

# Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 24 Abs. 2 und 3 WEG

- 1. Im Allgemeinen wird eine aufgrund eines Einberufungsverlangens stattfindende Eigentümerversammlung innerhalb eines Monats abzuhalten sein. Auch wenn es um die Abberufung des Verwalters geht, ändert dies nichts an einem in der Sache gegebenen Ermessensspielraum, der in der Regel erst dann als überschritten anzusehen ist, wenn trotz objektiver Dringlichkeit die Versammlung erst mehr als 2 ½ Monate nach dem Einberufungsverlangen stattfindet.**
- 2. Der Verwaltungsbeirat ist nicht dazu berechtigt, in einem solchen Falle selber eine Eigentümerversammlung einzuberufen und durchzuführen. Die dort gefassten Beschlüsse sind wegen eines Einberufungsmangels rechtswidrig.**
- 3. Der Einberufungsmangel muss jedoch kausal für die Beschlussfassung sein. Die Kausalität fehlt nur, wenn feststeht, dass der betreffende Beschluss bei ordnungsgemäßer Einberufung ebenso gefasst worden wäre, womit die materielle Feststellungslast bei den Wohnungseigentümern liegt, die den Beschluss gefasst haben, hier die Beklagten.**
- 4. Diese Kausalitätsvermutung kann nur durch den Nachweis widerlegt werden, dass der Beschluss mit Sicherheit – nicht nur mit hoher Wahrscheinlichkeit – auch ohne den Verstoß inhaltsgleich gefasst worden wäre.**
- 5. Die rein rechnerische Überlegenheit für die Annahme der skizzierten, erforderlichen Sicherheit bei weitem nicht ausreichend ist. Zu Recht weisen die Kläger darauf hin, dass hier die Verwalterin und Klägerin zu 1) in der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung ein Rede- und Antragsrecht gehabt hätte. Des Weiteren wäre sie Versammlungsleiterin gewesen.**

LG München I; Urteil vom 28.06.2012; Az.: 36 S 17241/11

### **Tenor:**

I. Auf die Berufung der Klägerin zu 1) und des Klägers zu 2) wird das Endurteil des Amtsgerichts Erding vom 21.7.2011 in Ziffer I insoweit aufgehoben, als die

Anfechtungsklagen der Klägerin zu 1) und des Klägers zu 2) im Übrigen abgewiesen wurden, sowie in Ziffer 2).

II. Auf die Berufung der Klägerin zu 1) und des Klägers zu 2) hin wird der Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 20.5.2010 für ungültig erklärt.

III. Auf die Berufung des Klägers zu 2) wird der Beschluss zu TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 20.5.2010 für ungültig erklärt, soweit er die Prüfung und Durchführung von Schadensersatzansprüchen gegen die Gebäudebetreuung M. GmbH vorsieht.

IV. Die Beklagten haben samtverbindlich die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

V. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 23.569,39 € festgesetzt.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Nach §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO ist eine Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil mit der Darstellung etwaiger Änderungen oder Ergänzungen entbehrlich, da gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft kein Rechtsmittel zulässig ist (Thomas/Putzo, ZPO, 30. Auflage, § 540 Rd.-Nr. 5 m. w. N.). Die Revision wurde nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs. 2 WEG ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Wohnungseigentumssache nach § 43 Nr. 4 WEG handelt.

II.

Die Berufungen der Klägerin zu 1) und des Klägers zu 2) sind in ihrem jeweiligen Umfang zulässig und auch begründet. Beide Berufungen erfassen zum einen die Abweisung der gegen den Beschluss zu TOP 2 der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung gerichteten Anfechtungsklagen der Klägerin zu 1) und des Klägers zu 2). Die Berufung des Klägers zu 2) richtet sich darüber hinaus gegen die Abweisung seiner gegen den Beschluss zu TOP 5 der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung gerichteten Anfechtungsklage. In der Sache hat das Amtsgericht die geschilderte Abweisung der Anfechtungsklagen damit begründet, dass der hauptsächlich geltend gemachte Einberufungsmangel für die streitgegenständliche Eigentümerversammlung nicht vorliege. Das Amtsgericht hat hier eine pflichtwidrige Weigerung der Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung im Sinne des § 24 Abs. 3 Alt. 2 WEG durch die Vorverwalterin, die Klägerin zu 1), angenommen. Es hat das Wort Weigerung in der Urteilsbegründung in Anführungsstriche gesetzt und hat ausgeführt, die Klägerin zu 1) sei schon vor dem Zeitraum, in dem der hier relevante Streit zwischen Klägerin zu 1) und dem Verwaltungsbeirat entbrannt sei, verpflichtet gewesen, eine Eigentümerversammlung zur Information der Eigentümer einzuberufen. Der Schwerpunkt der Pflichtwidrigkeit der Klägerin zu 1) sei hier darin zu sehen, dass nicht deutlich eher eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen werde. Da sich diese "Weigerung" erst durch die Aufforderung des Verwaltungsbeirats bzw. des Verwaltungsbeiratsvorsitzenden aktualisiert habe, sei dem gegenüber in der streitgegenständlichen Konstellation von untergeordneter Bedeutung. Das Berufungsgericht folgt dem sich daraus ergebenden Verständnis

von § 24 Abs. 3 WEG nicht, weshalb folgende kurze Begründung für die Aufhebung und Abänderung des amtsgerichtlichen Endurteils zu geben war, § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO:

Zunächst ist festzuhalten, dass das Berufungsgericht hinsichtlich der Anfechtungen des Beschlusses zu TOP 2 der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung nicht von einer Erledigung der Hauptsache ausgeht. Das Berufungsgericht folgt hier der ständigen Rechtsprechung, wobei darauf hinzuweisen ist, dass auch die von den Beklagten angeführte Fundstelle Klein in Bärman, WEG, 11. Auflage, § 46, Rz 91 im genau hier vorliegenden Sinne einschränkend formuliert ist. Der vormals dem 5. Zivilsenat des BGH angehörige Kommentator Klein führt darin, geradeeben in Einklang mit der ständigen Rechtsprechung, aus, dass sich die Anfechtung einer Verwalterabberufung durch den Ablauf des Beststellungszeitraums dann nicht erledigt, wenn ein schutzwürdiges Interesse an der Klärung fortbesteht. Für die hier vorliegende Konstellation ist daher den auch von den Beklagten für vergleichbar gehaltenen Ausführungen OLG München, ZMR 2006, 472 f. zu folgen. Der hier zur Entscheidung stehende Einzelfall lässt das genannte, schutzwürdige Interesse an der Klärung besonders markant erscheinen, weil der angefochtene Beschluss zu TOP 2 der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung die Grundlage auch für die Kündigung des Verwaltervertrages bildet. Angesichts dessen erledigt der Ablauf des Beststellungszeitraums den Regelungsgehalt des hier angefochtenen Beschlusses nicht, da die Frage der Kündigung des Verwaltervertrages gerade für die Frage nach der Existenz von Vergütungsansprüchen über den Ablauf des Beststellungszeitraums hinaus relevant bleibt. Zu Recht weisen die Kläger in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Vergütungsanspruch regulär nicht mit oder kurz nach der hier erfolgten, sofortigen Abberufung endete, sondern erst 1 ½ Jahre später. Im Übrigen ist festzuhalten, dass bei einer gegensätzlichen Annahme durch das Berufungsgericht ein entsprechender richterlicher Hinweis an die Kläger zu erteilen wäre. Auf die daraufhin folgenden, klägerischen Erledigungserklärungen würde aufgrund der Festigkeit, mit der die Beklagten ihre Rechtsansichten in der Sache selbst vertreten, vermutlich kein Anschluss beklagtenseits erfolgen. In diesem Fall wäre wegen der nun folgenden Rechtsausführungen in der Sache dem Feststellungsbegehren der Kläger stattzugeben, ebenso wie eine Kostenentscheidung zu Lasten der Beklagten zu treffen wäre, wenn doch eine übereinstimmende Erledigungserklärung vorliegen würde:

Sowohl der durch beide Kläger angefochtene Beschluss zu TOP 2 der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung, als auch der durch den Kläger zu 2) darüberhinaus angefochtene, bezüglich dem eine Erledigung nicht im Raum steht, sind wegen der unbefugten Einberufung der streitgegenständlichen Wohnungseigentümerversammlung durch einen Teil des Verwaltungsbeirats für ungültig zu erklären. Das Berufungsgericht folgt nicht der hauptsächlich von Beklagten und Amtsgericht in der Urteilsbegründung in Bezug genommen Argumentation, eine Weigerung zur Einberufung der Eigentümerversammlung im Sinne des § 24 Abs. 3 alt. 2 WEG sei hier bereits darin zu sehen, dass der Verwalter, die Klägerin zu 1), bereits vor Stellung des Einberufungsverlangens seit geraumer Zeit verpflichtet gewesen sei, eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Bereits der Gesetzeswortlaut gibt hier eindeutig vor, dass der Tatbestand der Weigerung nur dann vorliegt, wenn der Verwalter die Versammlung trotz einer entsprechenden Aufforderung durch einen oder mehrere Wohnungseigentümer oder durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats nicht einberuft, da nur bei einem Untätigbleiben nach entsprechender Aufforderung von einer Weigerung gesprochen werden kann. Entgegen der Ansicht der Beklagten handelt es sich dabei auch nicht um eine bloße Gegenansicht zu einer anderweitig lautenden, herrschenden

Meinung (vgl. Merle in Bärman, aaO, § 24, Rz 21; Elzer, in Jennißen, WEG, 2. Auflage, § 24, Rz 29; Bub, in Staudinger, BGB, 13. Bearbeitung, § 24, Rz 72). Allerdings braucht die Frage im konkreten Einzelfall durch das Berufungsgericht gar nicht entschieden zu werden, da der hier vorliegende Einzelfall die Besonderheit beinhaltet, dass die Klägerin zu 1) nach der Aufforderung durch einen Teil des Verwaltungsbeirats mit Schreiben vom 1.5.2010 innerhalb der sehr kurz bemessenen Frist angekündigt hatte, eine solche Eigentümerversammlung für Donnerstag, den 27.5.2010 einzuberufen. Es kann daher deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass der Tatbestand des § 24 Abs. 3 Alt. 2 WEG erfüllt ist, da sich die Klägerin zu 1) hier ja gerade nicht geweigert hatte, eine Eigentümerversammlung einzuberufen. Denn zur Beurteilung der Frage, ob die Einladung zur hier streitgegenständlichen Eigentümerversammlung durch einen Teil des Verwaltungsbeirats unbefugt war, ist auf den Zeitpunkt der Einladung abzustellen. Zu diesem Zeitpunkt lag eine Weigerung der Klägerin zu 1) nicht vor. Hiervon zu trennen ist die Frage, ob die Abweichung vom verlangten Tag der abzuhaltenden Eigentümerversammlung, und die Ankündigung, diese Eigentümerversammlung eine Woche später als verlangt abzuhalten, eine pflichtwidrige Weigerung im Sinne des § 24 Abs. 3 alt. 2 WEG darstellt. Dabei soll hier nicht verkannt werden, dass das Einberufungsverlangen im Kern die Abhaltung einer Eigentümerversammlung zur Entscheidung über eine fristlose Abberufung des Verwalters betraf. Doch auch hier ist in der konkreten Sachverhaltskonstellation das dem Verwalter, der Klägerin zu 1), zukommende Ermessen hinsichtlich der Bestimmung des Versammlungstermins (Merle, aaO, Rz 21) ordnungsgemäß ausgeübt worden. Die herrschende Meinung füllt den genannten Ermessensspielraum dahingehend aus, dass im Allgemeinen eine aufgrund eines Einberufungsverlangens stattfindende Eigentümerversammlung innerhalb eines Monats abzuhalten sein wird. Auch wenn es um die Abberufung des Verwalters geht, ändert dies nichts an einem in der Sache gegebenen Ermessensspielraum, der in der Regel erst dann als überschritten anzusehen ist, wenn trotz objektiver Dringlichkeit die Versammlung erst mehr als 2 ½ Monate nach dem Einberufungsverlangen stattfindet (BayObLG, NZM 2003, 317 f.; Elzer, aaO, Rz 16). Hier hätte die von der Klägerin zu 1) einberufene Eigentümerversammlung ca. 3 ½ Wochen nach dem Einberufungsverlangen stattgefunden und lediglich 1 Woche nach dem Termin, der verlangt wurde. Angesichts dieser Daten kann hier sicher nicht von einer Verletzung des gegebenen Ermessensspielraumes ausgegangen werden, die im Ergebnis dazu führen könnte, dass von einer pflichtwidrigen Weigerung im Sinne des § 24 Abs. 3 Alt. 2 WEG gesprochen werden könnte. In diesem Zusammenhang ist das Gericht auch nicht von der dahingehenden Argumentation überzeugt, der von der Klägerin zu 1) vorgeschlagene Termin sei untauglich gewesen, weil er in den Pfingstferien gelegen habe. Allgemein geltende Pfingstferien gibt es in der Bundesrepublik Deutschland nicht. Es gibt den gesetzlichen Feiertag des Pfingstmontags, an dem jedoch der von der Klägerin zu 1) vorgeschlagene Einberufungstermin nicht lag. Es mag darüber hin aus im Bundesland Bayern in der fraglichen Woche Schulferien gegeben haben, die im allgemeinen Sprachgebrauch als Pfingstferien bezeichnet werden. Dies gilt jedoch bereits nicht für Eigentümer, die keine in Bayern schulpflichtigen Kinder haben und darüber hinaus für den gesamten Kreis von Eigentümern, die überhaupt keine schulpflichtigen Kinder haben. Angesichts dieses Umstandes ist es nicht ersichtlich, warum der fragliche Termin nicht in Frage hätte kommen sollen. An diesem Tag gefasste Beschlüsse wären jedenfalls wegen des Umstandes der Abhaltung an diesem Tag eindeutig nicht anfechtbar gewesen.

Schließlich ist hier auch anzunehmen, dass der vorliegende Einberufungsmangel für das Zustandekommen der hier streitgegenständlichen Beschlüsse TOP 2 und TOP 5 der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung kausal geworden ist.

Die Kausalität fehlt nur, wenn feststeht, dass der betreffende Beschluss bei ordnungsgemäßer Einberufung ebenso gefasst worden wäre, womit die materielle Feststellungslast bei den Wohnungseigentümern liegt, die den Beschluss gefasst haben, hier die Beklagten (vgl. Merle, aaO, Rz 28 mwN). Diese Kausalitätsvermutung kann nur durch den Nachweis widerlegt werden, dass der Beschluss mit Sicherheit – nicht nur mit hoher Wahrscheinlichkeit – auch ohne den Verstoß inhaltsgleich gefasst worden wäre (BGH, NJW 2002, 1647 ff.). Dies ist den Beklagten nicht gelungen. Die Ausführungen der Beklagten über eine angebliche Lagerbildung in der streitgegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft sowie über die angebliche Festigkeit in der Meinung der für die Beschlüsse abstimmenen Eigentümer überzeugen nicht. Denn dabei wird übersehen, dass die rein rechnerische Überlegenheit für die Annahme der skizzierten, erforderlichen Sicherheit bei weitem nicht ausreichend ist. Zu Recht weisen die Kläger darauf hin, dass hier namentlich die Klägerin zu 1) in der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung ein Rede- und Antragsrecht gehabt hätte. Des Weiteren wäre sie Versammlungsleiterin gewesen. Es ist allein deshalb sicherlich nicht auszuschließen, dass bei Teilnahme der Klägerin zu 1) die Abstimmung anders hätte ausfallen können.

Nach alledem waren hier daher auch die Beschlüsse zu TOP 2 und 5 der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung für ungültig zu erklären. Auf die Berufungen hin war das amtsgerichtliche Endurteil entsprechend abzuändern; dies gilt auch für die Kostenentscheidung, die nunmehr das vollständige Unterliegen der Beklagten zu berücksichtigen hatte.

### III.

Die Kostenentscheidung für das Berufungsverfahren folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

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

Die Streitwertfestsetzung richtete sich nach der insoweit unbeanstandet gebliebenen Festsetzung durch das Amtsgericht, wobei zu berücksichtigen war, dass der Beschluss zu TOP 3 der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung nicht in die Berufungsinstanz gelangt ist.