicht benachteiligt werden (Emmerich, in: Bärman/Pick, WEG, 20. Aufl. 2020, § 24, Rn. 35); die entsprechende Ermessensausübung der Verwaltung wäre trotz der damit verbundenen Kosten auch nicht zu beanstanden gewesen (vgl. AG Blumenthal, ZWE 2015, 49, 50 = ZMR 2013, 663).

Der fehlerhaft ausgewählte Versammlungsort führt schon für sich genommen dazu, die auf der Versammlung vom 04.08.2021 gefassten Beschlüsse, soweit sie streitgegenständlich sind, für ungültig zu erklären. Bei der Auswahl eines ungeeigneten Versammlungsortes handelt es sich an sich um einen formellen Beschlussmangel, der sich auf das jeweilige Beschlussergebnis ausgewirkt haben muss; die Kausalität des Mangels wird zugunsten des anfechtenden Wohnungseigentümers vermutet und kann entkräftet werden, so dass eine Ungültigerklärung ausscheidet, wenn feststeht, dass der angefochtene Beschluss auch bei ordnungsgemäßer Einberufung ebenso gefasst worden wäre (vgl. dazu BGH, NJW 2002, 1647, 1651 = ZMR 2002, 440). Etwas anderes gilt aber dann, wenn die fehlerhafte Einladung einer Nichteinladung gleichkommt, weil dem betroffenen Eigentümer - hier der Klägerin - dann die Ausübung eines Kernrechts seiner mitgliedschaftlichen Rechte ebenso entzogen wird wie im Fall einer

Nichtladung (s. Hügel/Elzer, a.a.O., § 24, Rn. 104 unter Hinweis BGH, DStR 2016, 1121, 1124, Rn. 21 = NZG 2016, 552, 554). Ohne Belang ist daher im Streitfall, dass die Klägerin in der Gemeinschaft weitgehend isoliert und daher anzunehmen ist, dass die angefochtenen Beschlüsse bei der Auswahl eines neutralen Versammlungsortes ebenso mit der Mehrheit der Stimmen der übrigen Eigentümer gefasst worden wären. Dahinstehen kann ferner, ob die Klägerin, die unstreitig seit dem Jahr 2013 an keiner Versammlung mehr teilgenommen hatte, zur in Rede stehenden Versammlung erschienen wäre, wenn die Verwaltung einen neutralen, allen Eigentümern zumutbaren Ort dafür ausgewählt hätte.

Auf die weiteren materiell-rechtlichen Einwendungen der Klägerin gegen die angefochtenen Beschlüsse kommt es nicht an. Insoweit ist die Klage allerdings auch nicht "im Übrigen" abzuweisen (und die Klägerin anteilig mit Kosten zu belasten). Das erkennende Gericht folgt nicht der Ansicht, dass es sich bei den einzelnen Beschlussfehlern, die ein Anfechtungskläger zur Begründung seiner Klage vorbringt, im Kontext von § 44 Abs. 1 WEG n.F. jeweils um einen eigenständigen Streitgegenstand im Sinne des Prozessrechts handelt (so aber etwa Jacoby/Lehmann-Richter, ZMR 2021, 273, 274); ob dies im Verhältnis von Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründen anders zu beurteilen ist, kann hier offenbleiben. Nach dem sog. zweigliedrigen Streitgegenstandsbegriff wird das prozessuale Begehren des Klägers durch den Klageantrag (Rechtsfolge) und den Lebenssachverhalt (Klagegrund), aus dem der Kläger die begehrte Rechtsfolge herleitet, bestimmt (vgl. BGH, BGHZ 194, 314, Rz. 18; Urt. v. 17.12.2020 - I ZR 158/19, BeckRS 2020, 39398 Rn. 9). Mit seiner wohnungseigentumsrechtlichen Beschlussklage i.S.v. § 44 Abs. 1 WEG geht es dem Kläger nach seinem Klageantrag in Verbindung mit seiner - zumeist auf mehrere Gründe gestützten - Klagebegründung aus der Sicht einer vernünftigen Prozesspartei ganz wesentlich (nur) darum, den angegriffenen Beschluss "zu Fall" zu bringen, nicht aber darum, mit allen Anfechtungsgründen, die er (rechtzeitig) geltend gemacht hat, durchzudringen; Gegenstand des Rechtsstreits ist das erstrebte Ergebnis bzw. Ziel, nicht aber, ob die vom Kläger zur Zielerreichung aufgezeigten Wege (Einwendungen) jeweils auch im Einklang mit dem materiellen Recht dorthin führen. Für eine solche unnatürliche Aufspaltung des Klagebegehrens nach der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen Neuregelung der Verfahrensvorschriften in den §§ 43 ff. WEG sprechen daher keine durchgreifenden rechtlichen Erwägungen (vgl. Gericht, ZMR 2022, 255; Urt. v. 29.04.2022 - 980b C 38/21 WEG; Zscheschack/Orthmann, in: BeckOK-BGB; Ed. 61 [01.02.2022], § 44, Rn. 6; Elzer, in: BeckOK-WEG, Ed. 48 [01.03.2022], § 44, Rn. 57 a ff.; Hogenschurz, in: MüKoBGB-WEG, § 44, Rn. 4; Suilman in: Jennißen, WEG, 7. Aufl. 2021, § 44 WEG, Rn. 270; Elzer/Riecke, in: Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, 2021, § 9, Rn. 56 a.E.; anders in Bezug auf das Verhältnis von Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründen Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, 2021, Kap. 14, Rn. 38).

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.