

# **Amtsgericht Landshut**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 23, 24, 28 Abs. 1 und 2 WEG

- 1. Bestimmt die Gemeinschaftsordnung, dass die Einberufungsfrist mindestens 14 Tage beträgt, entsprach dies der damaligen gesetzlichen Regelung in § 24 Abs. 4 Satz 2 a.F. WEG. Daher ist davon auszugehen, dass die Gemeinschaftsordnung gerade keine vom Gesetz abweichende Regelung treffen wollte. Somit setzt sich die zum Zeitpunkt der Einberufung geltende gesetzliche Regelung gegenüber der Gemeinschaftsordnung durch.**
- 2. Die Nichteinhaltung der Ladungsfrist muss kausal für das Abstimmungsergebnis sein. Dies ist nicht der Fall, wenn sich ein Wohnungseigentümer auf der Versammlung vertreten lässt und das Abstimmungsergebnis eindeutig ist.**
- 3. Ein Beschluss, der nicht über die Abrechnung entscheidet, sondern nur über Vor- und Nachschüsse, widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.**
- 4. Ein Beschluss ist unbestimmt, wenn bei der Verwalterwahl nicht der Zeitraum der Bestellung festgelegt wurde.**
- 5. Die Gemeinschaft kann nicht beschließen, generell auf die Bestellung eines Beirates zu verzichten.**
- 6. Beim einem Auftragsvolumen von 4.000,00 € netto sind drei Vergleichsangebote erforderlich.**
- 7. Auch eine geheime Wahl (vgl. AG Nürnberg ZMR 2019, 378) ist möglich, setzt aber voraus, dass es später nicht auf die Person des Abstimmenden ankommt, was etwa bei einer Abstimmung so sein kann, bei der sich an ein bestimmtes Stimmverhalten Schadenersatzansprüche knüpfen.**

AG Landshut, Urteil vom 25.03.2022; Az.: 14 C 1593/21

#### **Tenor:**

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 18.11.2022 zu folgenden Tagesordnungspunkten (TOP) werden für ungültig erklärt:

1.1 Zu TOP 1 ("Die Eigentümer stellen fest, dass die 2. Eigentümerversammlung ordentlich, fristgerecht einberufen wurde und beschlussfähig ist.")

1.2 Zu TOP 5 ("Die Verwaltung ist dazu angehalten, die WEG, zu einer angemessenen Instandhaltungsrücklage zu beraten. Da laut Teilungserklärung die Stromerträge anteilig der Eigentumsanteile der Rücklage zufließen und nun zur Stromabrechnung 2021 erste Beträge erwirtschaftet wurden, wird beschlossen, dass die Hausverwaltung mit dem Steuerbüro ... die effektivste Weise zur Führung der Instandhaltungsrücklage bespricht und diese umsetzt.")

1.3 Zu TOP 6 ("Hiermit wird die Ordnungsmäßigkeit der Hausgeldabrechnung mit Heizkostenabrechnung und Stromabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020 beschlossen.")

1.4 Zu TOP 7 ("Die Hausverwaltung ... wurde vom Bauträger als Hausverwaltung eingesetzt und der Verwaltervertrag der Hausverwaltung ist in der 1. Eigentümerversammlung mit qualifizierter Mehrheit angenommen worden. Dieser Vertrag läuft zum 30.7.2022 aus. Die Hausverwaltung hat zwischenzeitlich eigenständig nach übernehmenden Hausverwaltungen gesucht und festgestellt, dass jede der angefragten Verwaltungen die Heizkostenerstellung auf ... erwirken würde (Kostensteigerung Vermieter) und die Stromabrechnung extern erstellen lassen würde (Kostensteigerung für die Eigentümer). Die Hausverwaltung bietet sich an, ihre Tätigkeit für das Wirtschaftsjahr zu verlängern und die Abrechnung für 2022 noch zu erstellen.")

1.5 Zu TOP 8 ("Die WEG wünscht die Übernahme der Hausverwaltung mit einer Hausgeldabrechnung kostenreduziert wie bisher ab dem 1.1.2023. Jeder Eigentümer ist berechtigt, Angebote von Hausverwaltungen einzuholen, die bereit sind, die Stromabrechnung und die Heizkostenabrechnung nach Hauszählern mit vorzunehmen und die Anlage mit eigenen Mitarbeitern bewirtschaftet. Über diese Leistungen sind konkrete Angebote mit vorzulegen.")

1.6 Zu TOP 9 ("Laut § 26 WEG kann ein Verwaltungsbeirat gewählt werden. Dies macht insbesondere bei großen WEGs Sinn, wo sich die Eigentümer nicht persönlich kennen und die Verwaltung von großen Hausverwaltungen geleistet wird. Nach der Gemeinschaftsordnung TOP 17 ist die Wahl offen, sieht jedoch vor, dass der Verwaltungsbeirat der WEG ... aus drei Mitgliedern zu bestehen hat. Jeder unentgeltliche Beirat kann verlangen, dass die WEG eine Vermögensschäden abdeckende Haftpflichtversicherung auf seinen Namen abschließt. Der Verwalterbeirat muss sich eine Geschäftsordnung geben und muss als Hauptaufgabe den Verwalter unterstützen und auch überwachen. Über die Beschlüsse des Verwaltungsbeirates ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die WEG ... beschließt aufgrund der Größe der WEG und der zusätzlichen Kosten auf die Wahl eines Verwaltungsbeirates abzusehen.")

1.7 Zu TOP 11 ("Die Strom-Speicher-Anlage im Technikraum ist höher ausgelegt als ursprünglich geplant und produziert viel Abwärme, welche die Langlebigkeit der Stromspeicher beeinträchtigt. Die WEG ... beauftragt die Hausverwaltung mit der Beauftragung einer Fachfirma zur Installation einer Klimaanlage bis maximal 4.000 Euro exklusive Ust um die Temperatur im Technikraum zu senken und die Lebensdauer der Speichermodule zu erhöhen.")

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

5. Der Streitwert wird auf 12.438,00 € festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin ist Mitglied der Beklagten und begehrt im Wege der Anfechtungsklage die Ungültigerklärung der insgesamt acht auf der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 18.11.2021 gefassten Beschlüsse.

Mit Schreiben vom 31.10.2021 lud die Verwalterin für den 18.11.2021 zur Eigentümerversammlung ein. Die Klägerin konnte aufgrund der Nichteinhaltung der 3-Wochen-Frist nicht teilnehmen und ließ sich durch ihren Lebensgefährten ... vertreten. Die Abstimmungen erfolgten gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung zu TOP 1.1 zum Teil (Beschlüsse zu TOP 1, 5, 8) nicht per Handzeichen ("offen"), sondern schriftlich ("geheim"). Die schriftlichen Stimmzettel sind mit Namen versehen und werden von der Verwalterin aufbewahrt; die Klägerin kann diese einsehen. Die Vermögensübersicht für das Wirtschaftsjahr 2020 liegt noch nicht vor, weil die Abrechnung betreffend der Photovoltaik-Anlage noch nicht fertiggestellt ist. Hinsichtlich des Inhalts von sieben der von der Klägerin angefochtenen Beschlüsse wird auf Ziffern 1.1 bis 7.1 des Tenors verwiesen. Der weitere unter TOP 1.1 gefasste Beschluss trägt die Überschrift: "Geschäftsordnungsbeschluss über Abstimmverfahren" und lautet:

"Die WEG ... beschließt, dass die Beschlussfassungen der 2. Eigentümerversammlung durch die ausgegebenen und zugestellten Stimmzettel durchgeführt wird."

Die Klägerin behauptet, dass das Abstimmungsergebnis anders ausgefallen wäre, wenn sie selbst auf der Eigentümerversammlung anwesend gewesen wäre.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass sämtliche Beschlüsse unwirksam seien, insbesondere wegen Formfehlern sowie fehlender Bestimmtheit und Kompetenz.

Die Klägerin beantragt:

1. Der Beschluss zu TOP 1 der Eigentümerversammlung vom 18.11.2021

Die Eigentümer stellen fest, dass die 2. Eigentümerversammlung ordentlich, fristgerecht einberufen wurde und beschlussfähig ist.

Abstimmung: Geheim

Prinzip: Wertprinzip

Beschluss Regel: Einfache Mehrheit

Abstimmungsergebnis abgegebene MEA = 960,870

MEA Ja = 787,770

MEA Nein = 173,100

Enthalten 39,130

91,99 % der abgegebenen MEA stimmten ja

wird für ungültig erklärt.

2. Der Beschluss zu TOP 1.1 Geschäftsordnungsbeschluss über Abstimmungsverfahren der Eigentümerversammlung vom 18.11.2021

Die "WEG ... beschließt, dass die Beschlussfassungen der 2. Eigentümerversammlung durch die ausgegebenen und zugestellten Stimmzettel durchgeführt wird.

Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 1000

MEA Ja = 727,010

MEA Nein = 272,990

Enthalten = 0,0

72,70 % der abgegebenen MEA stimmten Ja.

wird für ungültig erklärt.

3. Der Beschluss zu TOP 5 Instandhaltungsrücklage der Eigentümerversammlung vom 18.11.2021

Die Verwaltung ist dazu angehalten, die WEG, einer angemessenen Instandhaltungsrücklage zu beraten. Da laut Teilungserklärung die Stromerträge anteilig der Eigentumsanteile der Rücklage zufließen und nun zur Stromabrechnung 2021 erste Beträge erwirtschaftet wurden, wir beschlossen, dass die Hausverwaltung mit dem Steuerbüro ... die effektivste Weise zur Führung der Instandhaltungsrücklage bespricht und diese umsetzt.

Abstimmung: Geheim

Prinzip: Wertprinzip

Beschluss Regel: Einfache Mehrheit

Abstimmungsergebnis: Abgegebene MEA = 945,840

MEAJa = 772,740

MEA Nein = 173,100

enthalten = 54,160

81,70 % der abgegebenen MEA stimmten ja

wird für ungültig erklärt.

4. Der Beschluss zu TOP 6 Entlastung der Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr 2020 der Eigentümerversammlung vom 18.11.2021

Hiermit wird die Ordnungsmäßigkeit der Hausgeldabrechnung mit Heizkostenabrechnung und Stromabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020 beschlossen.

Beschluss Regel: Qualifizierte Mehrheit 2/3

Mögliche MEA = 1000,00

MEA Ja = 786,770

MEA Nein = 173,100

enthalten = 40,130

78,68 % der möglichen MEA stimmten Ja.

wird für ungültig erklärt.

5. Der Beschluss zu TOP 7 Bestellung Hausverwaltung bis 31.12.2022 der Eigentümerversammlung vom 18.11.2021

Die Hausverwaltung ... wurde vom Bauträger als Hausverwaltung eingesetzt und der Verwaltervertrag der Hausverwaltung ist in der 1. Eigentümerversammlung mit qualifizierter Mehrheit angenommen worden. Dieser Vertrag läuft zum 30.7.2022 aus. Die Hausverwaltung hat zwischenzeitlich eigenständig nach übernehmenden Hausverwaltungen gesucht und festgestellt, dass jede der angefragten Verwaltungen die Heizkostenerstellung auf ... erwirken würde (Kostensteigerung Vermieter) und die Stromabrechnung extern erstellen lassen würde (Kostensteigerung für die Eigentümer). Die Hausverwaltung bietet sich an, ihre Tätigkeit für das Wirtschaftsjahr zu verlängern und die Abrechnung für 2022 noch zu erstellen.

Mögliche MEA = 1000,00

MEA Ja = 896,0

MEA Nein = 104,0

Enthalten = 0

89,60 % der möglichen MEA stimmten Ja

wird für ungültig erklärt.

6. Der Beschluss zu TOP 8 Bestellung neue Hausverwaltung bis 01.1.2023 der Eigentümerversammlung vom 18.11.2021

Die WEG wünscht die Übernahme der Hausverwaltung mit einer Hausgeldabrechnung Kosten reduziert wie bisher ab dem 1.1.2023. Jeder Eigentümer ist berechtigt, Angebote von Hausverwaltungen einzuholen, die bereit sind, die Stromabrechnung und die Heizkostenabrechnung nach Hauszählern mit vorzunehmen und die Anlage mit eigenen Mitarbeitern bewirtschaftet. Über diese Leistungen sind konkrete Angebote mit vorzulegen.

Abstimmung: Geheim

Prinzip: Wertprinzip

Beschluss Regel: Qualifizierte Mehrheit 2/3

Abstimmungsergebnis: Mögliche MEA = 1000

MEA Ja = 702,860

MEA Nein 178,170

Enthalten 118,970

70,29 % der möglichen MEA stimmten ja

wird für ungültig erklärt.

7. Der Beschluss zu TOP 9 Abstimmung über die Wahl eines Verwaltungsbeirats der Eigentümerversammlung vom 18.11.2021

Laut § 26 WEG kann ein Verwaltungsbeirat gewählt werden. Dies macht insbesondere bei großen WEGs Sinn, wo sich die Eigentümer nicht persönlich kennen und die Verwaltung von großen Hausverwaltungen geleistet wird. Nach der Gemeinschaftsordnung TOP 17 ist die Wahl offen, sieht jedoch vor, dass der Verwaltungsbeirat der WEG ... aus drei Mitgliedern zu bestehen hat. Jeder unentgeltliche Beirat kann verlangen, dass die WEG eine Vermögensschaden abdeckende Haftpflichtversicherung auf seinen Namen abschließt. Der Verwalterbeirat muss sich eine Geschäftsordnung geben und muss als Hauptaufgabe den Verwalter unterstützen und auch überwachen. Über die Beschlüsse des Verwaltungsbeirates ist eine Niederschrift aufzunehmen. Die WEG ... beschließt aufgrund der Größe der WEG und der zusätzlichen Kosten auf die Wahl eines Verwaltungsbeirates abzusehen.

Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 902,470

MEA ja 526,780

MEA nein = 375,690

enthalten 97,530



58,37 % der abgegebenen MEA stimmten ja.

8. Der Beschluss zu TOP 11 Einbau Klimaanlage im Technikraum der Eigentümerversammlung vom 18.11.2021

Die Strom-Speicher-Anlage im Technikraum ist höher ausgelegt als ursprünglich geplant und produziert viel Abwärme, welche die Langlebigkeit der Stromspeicher beeinträchtigt. Die WEG ... beauftragt die Hausverwaltung mit der Beauftragung einer Fachfirma zur Installation einer Klimaanlage bis maximal 4.000 Euro exklusive UsT um die Temperatur im Technikraum zu senken und die Lebensdauer der Speichermodule zu erhöhen.

Abstimmungsergebnis: Mögliche MEA = 1000

MEAja = 681,68

MEA Nein = 318,320

enthalten = 0,0

68,17 % der möglichen MEA stimmten ja.

wird für ungültig erklärt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Hinsichtlich der Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Sitzungsprotokoll vom 18.03.2022 vollinhaltlich Bezug genommen.

## **Entscheidungsgründe:**

I.

Die gemäß §§ 43 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4, 44, 45 WEG, § 23 Nr. 2 c) GVG zulässige Klage erweist sich ganz überwiegend als begründet; nur die Anfechtung des zu TOP 1.1 gefassten Beschlusses war erfolglos.

II.

1. Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 1 ist begründet, weil die Eigentümerversammlung entgegen dem Beschlussinhalt nicht fristgerecht einberufen worden war. Denn die Einberufungsfrist beträgt gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG von mindestens drei Wochen und wurde unstreitig nicht eingehalten. Zwar bestimmt Nr. 13 der Gemeinschaftsordnung vom 29.09.2017, dass die Einberufungsfrist mindestens 14 Tage beträgt, doch entsprach dies der damaligen gesetzlichen Regelung in § 24 Abs. 4 Satz 2 a.F. WEG. Daher ist davon auszugehen, dass die Gemeinschaftsordnung gerade keine vom Gesetz abweichende Regelung treffen wollte. Somit setzt sich die zum Zeitpunkt der Einberufung geltende gesetzliche Regelung gegenüber der Gemeinschaftsordnung durch.

Dieser formale Mangel führt aber nicht zur Unwirksamkeit aller weiteren Beschlüsse, weil er sich auf die jeweiligen Abstimmungsergebnisse nicht ausgewirkt hat. Denn die Klägerin war unstreitig durch ihren Lebensgefährten ... vertreten, der in der Versammlung ausweislich des Protokolls Anträge stellte und sich rege mit Wortbeiträgen einbrachte. Zudem fielen alle Abstimmungsergebnisse sehr eindeutig aus. Das Gericht schließt daher aus, dass die Beschlüsse bei Teilnahme der Klägerin anders ausgefallen wären.

2. Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 5 ist begründet, weil der Beschluss zu unbestimmt ist. Denn allein aus dem Beschlusstext heraus lässt sich nicht feststellen, was mit "effektivste Weise" gemeint ist. Zudem werden Entscheidungen, die die Beklagte zu treffen hat, in unzulässiger Weise auf das Steuerbüro übertragen.

3. Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 6 ist begründet, weil die Beklagte nicht über die Ordnungsgemäßheit der Abrechnung zu entscheiden hat, sondern gemäß § 28 Abs. 1 und 2 WEG nur Vor- und Nachschüsse beschließt. Zudem ist unstreitig die Abrechnung über die Photovoltaik-Anlage noch nicht erstellt und es fehlt die Vermögensübersicht für das Wirtschaftsjahr 2020.

4. Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 7 ist begründet, weil der Beschluss zu unbestimmt ist. Denn allein aus dem Beschlusstext heraus lässt sich nicht feststellen, wie lange der Verwaltervertrag verlängert werden soll. Im Übrigen bleibt unklar, ob überhaupt beschlossen wurde, den Verwaltervertrag zu verlängern, weil im Beschlusstext nur von einem Angebot der Hausverwaltung die Rede ist.

5. Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 8 ist begründet, weil der Beschluss zu unbestimmt ist. Denn allein aus dem Beschlusstext heraus lässt sich nicht feststellen, was mit "kostenreduziert" gemeint ist. Zudem bürdet er den einzelnen Mitgliedern der Beklagten Pflichten auf, die die Beklagte durch ihre Verwalterin zu erfüllen hat.

6. Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 9 ist begründet, weil das generelle Absehen von der Bestellung eines Beirats i.S.d. § 29 WEG eine Änderung der Gemeinschaftsordnung darstellt, die nur einstimmig beschlossen werden kann. Unstreitig und ausweislich des Protokolls gab es auch Gegenstimmen. Dass nur einstweilen auf die Bestellung verzichtet werden sollte, ergibt sich aus dem Beschluss selbst nicht.

Dabei hat das Gericht den unter Ziffer 7 gestellten Antrag der Klägerin zwanglos dahingehend ergänzen können, dass der Beschluss für ungültig zu erklären sei.

7. Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 11 ist begründet, weil grundsätzlich vor der Beschlussfassung mindestens drei Vergleichsangebote verschiedener Unternehmen vorliegen müssen (LG Berlin, NZM 2018, 874; LG Itzehoe, NJW-RR 2018, 1036 = NZM 2018, 574 mit Anm. Zschieschack, NZM 2018, 576; LG Dortmund, ZWE 2015, 182; LG Frankfurt a. M., ZWE 2017, 321; LG Karlsruhe, ZWE 2013, 417; Drasdo NJW-Spezial 2018, 673), was hier nicht der Fall war. Dadurch soll den Wohnungseigentümern die Möglichkeit eröffnet werden, unter Abwägung der jeweiligen Umstände Leistungen und Preise vergleichen zu können. Lediglich bei einem geringen Auftragsvolumen soll auf das Erfordernis verzichtet werden können (LG Frankfurt a. M., ZMR 2018, 788 = BeckRS 2018, 9679; Drasdo NJW-Spezial 2018, 673). Bei einem Auftragsvolumen von 4000,00 € netto ist das nicht mehr der Fall. Zwar ist das Erholen von Vergleichsangeboten kein Selbstzweck, doch kommt hier noch hinzu, dass sich aus dem Beschluss nicht ergibt, wie die bauliche Umsetzung in ihren wesentlichen Zügen erfolgen soll, so etwa ob die Anlage innen oder außen installiert werden soll. Diese grundlegenden Entscheidungen können aber nicht der Verwalterin oder dem ausführenden Unternehmen überlassen werden.

III.

Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 1.1 ist hingegen unbegründet. Denn eine Abstimmung kann auch schriftlich durchgeführt werden. Die Art und Weise, wie das Stimmrecht auszuüben ist, können die Wohnungseigentümer vereinbaren, wenn es hieran fehlt, aber auch beschließen (BGH NJW 2002, 3629 unter III. 1. b) cc)). Die Wohnungseigentümer können ihre Willenserklärungen etwa durch Zuruf, Handzeichen oder mittels Stimmkarten (BGH NJW 2012, 3372 Rn. 5) und damit öffentlich erklären. Aber auch eine geheime Wahl (vgl. AG Nürnberg ZMR 2019, 378) ist möglich, setzt aber voraus, dass es später nicht auf die Person des Abstimmenden ankommt, was etwa bei einer Abstimmung so sein kann, bei der sich an ein bestimmtes Stimmverhalten Schadenersatzansprüche knüpfen (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 25 Rn. 50). Dies war hier nicht der Fall. Im Übrigen wurde ausweislich des Protokolls nur bei drei Beschlüssen "geheim" abgestimmt, wobei es sich aber jeweils um eine schriftliche Abstimmung mittels Namensstimmkarten handelte. Die Klägerin kann diese Stimmkarten auch einsehen und so das Abstimmungsverhalten der einzelnen Miteigentümer feststellen.

Der Formmangel der Nichteinhaltung der Ladungsfrist hat sich auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt (vgl. oben II. 1. zweiter Absatz).

#### IV.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 Satz 2 ZPO. Das Teilunterliegen der Klägerin hinsichtlich ihres Antrags zu Ziffer 2 ist gering und löst keine höheren Kosten aus (s.u. V.).

#### V.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 3 ZPO, § 49 GKG. Gemäß § 49 Satz 1 GKG ist das Interesse der gesamten Eigentümergemeinschaft maßgeblich. Dieses beläuft sich auf insgesamt 24.000 € (Antrag Ziffer 1: 3.000 €, Ziffer 2: 2.000 €, Ziffer 3: 3.000 €, Ziffer 4: 5.000 €, Ziffer 5: 3.000 €, Ziffer 6: 3.000 €, Ziffer 7: 2.000 €, Ziffer 8: 4.000 €).

Der Streitwert ist jedoch auf das 7,5fache Interesse der Klägerin beschränkt. Deren Interesse beläuft sich auf ihren Miteigentumsanteil von 69,100/1000 aus 24.000 €, mithin auf 1.658,40 €. Das 7,5fache hiervon ergibt den Streitwert in Höhe von 12.438 €.