

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 18, 23 WEG, 167 ZPO

- 1. Ein Zeitraum von 17 Tagen zwischen dem Erhalt der Gebührenanforderung und der Gebühreinzahlung ist noch als geringfügig anzusehen mit der Folge, dass die Klage als demnächst im Sinne des § 167 ZPO zugestellt anzusehen ist.**
- 2. Ein Abmahnbeschluss, der gegebenenfalls eine Entziehung von Wohnungseigentum gemäß § 18 WEG vorbereiten, soll ist allerdings nicht daraufhin zu überprüfen, ob die hierin erhobenen Vorwürfe richtig). Dies bleibt allein dem konkreten, gerichtlichen Entziehungsverfahren gemäß § 19 WEG vorbehalten.**
- 3. Ein unbestimmter Beschluss ist rechtswidrig und somit aufzuheben.**
- 4. An der Bestimmtheit fehlt es insbesondere, wenn ein Abmahnbeschluss keine konkreten Sachverhalte beschreibt, sondern nur pauschale Aufforderungen enthält, „das Gemeinschaftseigentum nicht zu beschädigen“ oder „von anderen Bewohnern kein Tun oder Unterlassen verlangen, das keine gesetzliche Grundlage hat“.**
- 5. Die fehlende Bestimmtheit kann den Beschlüssen auch nicht durch Auslegung genommen werden. Beschlüsse sind aus sich heraus objektiv-normativ nach den für eine Grundbucheintragung geltenden Regeln auszulegen (BGH NZM 1998, 955, 956). Maßgeblich ist deshalb in erster Linie das Sitzungsprotokoll. Außerhalb liegende Umstände sind nur berücksichtigungsfähig, wenn sie im Einzelfall jedermann ohne weiteres erkennbar waren**

LG München I, Urteil vom 22.09.2008; Az. 1 S 6883/08

I. Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 29.02.2008 in Ziffer I dahin abgeändert, dass der am 07.08.2007 unter dem Tagesordnungspunkt 12 gefasste Beschluss der Eigentümerversammlung der WEG B. in G. für ungültig erklärt wird und die Klage im Übrigen abgewiesen wird.

Im übrigen wird die Berufung der Kläger zurückgewiesen.

II. Die Kostenentscheidung des angefochtenen Urteils wird aufgehoben.

Von den Kosten beider Rechtszüge tragen die Kläger samtverbindlich 3/8 und die Beklagten samtverbindlich 5/8.

III. Die Revision wird nicht zugelassen.

IV. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 8.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Von einer Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 II, 313a I 1 ZPO abgesehen, da ein Rechtsmittel gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft nicht in Betracht kommt: Die Revision wurde nicht zugelassen; eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs 2 WEG n. F. ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Streitigkeit nach § 43 Nr. 4 WEG handelt (Spielbauer/Then, WEG, § 62 Rz. 6).

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung ist hinsichtlich der Anfechtungsklage begründet, hinsichtlich der Feststellungsklage unbegründet.

1. Die Anfechtungsklage ist begründet. Der unter TOP 12 gefasste Beschluss der Eigentümerversammlung vom 07.08.2007 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war daher für ungültig zu erklären.

a) Die Klage wurde rechtzeitig erhoben.

(1) Gemäß § 46 I 2 WEG muss die Anfechtungsklage binnen einer Frist von einem Monat ab der Beschlussfassung erhoben werden. Da der hier gegenständliche Beschluss am 07.08.2007 gefasst worden war, endete die Monatsfrist gemäß § 188 II BGB mit Ablauf des 07.09.2008.

(2) Gemäß § 253 I ZPO ist die Klage mit der Zustellung an den Gegner erhoben. Hier wurde die Klage den Beklagten erst am 18.10.2007, mithin nach Ende der Monatsfrist zugestellt.

(3) Gemäß § 167 ZPO ist es jedoch für die Fristwahrung ausreichend, wenn die Klage rechtzeitig bei Gericht eingegangen ist, sofern die Zustellung „demnächst erfolgt“.

(a) Vorliegend ging die Anfechtungsklage am 07.09.2007, also noch innerhalb der Monatsfrist, bei Gericht ein.

(b) Sie wurde nach Auffassung der Kammer auch noch „demnächst“ im Sinne des § 167 ZPO zugestellt.

Eine Zustellung erfolgt demnächst gemäß § 167 ZPO, wenn sie innerhalb eines den Umständen nach angemessenen Zeitraums zwischen dem Ablauf der versäumten Frist und der (verspäteten) Zustellung bewirkt wurde (Thomas/Putzo, ZPO, § 167 Rz. 10). Welcher Zeitraum den Umständen nach noch angemessen ist, ist eine Frage des Einzelfalls (Thomas/Putzo, ZPO, § 167 Rz. 11). Eine absolute zeitliche Obergrenze gibt es nicht (BGH NJW 2003, 2830, 2831; 2006, 3206, 3207). Maßgeblich ist der Zweck des § 167 ZPO: Der Kläger soll vor Nachteilen geschützt werden, die durch den gerichtlichen Geschäftsbetrieb, den er nur bedingt beeinflussen kann, entstehen (BGH NJW 2001, 885, 887; 2003, 2830, 2831; 2006,

3206, 3207). Demgegenüber muss die Partei sich grundsätzlich solche Verzögerungen zurechnen lassen, die sie oder ihr Prozessbevollmächtigter bei sachgerechter Prozessführung hätten vermeiden können (BGH NJW 2001, 885, 887; 2003, 2830, 2831; 2006, 3206, 3207). Geringfügige Verzögerungen sind dabei allerdings auch dann unschädlich, wenn sie auf Nachlässigkeit der Partei beruhen (BGH NJW 2003, 2830, 2831; Thomas/Putzo, ZPO, § 167 Rz. 12), soweit keine schutzwürdigen Belange des Gegners entgegenstehen (Zöller/Greger, ZPO, § 167 Rz. 10).

(aa) Vorliegend beruht die Verzögerung der Zustellung zunächst einmal darauf, dass das Amtsgericht die Zustellung von der Einzahlung des Gebührenvorschusses abhängig machte. Dazu war es gemäß § 12 I 1 GKG berechtigt. § 12 I 1 GKG ist eine Sollvorschrift. Sie lässt dem Gericht also einen gewissen Entscheidungsspielraum. Die Entscheidungsfindung ist dem internen Gerichtsablauf zuzuordnen. Deshalb sind dadurch verursachte Verzögerungen grundsätzlich nicht den Klägern anzulasten; diesen ist es grundsätzlich unbenommen, die Entscheidung, d.h. die Gebührenanforderung durch das Gericht, abzuwarten (BGH NJW 1993, 2811, 2812; Zöller/Greger, ZPO, § 167 Rz. 15).

(bb) Sobald sie die Gebührenanforderung jedoch erhalten haben, ist es an den Klägern, den Gebührenvorschuss möglichst schnell zu leisten, um eine möglichst rasche Klagezustellung sicherzustellen (Zöller/Greger, ZPO, § 167 Rz. 15). Vorliegend wurde die Gerichtskostenanforderung am 17.09.2007 an die Kläger gesendet. Gemäß § 270 Satz 2 ZPO ist davon auszugehen, dass die Kläger die Anforderung am 18.09.2007 erhalten haben. Ausweislich des Gebührenstemplers haben die Kläger den Gebührenvorschuss am 05.10.2007 überwiesen. Zwischen dem Zugang der Gebührenanforderung und der Zahlung lagen also 17 Tage. Diese Verzögerung ist grundsätzlich den Klägern zuzurechnen. Sie haben es in der Hand, wann sie zahlen. Die Verzögerung ist jedoch gleichwohl unschädlich, da sie nur geringfügig ist und keine schutzwürdigen Belange der Gegner entgegenstehen.

Jedenfalls ein Zeitraum von 17 Tagen zwischen dem Erhalt der Gebührenanforderung und der Gebühreneinzahlung ist noch als geringfügig anzusehen (im Ergebnis ebenso: Spielbauer/Then, WEG, § 46 Rz. 15: 14 bis 21 Tage Verzögerung sind zu akzeptieren).

Der BGH hat die Frage, ab wann eine verzögerte Gebühreneinzahlung nicht mehr geringfügig ist und also dazu führt, dass die Klage nicht mehr demnächst im Sinne des § 167 ZPO zugestellt wird, bislang offen gelassen: Jedenfalls eine Verzögerung von zwei Wochen wird als noch hinnehmbar angesehen (BGH NJW 1986, 1347, 1348; NJW 1993, 2811, 2812). Auch geringfügig darüber liegende Zeiträume sollen in jedem Fall noch ausreichend sein (BGH NJW 1986, 1347, 1348). Inwieweit auch längere Verzögerungen noch zu akzeptieren sein könnten, ließ der BGH bislang offen (BGH NJW 1993, 2811, 2812). Demgemäß wäre auch vor dem Hintergrund der BGH-Rechtsprechung die 17tägige Verzögerung noch geringfügig, weil nur wenig über zwei Wochen hinausgehend.

Soweit in der Literatur demgegenüber teilweise vertreten wird, dass nur geringfügige Verzögerungen bis zu zwei Wochen hinzunehmen seien (Thomas/Putzo, ZPO, § 167 Rz. 12; Zöller/Greger, ZPO, § 167 Rz. 15), erscheint dies zumindest für die vorliegende Fallkonstellation zu kurz. Einen besonderen Grund dafür, ausgerechnet bei 2 Wochen einen Schlusstrich zu ziehen, gibt es nicht. Im Übrigen ist zu berücksichtigen, dass die Nichtwahrung der an sich schon recht knappen Monatsfrist des § 46 I 2 WEG zur Folge hat, dass der Kläger seine

materielle Rechtsposition einbüßt. Diese rigiden Wirkungen der Ausschlussfrist (BT-Drucksache 16/887, Seite 38) sind nur gerechtfertigt, wenn bei der Frage, wann und wie die Ausschlussfrist gewahrt werden kann, ein nicht zu strenger Maßstab angelegt wird. Schutzwürdige Belange der Beklagten stehen nicht entgegen. Zwar haben diese durchaus ein Interesse daran, möglichst rasch Gewissheit darüber zu erlangen, ob die von der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse bestandskräftig werden. Allerdings kann sich ein interessierter Eigentümer hier durch Nachfrage bei Gericht einen Monat nach Beschlussfassung behelfen: Zu diesem Zeitpunkt muss eine Anfechtungsklage dort zumindest eingegangen sein – sonst hilft auch § 167 ZPO nicht mehr. Auch ist zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber den Wohnungseigentümern zumindest eine gewisse Ungewissheit über Art und Ausmaß der Beschlussanfechtung zumutet, die noch einmal einen Monate (also rund vier Wochen) über die Monatsfrist hinausgeht, indem er den Klägern eine Frist von zwei Monaten ab Beschlussfassung zur Begründung der Klage einräumt (§ 46 I 2 2. Halbsatz WEG). Die Kläger erhalten also auch in dem Normalfall, dass ihre Klage innerhalb der Monatsfrist zugestellt wurde, das Recht, einen weiteren Monat zuzuwarten, bis sie ihre konkreten Angriffsmittel gegenüber den Beklagten offen legen müssen. Erst dann erlangen die Beklagten abschließende Gewissheit darüber, mit welchen Argumenten sie sich konfrontiert sehen. Vorher müssen sie die verbleibende Ungewissheit hinnehmen.

(cc) Dass zwischen der Gebühreneinzahlung am 05.10.2007 und der Zustellung der Klage am 18.10.2007 weitere 13 Tage liegen, ist wiederum allein dem internen Geschäftsbetrieb des Gerichts und damit nicht den Klägern zuzurechnen (BGH NJW 1986, 1347, 1348).

Im Ergebnis ist die Klagezustellung damit noch demnächst im Sinne des § 167 ZPO erfolgt. Die Anfechtungsfrist des § 46 I 2 WEG gilt deshalb als gewahrt.

b) Der angefochtene Abmahnbeschluss war für ungültig zu erklären, da er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach.

(1) Es geht vorliegend nicht nur um einen rein deklaratorischen Beschluss, durch den die allgemeine Gesetzeslage wiedergegeben werden soll, sondern um einen konkreten Abmahnbeschluss, der gegebenenfalls eine Entziehung von Wohnungseigentum gemäß § 18 WEG vorbereiten soll. Das ergibt sich schon aus der Beschlussüberschrift „Abmahnung K.“. Darüber hinaus folgt es aus dem Beschlusstext, wonach explizit ein Entziehungsverfahren angedroht wird. Schließlich stand auch in der Einladung zu der Eigentümerversammlung, dass es unter dem maßgeblichen Tagesordnungspunkt um die „Abmahnung K.“ ging.

(2) Ein solcher Abmahnbeschluss ist allerdings nicht daraufhin zu überprüfen, ob die hierin erhobenen Vorwürfe richtig sind (BayObLG NJW-RR 1996, 12, 13; Jennißen/Heinemann, WEG, § 18 Rz. 24; für die Parallelproblematik einer Abmahnung im Mietrecht auch BGH NJW 2008, 1303). Dies bleibt allein dem konkreten, gerichtlichen Entziehungsverfahren gemäß § 19 WEG vorbehalten (Spielbauer/Then, WEG, § 18 Rz. 13 a.E.). Im vorliegenden Fall kann deshalb offen bleiben, ob die Kläger sich wie im Abmahnbeschluss behauptet pflichtwidrig verhalten haben.

(3) Der Abmahnbeschluss ist im Anfechtungsverfahren alleine auf seine formelle Richtigkeit hin zu überprüfen (BayObLG NJW-RR 1996, 12, 13).

Es ist also etwa zu überprüfen, ob etwaige Ladungsmängel bestehen. Darüber hinaus muss der Beschluss hinreichend bestimmt sein: Er muss das Fehlverhalten, das den Abgemahnten zum Vorwurf gemacht wird, konkret bezeichnen (BayObLGZ 1985, 171 Ls. 2; Spielbauer/Then, WEG, § 18 Rz. 9). Nur dann wird die Abmahnung ihren Aufgaben gerecht, das beanstandete Fehlverhalten zu dokumentieren und den Abgemahnten darauf hinzuweisen, dass dieses Verhalten nicht mehr länger toleriert werden wird (so für die Abmahnung im Arbeitsrecht Berkowsky, in: Münchner Handbuch des Arbeitsrechts Band II, § 137 Rz. 356). Schließlich muss das Fehlverhalten, wegen dem abgemahnt wird, nach Art und Schwere zumindest generell geeignet sein, als Grundlage für eine Entziehung gemäß § 18 WEG dienen zu können (BayObLG NJW-RR 1996, 12, 13). Das ergibt sich aus dem Umstand, dass die Abmahnung letztlich dazu dient, ein etwaiges Entziehungsverfahren gemäß § 18 WEG vorzubereiten. Das gelingt von vornherein nicht, wenn das abgemahnte Verhalten nicht einmal generell für eine Entziehung gemäß § 18 WEG geeignet wäre.

Diesen Anforderungen wird der vorliegende Abmahnbeschluss nicht gerecht.

(a) Zwar liegt ein Ladungsmangel entgegen der Ansicht der Kläger nicht vor.

Gemäß § 23 II WEG ist zwar für die Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich, dass der Beschlussgegenstand bei der Einberufung der Versammlung bezeichnet wird. Zu hohe Anforderungen dürfen hier indes nicht gestellt werden. Es geht lediglich darum, die Eigentümer vor Überraschungen zu schützen und ihnen die Vorbereitung auf die Versammlung zu ermöglichen (BayObLG NJW-RR 1996, 12, 13; Spielbauer/Then, WEG, § 23 Rz. 11; Jennißen/Elzer, WEG, § 23 Rz. 51). Hierzu reicht eine schlagwortartige Bezeichnung regelmäßig aus (Spielbauer/Then, WEG, § 23 Rz. 11); der interessierte Eigentümer kann daraufhin gegebenenfalls durch Nachfragen weitere Informationen einholen.

Der in der Einladung zur Versammlung angekündigte Tagesordnungspunkt 12 „Abmahnung K.“ bezeichnet den Beschlussgegenstand hinlänglich. Der Ankündigung kann ohne weiteres entnommen werden, dass ein Abmahnbeschluss gegen die Kläger beabsichtigt war. Die Fassung des Abmahnbeschlusses in der Versammlung war angesichts dessen keine Überraschungsentscheidung mehr. Eine Mitteilung auch des genauen Beschlussinhalts war nicht nötig (Jennißen/Elzer, WEG, § 23 Rz. 51).

(b) Allerdings ist der gefasste Beschluss teils zu unbestimmt, teils ist das geschilderte Verhalten nicht geeignet, um als Grundlage für ein Entziehungsverfahren dienen zu können. § 18 II WEG setzt eine schwere Pflichtverletzung voraus, die ein weiteres Zusammenleben mit dem betreffenden Wohnungseigentümer unzumutbar macht (Spielbauer/Then, WEG, § 18 Rz. 4; Jennißen/Heinemann, WEG; § 18 Rz. 13).

Die pauschale Aufforderung, das Eigentum anderer Eigentümer bzw. das Gemeinschaftseigentum nicht zu beschädigen, ist zu unbestimmt. Diese Formulierung lässt keine konkrete Verhaltensweise erkennen, die den Klägern vorgeworfen wird. Eine Sachbeschädigung kann auf unzählige Art und Weise begangen werden. Überdies bleibt im Dunkeln, welche Objekte beschädigt wurden. So kann insbesondere keine Aussage darüber getroffen werden, wie schwer die den Klägern vorgeworfenen Pflichtverletzungen wiegen.

Entsprechendes gilt für die Aufforderung, die Kläger sollten von anderen Bewohnern kein Tun oder Unterlassen verlangen, das keine gesetzliche Grundlage hat. Auch hier wird kein konkretes (Fehl-)Verhalten bezeichnet. Wie schwer ein solches Fehlverhalten wiegt und ob es dazu führen könnte, ein weiteres Zusammenleben mit den Klägern unzumutbar zu machen, lässt sich nicht bestimmen.

Die Aufforderung, die Kläger sollten nicht mehr ständig Mitbewohner beobachten und ihnen nachstellen, lässt ebenfalls nicht erkennen, was genau den Klägern vorgeworfen wird und wie schwer der Vorwurf wiegt. Es ist ein Unterschied, ob etwa die Kläger Mitbewohner beharrlich – möglicherweise über die Grenzen der Wohnanlage hinaus – verfolgen oder ob sie sie lediglich von ihrem Fenster aus gelegentlich beobachten. In letzterem Fall dürfte wohl schwerlich eine schwere Pflichtverletzung im Sinne des § 18 II Nr. 1 WEG vorliegen.

Was schließlich den Vorwurf anbelangt, die Kläger würden den Hausmeistern eigenmächtig Anweisungen erteilen, so dürfte dies – abgesehen von der Frage der Bestimmtheit – jedenfalls kein Verhalten darstellen, das eine Grundlage für ein Entziehungsverfahren bilden könnte. Die Beschlussformulierung lässt hier kein derart schwerwiegendes Fehlverhalten erkennen, das ein weiteres Zusammenleben mit den Klägern unzumutbar machen könnte.

(c) Die fehlende Bestimmtheit kann den Beschlüssen auch nicht durch Auslegung genommen werden. Beschlüsse sind aus sich heraus objektiv-normativ nach den für eine Grundbucheintragung geltenden Regeln auszulegen (BGH NZM 1998, 955, 956; Spielbauer/Then, WEG, § 23 Rz. 26). Maßgeblich ist deshalb in erster Linie das Sitzungsprotokoll. Außerhalb liegende Umstände sind nur berücksichtigungsfähig, wenn sie im Einzelfall jedermann ohne weiteres erkennbar waren (BGH NZM 1998, 955, 956; Spielbauer/Then, WEG, § 23 Rz. 26). Dem Sitzungsprotokoll ist indes eine weitere Konkretisierung des in dem Abmahnbeschluss angesprochenen Fehlverhaltens der Kläger nicht zu entnehmen.

Wegen der genannten formellen Mängel des Abmahnbeschlusses war dieser für ungültig zu erklären.

2. Die Feststellungsklage ist unzulässig (im Ergebnis ebenso für die Parallelproblematik im Mietrecht BGH NJW 2008, 1303); die Berufung ist insoweit unbegründet. Es fehlt jedenfalls das besondere, über das Rechtsschutzziel der Anfechtungsklage hinausgehende Feststellungsinteresse gemäß § 256 ZPO.

Dass der Abmahnbeschluss in seiner jetzigen Form nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist bereits aus dem Ergebnis der Anfechtungsklage ersichtlich.

Ein besonderes Feststellungsinteresse für die Kläger folgt auch nicht aus dem Umstand, dass der Abmahnbeschluss in die Beschlussammlung eingelegt wird und so die erhobenen Vorwürfe, die nach Ansicht der Kläger nicht berechtigt sind, perpetuiert und einem – wenn auch begrenzten – Personenkreis, etwa potentiellen Erwerbenden von Wohneigentum, zugänglich gemacht würden. Allerdings wird der in der Wohnungseigentümergeinschaft offenbar schwelende Konflikt zwischen den Klägern und anderen Wohnungseigentümern durch die Beschlussammlung in gewisser Hinsicht dokumentiert. Was insoweit indes ein Feststellungsurteil über den Tenor des Anfechtungsurteils hinaus leisten soll, ist nicht ersichtlich. Im Übrigen ist die Existenz des Konfliktes eine wahre Tatsache, an deren

Verheimlichung gegenüber potentiellen Erwerbern die Gemeinschaft grundsätzlich kein schutzwürdiges Interesse hat – unabhängig davon, wer letztlich inwiefern im Recht ist.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 I, 92 ZPO. Die Kläger unterliegen hinsichtlich des Feststellungsbegehrens, für das ein Streitwert von 3.000 € angesetzt wurde. Die Beklagten unterliegen hinsichtlich der Anfechtungsklage, für die ein Streitwert von 5.000 € angesetzt wurde.

2. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist.

3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit war nicht veranlasst, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil nicht mehr gegeben ist. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß §§ 62 II, 43 Nr. 4 WEG nicht gegeben.

4. Der Streitwert wurde in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht gemäß § 49 a I GKG auf 8.000 € festgesetzt, wobei 5.000 € auf das Anfechtungsbegehren entfallen und 3.000 auf die Feststellungsklage.