

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23, 28 Abs. 2 WEG

- 1. Die Teilnahme eines Nichteigentümers an der Versammlung führt nicht zu einem kausalen Mangel, wenn nicht vorgetragen noch ersichtlich ist, dass sich der Anfechtende oder ein anderer Wohnungseigentümer durch die Teilnahme in seinem Rederecht oder seiner Meinungsbildung beeinflusst sah.**
- 2. Auch im Beschlussanfechtungsverfahren entscheidet das Gericht abschließend und umfassend über die Gültigkeit des Beschlusses, so dass mit der Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung verbindlich feststeht, ob der Beschluss Rechtswirkungen entfaltet oder nicht, so dass weiterhin Gründe für die Nichtigkeit des Beschlusses von Amts wegen zu prüfen, wobei sich die Hinweispflicht nun aus § 139 ZPO ergibt.**
- 3. Dass mit dem Beschluss nicht wie in § 28 Abs. 2 WEG vorgesehen, die Anpassung von Vorschüssen bzw. das Einfordern von Nachschüssen beschlossen wurde, sondern die Abrechnungen "anerkannt" wurden, führt zwar nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse insgesamt, hat aber die Teilnichtigkeit insoweit zur Folge, als die Beschlussfassung über die Beschlusskompetenzen des § 28 Abs. 2 WEG hinausgeht und auch die Einzel- und Gesamtabrechnung erfasst.**
- 4. Ein derartiger Beschluss ist insoweit teilnichtig, als er bei objektiv-normativer Betrachtung über die Anpassung der Vorschüsse und die Anforderung von Nachschüssen hinausgeht, indem durch die "Genehmigung der Abrechnung" auch das Rechenwerk als solches beschlossen wird.**
- 5. Gegen eine vollständige Nichtigkeit spricht, dass ein derartig formulierter Beschluss der üblichen Beschlussfassung zum alten Recht entspricht. Damals war aber die Abrechnungsspitze, die inhaltlich der heutige Beschlussgegenstand des § 28 Abs. 2 WEG ist, bereits zentraler Beschlussgegenstand (BGH ZWE 2012, 373; st. Rspr.). Damit ist es jedoch ausgeschlossen, einen Beschluss, der jedenfalls "als Kern" den Beschlussgegenstand des § 28 Abs. 2 WEG enthält, insgesamt als nichtig anzusehen. Zumindest für diesen "Beschlusskern" ist eine Beschlusskompetenz nicht entfallen, so dass soweit dies möglich ist, er "herauszuschälen" ist.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 11.05.2023; Az.: 2-13 S 85/22

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des AG Offenbach am Main vom 21.07.2022 insoweit abgeändert, als die Klage zu den Beschlüssen zu TOP 2 und 9 der Eigentümerversammlung vom 20.12.2021 insgesamt abgewiesen wurde. Die Beschlüsse zu TOP 2 Satz 1 und TOP 9 Satz 1 sind insoweit nichtig, soweit mit ihnen neben der Einforderung von Nachschüssen und der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auch die Gesamt- und Einzelabrechnungen beschlossen wurden.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu 70 % und die Beklagte zu 30 %.

Die Revision für die Beklagte wird zugelassen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung von 110 % des gegen ihn vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Der Streitwert wird für beide Instanzen auf bis zu 110.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Mit der Klage fechten die Kläger verschiedene Beschlüsse einer Eigentümerversammlung an. Mit den Beschlüssen zu TOP 2 und 9 wurden die Jahresabrechnungen für 2018, 2019 und 2020 dergestalt beschlossen, dass die "Gesamt und Einzelabrechnungen anerkannt" wurden. An der Versammlung nahm die Eigentümerin der Einheit 1 nicht teil.

Innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist hat der Kläger gegen die Beschlüsse eingewandt, die Einladungsfrist sei nicht eingehalten, der Einladende sei (wohl) nicht der Verwalter und an der Versammlung habe eine Erwerberin teilgenommen und abgestimmt, die zum Zeitpunkt der Versammlung noch nicht im Grundbuch eingetragen gewesen sei.

Hinsichtlich der weiteren Feststellungen wird auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen.

Das Amtsgericht, auf dessen Entscheidung Bezug genommen wird, hat - soweit für die Berufung noch von Interesse - die Klage abgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Berufung des Klägers, mit der er weiterhin begehrt, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.12.2021 zu TOP 2, 3, 6 und 9 für ungültig zu erklären. Die Berufung stützt sich im Wesentlichen darauf, dass das Amtsgericht verkannt habe, dass eine Mehrheit gegen die Beschlüsse erreicht worden wäre, wenn auch die Einheit 1, deren Eigentümerin an der Versammlung nicht teilgenommen hat, mit "nein" gestimmt hätte. Insoweit wird angeführt, dass hierfür eine hohe Wahrscheinlichkeit bestanden habe, da die Eigentümerin in Verkaufsgesprächen mit dem Kläger gewesen sei, in der Folge sei die Einheit auch durch den Kläger übernommen worden.

Entscheidungsgründe:

II.

Mit den vorgetragenen Berufungsgründen hat die Berufung keinen Erfolg, allerdings liegen von Amts wegen zu berücksichtigende Nichtigkeitsgründe bezüglich der Beschlüsse über die Jahresabrechnungen vor, die dazu führen, dass für diese Beschlüsse teilweise die Nichtigkeit festzustellen ist.

1. Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht die Klage bezüglich der geltend gemachten Anfechtungsgründe abgewiesen, so dass insoweit zur Vermeidung von Wiederholungen auf die amtsgerichtliche Entscheidung Bezug genommen werden kann.

Vorzustellen ist insoweit, dass nur die fristgemäß innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vorgetragenen Anfechtungsgründe zu berücksichtigen sind.

Insoweit hat der Kläger lediglich angeführt, dass die in der Gemeinschaftsordnung festgelegte Ladungsfrist nicht eingehalten war und mit Frau L jemand an der Versammlung teilnahm, der noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war und daher weder teilnehmen noch abstimmen durfte und der Einladende vielleicht nicht Verwalter gewesen sei.

Insoweit liegen zwar formelle Mängel der Eigentümerversammlung vor, diese führen aber auch in der Summe nicht dazu, dass ein relevanter Verstoß im Sinne der

neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes vorliegt, der dazu führt, dass es nicht auf die Kausalität der Mängel im Einzelfall ankommt. Weder wird das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht der Eigentümer hierdurch tangiert, noch handelt es sich um schwerwiegende Verstöße, die aus Sicht eines objektiv urteilenden Wohnungseigentümers die Ungültigerklärung der Beschlüsse rechtfertigen, ohne dass es auf deren Kausalität ankäme (BGH ZWE 2020, 267; 2021, 205; näher Kammer ZWE 2022, 454 mAnm Emmerich). Es handelt sich um einzelne Verstöße, die bei einer wertenden, am Schutzzweck der verletzten Norm orientierten Betrachtung (vgl. BGHZ 216, 112 = NJW 2018, 52 Rn. 74) die Rechtsfolge der Ungültigerklärung ohne Klärung der Frage der Kausalität nicht rechtfertigen. Vielmehr sind es jeweils formelle Verstöße im jeweiligen Einzelfall, die keine systematische Missachtung der Regeln des WEG über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (BGH NZM 2021, 236 Rn. 14) darstellen und auch in ihrer Summe die Mitwirkungs- und Teilnahmerechte der Eigentümer nicht in gravierender Weise unterlaufen.

Eine Kausalität der formellen Fehler hat das Amtsgericht zu Recht verneint.

a) Hinsichtlich der Ladungsfrist liegt bezüglich des Klägers eine Kausalität bereits deshalb nicht vor, da dieser an der Versammlung teilgenommen hat und auch nicht vorgetragen hat, dass er sich nicht ausreichend auf die Versammlung habe vorbereiten können.

Soweit die Eigentümerin der Einheit 1 an der Versammlung nicht teilgenommen hat, kann dahinstehen, ob die Auffassung des Amtsgerichts zutreffend ist, dass der Kläger sich insoweit hierauf nicht berufen kann. Jedenfalls hat der Kläger bereits nicht vorgetragen, dass die Nichtteilnahme der Eigentümerin der Wohnung Nr. 1 auf die Nichteinhaltung der Ladefrist zurückzuführen ist. Für die Nichtteilnahme an einer Versammlung kann es eine Vielzahl von Gründe geben. Eine tatsächliche Vermutung dahingehend, dass die hier gegebene geringfügige Unterschreitung der Ladungsfrist für die Nichtteilnahme eines anderen Eigentümers kausal ist, besteht nicht. Nach den Feststellungen des Amtsgerichts hat die Eigentümerin der Einheit Nr. 1 an der Versammlung krankheitsbedingt nicht teilgenommen. Der Schutzzweck der Ladungsfrist besteht allerdings darin, dass die Eigentümer sich auf die Versammlung angemessen vorbereiten können. Hierzu sind Defizite nicht vorgetragen worden. Dass die Einhaltung der Ladungsfrist vielleicht dazu geführt hätte, dass die Versammlung zu einem späteren Zeitpunkt stattfindet und dann, was allerdings weder vorgetragen noch ersichtlich ist, die Eigentümerin gegebenenfalls wieder gesund gewesen wäre, ist vom Schutzzweck der Einberufungsfrist nicht erfasst. Denn die Einberufungsfrist hätte auch dadurch gewahrt werden können, dass zu dem identischen Termin zu einem früheren Zeitpunkt eingeladen worden wäre, wodurch eine Teilnahme ebenfalls nicht möglich gewesen wäre. Im Übrigen besteht auch bei Krankheit keine Verhinderung einen anderen Eigentümer, hier etwa den Kläger, zu bevollmächtigen.

b) Zutreffend und vom Amtsgericht richtig gewürdigt ist, dass Frau L an der Versammlung nicht teilnehmen durfte und demzufolge ihre Stimmen auch nicht zu berücksichtigen sind. Dies führt allerdings ebenfalls nicht zu einem abweichenden Stimmenergebnis, denn gegen die gefassten Beschlüsse hat lediglich der Kläger gestimmt. Aus den zutreffenden und mit der Berufung auch nicht angegriffenen Ausführungen des Amtsgerichts ergibt sich, dass sich das Abstimmungsergebnis nicht geändert hätte, wenn Frau L nicht mit abgestimmt hätte. Dies erkennt auch die Berufung an, meint allerdings insoweit sei bei den Stimmen des Klägers noch die Stimmen der Eigentümerin der Einheit Nr. 1 zu berücksichtigen, da diese ebenso wie der Kläger abgestimmt hätte, da zum Zeitpunkt der Versammlung bereits Verkaufsverhandlungen weit fortgeschritten waren. Dieser Einwand kann allerdings nicht zum Erfolg führen, denn die Eigentümerin der Einheit Nr. 1 hat an der Versammlung weder teilgenommen, noch den Kläger entsprechend bevollmächtigt. Eine Kausalität der Teilnahme der Frau L und der Nichtteilnahme der Eigentümerin der Einheit Nr. 1 ist jedoch weder vorgetragen noch ersichtlich, diese war vielmehr nach den Feststellungen des Amtsgerichts krankheitsbedingt nicht anwesend.

Dass durch die Teilnahme von Frau L die Nichtöffentlichkeit nicht gewahrt war, führt, wie das Amtsgericht ebenfalls zutreffend und von der Berufung unangegriffenen festgestellt hat, ebenfalls nicht zu einem kausalen Mangel, denn es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass sich der Anfechtende oder ein anderer Wohnungseigentümer durch die Teilnahme in seinem Rederecht oder seiner Meinungsbildung beeinflusst sah.

c) Von der Berufung nicht mehr aufgegriffen ist der Anfechtungsgrund, dass zu der Versammlung eine Einberufung von einem Verwalter erfolgte, dessen Bestellung der Kläger nicht sicher bestätigen kann. Auch insoweit ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Einberufung durch eine nicht berechtigte Person nur dann zur Nichtigkeit führt, wenn ein außenstehender Dritter zur Versammlung lädt. Dieses ist vorliegend ersichtlich nicht der Fall, denn die Verwalterin, die zur Versammlung einlud war offensichtlich für die Gemeinschaft in der Vergangenheit tätig, der Kläger rügt auch nur, dass ihm eine andere Firmierung seinerzeit mitgeteilt worden sei. Eine Kausalität in Bezug auf den Kläger besteht ebenso wie bei der geringfügigen Unterschreitung der Einberufungsfrist nicht, denn der Kläger nahm an der Versammlung teil. Für die Eigentümerin der Einheiten Nr. 1 gilt das oben Gesagte entsprechend.

Demzufolge greifen die vorgetragenen Anfechtungsgründe nicht durch, so dass insoweit die Berufung zurückzuweisen ist.

2. Gleichwohl sind die Beschlüsse zu TOP 2 und 9 insoweit nichtig, als in ihnen auch die Abrechnungen anerkannt wurden.

a) Nach neuerer Rechtsprechung des BGH haben auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1. Dezember 2020 Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage denselben Streitgegenstand; einzelne Beschlussmängel sind nur Teile des einheitlichen Streitgegenstands (BGH Urt. v. 24.02.2023 - V ZR 152/22, BeckRS 2023, 6757 Rn. 14; v. 13.1.2023 - V ZR 43/22, BeckRS 2023, 2204 Rn. 11-14). Nach der vorgenannten Rechtsprechung erfordert dies weiterhin, dass auch im Beschlussanfechtungsverfahren das Gericht abschließend und umfassend über die Gültigkeit des Beschlusses entscheidet, so dass mit der Rechtskraft der gerichtlichen Entscheidung verbindlich feststeht, ob der Beschluss Rechtswirkungen entfaltet oder nicht. Trotz des Entfalls der in § 46 Abs. 2 WEG aF normierten, auf Nichtigkeitsgründe bezogenen Hinweispflicht des Gerichts wie des in § 48 Abs. 4 WEG aF enthaltenen Ausschlusses der Erhebung einer erneuten Nichtigkeitsklage nach Abweisung einer unbegründeten Anfechtungsklage, sind auf der Grundlage des vorgetragenen Sachverhalts auch weiterhin Gründe für die Nichtigkeit des Beschlusses von Amts wegen zu prüfen, wobei sich die Hinweispflicht nun aus § 139 ZPO ergebe (BGH Urt. v. 13.01.2023 - V ZR 43/22, BeckRS 2023, 2204 Rn. 11-14).

Bei dieser Sachlage sind die Beschlüsse über das Abrechnungswesen insgesamt zur Prüfung angefallen. Der Sachverhalt ist insoweit vollständig vorgetragen, als die Beschlüsse in Bezug genommen worden sind. Auf die in Betracht kommende Teilnichtigkeit wurde vor dem Termin hingewiesen und diese Frage im Termin ausführlich erörtert.

b) Dass mit dem Beschluss nicht wie in § 28 Abs. 2 WEG vorgesehen, die Anpassung von Vorschüssen bzw. das Einfordern von Nachschüssen beschlossen wurde, sondern die Abrechnungen "anerkannt" wurden, führt zwar nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse insgesamt, hat aber die Teilnichtigkeit insoweit zur Folge, als die Beschlussfassung über die Beschlusskompetenzen des § 28 Abs. 2 WEG hinausgeht und auch die Einzel- und Gesamtabrechnung erfasst.

Bei der gebotenen objektiv-normativen Auslegung wurde mit diesem Beschluss - wie vor der WEG-Reform 2020 üblich - die Abrechnung "genehmigt", was auch das Zahlenwerk betrifft.

Allerdings wird in der amtsgerichtlichen Rechtsprechung weitgehend bei einer derartigen Beschlussfassung von einer fehlenden Beschlusskompetenz ausgegangen (AG Mettmann ZMR 2021, 687, AG Hamburg-St. Georg ZWE 2022, 333; ZMR 2022, 833; ebenso BeckOK BGB/Hügel, 63. Ed. 1.2.2023, WEG § 28 Rn. 2; MüKoBGB/Skauradszun § 28 Rn. 65).

Demgegenüber wird andererseits eine Auslegung eines derartigen Beschlusses dahingehend für möglich gehalten, dass mit diesem Beschluss trotz des Wortlautes nur die Anpassung der Vorschüsse bzw. die Nachschüsse beschlossen werde (LG Berlin ZMR 2022, 988).

Nach Auffassung der Kammer ist ein derartiger Beschluss insoweit teilnichtig, als er bei objektiv-normativer Betrachtung über die Anpassung der Vorschüsse und die Anforderung von Nachschüssen hinausgeht, indem durch die "Genehmigung der Abrechnung" auch das Rechenwerk als solches beschlossen wird (vgl. Kammer ZWE 2022, 286 Rn. 7; WuM 2023, 239 Rn. 8 ff.; ebenso BeckOK WEG/Bartholome, 52. Ed. 3.4.2023, WEG § 28 Rn. 22; BeckOGK/G. Hermann, 1.3.2023, WEG § 28 Rn. 223). Eine Beschlusskompetenz hierzu sieht das neue Recht ausdrücklich nicht vor, es war gerade Ziel des Gesetzgebers durch die "kupierte Beschlussfassung" das Rechenwerk - auch für die Anfechtung - von dem Beschluss zu entkoppeln (näher Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 10 Rn. 2 ff.).

Gegen eine vollständige Nichtigkeit spricht nach Auffassung der Kammer, dass ein derartig formulierter Beschluss der üblichen Beschlussfassung zum alten Recht entspricht. Damals war aber die Abrechnungsspitze, die inhaltlich der heutige Beschlussgegenstand des § 28 Abs. 2 WEG ist, bereits zentraler Beschlussgegenstand (BGH ZWE 2012, 373; st. Rspr.). Damit ist es jedoch ausgeschlossen, einen Beschluss, der jedenfalls "als Kern" den Beschlussgegenstand des § 28 Abs. 2 WEG enthält, insgesamt als nichtig anzusehen. Zumindest für diesen "Beschlusskern" ist eine Beschlusskompetenz nicht entfallen, so dass soweit dies möglich ist, er "herauszuschälen" ist (näher Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 10 Rn. 31), was insbesondere dazu führt, dass es dann bei der Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers verbleibt (Kammer ZWE 2022, 286).

Allerdings spricht gegen eine Auslegung dahingehend, dass sich die Beschlussfassung "über die Jahresabrechnung" auf die Vorschüsse und Nachschüsse beschränkt, dass bis zur WEG-Reform 2020 ein wortidentischer Beschluss neben den Abrechnungsspitzen auch das Zahlenwerk zum Gegenstand hatte und - bei zahlreichen Unsicherheiten im Detail über die Wirkungen der Beschlussfassung - jedenfalls dafür sorgte, dass auch das Zahlenwerk bei fehlender Anfechtung in Bestandskraft erwuchs (näher Bärmann/Becker WEG, 14. Aufl., § 28 Rn. 165a; Nidenführ in Nidenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Aufl., § 28 Rn. 179 ff.). Dies betraf zwar nicht in der Abrechnung enthaltene Zahlungsverpflichtungen, die durch frühere Beschlüsse entstanden und daher gar nicht Gegenstand der Abrechnung waren (BGH ZWE 2020, 347 Rn. 7). Allerdings bestand im alten Recht weitgehend Einigkeit, dass etwa in der Einzelabrechnung enthaltene Positionen nach Bestandskraft der Abrechnung nicht mehr angreifbar waren (Nidenführ aaO), ebenso wie in der Rechtsprechung des BGH eine nachvollziehbare Abrechnung der Instandhaltungsrücklage - mit Ausweisung der Sollrücklage - für eine ordnungsgemäße Abrechnung verlangt wurde (vgl. zusammenfassend BGH ZMR 2021, 132), obwohl sich dies auf die Abrechnungsspitzen nicht auswirken kann.

Dass alleine aufgrund der Änderung des § 28 Abs. 2 WEG ein textgleicher Beschluss nun einen anderen Inhalt als früher haben soll, erscheint der Kammer, jedenfalls, wenn sich hierauf weder im Wortlaut des Beschlusses, noch im Protokoll

Anhaltspunkte finden, fernliegend. Im Gegenteil verdeutlicht der hier gefasste Beschluss, der ausdrücklich auf die Gesamt- und Einzelabrechnung Bezug nimmt, dass es bei objektiv-normativer Auslegung den Eigentümern gerade um die Genehmigung auch des Zahlenwerkes ging.

Dies führt dazu, dass die gefassten Abrechnungsbeschlüsse insoweit nichtig sind, als sie über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der Vorschüsse hinausgehen.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92, 97 ZPO. Hinsichtlich der Abrechnungsbeschlüsse gelangt die Kammer zu einem Teilunterliegen der Beklagten von 1/3. Insoweit berücksichtigt die Kammer, dass der Fehler bei der Beschlussfassung auf Zahlungsverpflichtungen keine Auswirkungen hat, gleichwohl muss sich nach Auffassung der Kammer die Kompetenzüberschreitung auch in der Kostenquote widerspiegeln.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision war für die Beklagte zuzulassen, da die Kammer sich mit der Entscheidung zur Auslegung der Beschlussfassung über die Abrechnung in Abweichung zur Entscheidung des LG Berlin begibt, zudem kommt der Frage der Auslegung derartiger Beschlüsse angesichts ihrer Verbreitung in der Praxis Grundsatzbedeutung zu. Im Übrigen - soweit die Klage keinen Erfolg hatte - handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung auf der Basis gefestigter Rechtsprechung des BGH, so dass insoweit die Revision nicht zuzulassen war.

4. Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 49 GKG. Bei den Abrechnungsbeschlüssen entspricht es der Rechtsprechung der Kammer (WuM 2022, 565) das Gesamtinteresse weiterhin mit dem Nennbetrag der Abrechnung zu bemessen und das Einzelinteresse mit dem auf die klagende Partei entfallenden Anteil. Dies entspricht auch der neuesten Rechtsprechung des BGH (BGH v. 24.02.2023 - V ZR 152/22). Vorliegend übersteigt das 7,5fache Einzelinteresse allerdings das Gesamtinteresse. Für die erste Instanz macht die Kammer von § 63 Abs. 3 Nr. 2 GKG Gebrauch.

Dies führt zu folgenden Streitwerten:

Top 1 (nur erste Instanz): Wahl Verwaltungsbeirat: 1.000 €

TOP 2: 32.449,70 €;

TOP 3: Zahlungsfrist und Einleitung Mahnverfahren: bis 1.000 €

TOP 6: Zahlung an den Hausmeister 6.120 €

TOP 9 Jahresabrechnungen 2018 und 2019: 23.562,07 € und 29.948,16 €
Entlastung (2.000 €); Anerkenntnis der Bestellung des Verwalters: bis 1.000 €