

# Landgericht München I

## IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

§§ 16 Abs. 3 und 4; 46 Abs. 1 S. 2 WEG; 139 BGB

- 1. § 16 Abs. 3 WEG eröffnet den Wohnungseigentümern zwar die Möglichkeit, auch einen im Wege der Vereinbarung festgelegten Umlageschlüssel betreffend Betriebs- und Verwaltungskosten durch Mehrheitsbeschluss zu ändern (vgl. BGH ZWE 2011, 323; BGH NJW 2010, NJW 2654; BGH NJW 2010, 3298). § 16 Abs. 3 WEG gibt jedoch für einen Beschluss, welcher auch die Änderung des Verteilungsschlüssels von Instandhaltungskosten umfasst, keine Kompetenz.**
- 2. Auch unter dem Blickwinkel der Regelung des § 16 Abs. 4 WEG besteht für die Änderung des Kostenverteilungsschlüssel für die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten keine Beschlusskompetenz, wenn die beschlossene Regelung nicht lediglich einen Einzelfall im Sinne von § 16 Abs. 4 WEG betrifft, sondern den vollständigen zukünftigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf und damit eine Vielzahl von Fällen.**
- 3. Ist nach der Teilungserklärung eine Änderung der Gemeinschaftsordnung mit 4/5 aller vorhandenen Stimmen möglich, führt lediglich ein Verstoß gegen den sachlichen Anwendungsbereich der vereinbarten Öffnungsklausel zur Nichtigkeit eines entsprechenden Eigentümerbeschlusses.**
- 4. Soweit allein das erforderliche Quorum nicht erreicht wurde, der Versammlungsleiter jedoch dennoch einen positiven Beschluss verkündet hat, führt dies nur zur Anfechtbarkeit, nicht jedoch zur Nichtigkeit des gefassten Beschlusses (BGH 10.06.2011 - V ZR 2/10, NJW-RR 2011, 1165; LG München I, Az.: 36 S 12740/10, ZWE 2011, 140).**
- 5. Das Erfordernis der ggfs. nochmaligen Übersendung des bereits vorliegenden Einzelwirtschaftsplans stellt dann keine bloße Förmerei dar, wenn schon unklar ist, welcher Wirtschaftsplan beschlossen sein soll.**
- 6. Die Genehmigung eines Wirtschaftsplanes ohne Einzelwirtschaftspläne ist auf Antrag hin für ungültig zu erklären (vgl. BGH NJW 2005, 2061).**

LG München I, Urteil vom 13.01.2014; Az.: 1 S 1817/13

Das Landgericht München I - 1. Zivilkammer - erlässt durch den Vizepräsidenten des Landgerichts Spielbauer, die Richterin am Landgericht v. Alvensleben und die Richterin am Landgericht Hölsch aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 21.10.2013 folgendes Endurteil:

**Tenor:**

1. Die Berufungen des Klägers sowie der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 27.12.2012, Az. 483 C 15927/12 WEG, werden jeweils mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Kostenentscheidung in Ziffer 2 des Urteilstenors wie folgt gefasst wird:

Von den Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens haben der Kläger 58%, die Beklagten samtverbindlich 42% zu tragen.

2. Von den Kosten des Berufungsverfahrens haben der Kläger 13%, die Beklagten samtverbindlich 87% zu tragen.

3. Dieses Urteil und das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München sind ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Kläger und Beklagte können jeweils die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten bzw. der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

4. Die Revision gegen dieses Urteil wird bezüglich der Frage zugelassen, ob das Nichterreichen eines Quorums im Rahmen einer vereinbarten Öffnungsklausel zur Nichtigkeit eines Mehrheitsbeschlusses oder lediglich zu dessen Anfechtbarkeit führt.

**Beschluss**

1. Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 30.800,00 € festgesetzt.

2. Der Streitwertbeschluss des Amtsgerichts München vom 27.12.2012 wird dahingehend abgeändert, dass der Streitwert für das erstinstanzliche Verfahren 63.030,- Euro beträgt.

**Tatbestand:**

I.

Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird zunächst Bezug genommen auf das angefochtene Urteil des Amtsgerichts München vom 27.12.2012 (Bl. 46/53).

1. Die Parteien bilden die im Rubrum näher bezeichnete Wohnungseigentümergeinschaft, die von der Beigeladenen verwaltet wird.

§ 15 der Gemeinschaftsordnung enthält unter der Überschrift Nutzungsentgelt und Instandsetzungs- und Reparaturrücklage auszugsweise folgende Regelung:

„1) Das von den einzelnen Wohnungseigentümern zu leistende Nutzungsentgelt umfasst die Betriebs- und Instandsetzungskosten, sowie die Hausmeistergebühren.

Im Nutzungsentgelt sind nicht enthalten Verwaltungskosten gemäß § 14.

Die derzeitige Höhe des Nutzungsentgeltes ist in den einzelnen Kaufverträgen festgesetzt. Die Überschüsse aus dem Nutzungsentgelt werden am Ende des Rechnungsjahres (Kalenderjahr) einer besonderen Instandsetzungs- und Reparaturrücklage zugeführt. Der Verwalter bedarf zur Verfügung über das Nutzungsentgelt einschließlich der Instandsetzungs- und Reparaturrücklage keiner Zustimmung der Wohnungseigentümer oder sonstiger dritter Personen.

Er hat über die Verwendung der vorgenannten Beträge jährlich eine Gesamtabrechnung zu erstellen. Die Abrechnung gilt in der Regel als Wirtschaftsplan für das nächste Jahr.

(...)

Erhöhungen und Herabsetzungen des Nutzungsentgeltes erfolgen gemäß dem Verhältnis der in den einzelnen Kaufverträgen festgelegten Nutzungsentgelte zueinander. In dem gleichen Verhältnis ist jeder Wohnungseigentümer an den Betriebskosten und an der Instandsetzungs- und Reparaturrücklage beteiligt.

(...).“

§ 23 der Gemeinschaftsordnung („Schlussbestimmungen“) hat ferner auszugsweise folgenden Inhalt:

„(...)

4) Eine Änderung dieser Gemeinschaftsordnung bedarf, um wirksam zu werden, der Zustimmung von 4/5 - vier-Fünftel- aller vorhandenen Stimmen der Wohnungseigentümer und, soweit erforderlich, der Zustimmung der Gläubiger aller derzeit im Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) eingetragenen Lasten, sowie der Zustimmung des Verwalters.“

2. Auf der Eigentümerversammlung vom 22.05.2012 beschlossen die Eigentümer unter TOP 4 Beschlussantrag 1 mehrheitlich die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2011. Unter Beschlussantrag 2 fassten die Eigentümer zu TOP 4 ferner mehrheitlich weiteren Beschluss:

„Aufgrund der von Herrn A. gemachten Hinweise beauftragt die Gemeinschaft die Verwaltung, die bisher nach dem Verhältnis des ersten Wohngeldes abgerechneten Positionen ab dem Wirtschaftsjahr 2012 nach Miteigentumsanteilen gem. Teilungserklärung abzurechnen, um so einen Rechtsstreit mit der Garagentgemeinschaft zu vermeiden.“

Unter TOP 6 fassten die Eigentümer sodann folgende Beschlüsse:

Antrag 1:

„Die WEG möge beschließen, der vorgelegte Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2012 bleibt wie der von 2010 und 2011 (unverändert) und wird hiermit genehmigt. Das Wohngeld bleibt unverändert.“

Antrag 2:

„Für die Fälligkeit gilt: Das Wohngeld soll als Vorauszahlung zum 3. Werktag des Wirtschaftsjahres in einer Summe fällig sein. Die Eigentümer können es aber in 12 monatlichen Raten, jeweils zum 3. Werktag bezahlen, insofern keine Wohngeldrückstände bestehen. Kommt ein Eigentümer mit mehr als zwei Monatsraten in Verzug, so ist der gesamte restliche Betrag bis zum Ende des Wirtschaftsjahres sofort zur Zahlung fällig.“

3. Gegen diese Beschlüsse wandte sich der Kläger mit der hier verfahrensgegenständlichen Klage vom 22.06.2012. Er hat beantragt, die auf der Eigentümerversammlung vom 22.05.2012 zu TOP 4 und TOP 6 gefassten Beschlüsse betreffend Einzel- und Gesamtabrechnung 2011 und Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2012 für ungültig zu erklären.

Er ist der Ansicht, dass der Beschluss zu TOP 4 nichtig ist, weil die beschlossene Kostenverteilung von der Vorgaben der Teilungserklärung abweiche. Ein sachlicher Grund für die Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels bestehe nicht.

Die Beschlussfassung über die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2012 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil es an der Erstellung und Vorlage von Einzelwirtschaftsplänen vor der Beschlussfassung fehle. Der Beschluss sei zudem nicht hinreichend bestimmt und unklar. Diese Mängel infizierten hierbei auch die Beschlussfassung über die Fälligkeit des Wohngeldes, da eine Wohngeldschuld nicht wirksam begründet worden sei.

Wegen der Einzelheiten wird auf die Schriftsätze der Klägervertreter in der ersten Instanz verwiesen.

4. Die Beklagten sind der Klage entgegengetreten und haben Klageabweisung beantragt. Sie sind der Meinung, eine Beschlusskompetenz für die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels gemäß Beschluss zu TOP 4 (Beschlussantrag 2) folge aus § 16 Abs. 3 WEG. Ein sachlicher Grund für die Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels sei darin zu sehen, dass der vereinbarte Kostenverteilungsschlüssel für die Verwaltung nicht umsetzbar sei, da sich in den Verwaltungsunterlagen keine Abschriften der einzelnen Kaufverträge befänden. Der Umlageschlüssel lasse sich dem Wortlaut der Teilungserklärung nicht entnehmen. Der neue Verteilungsschlüssel führe zu einer höheren Kostengerechtigkeit, insbesondere deswegen, weil die Größe der Miteigentumsanteile am Flächenmaßstab orientiert sei. Der Beschluss zu TOP 6 Beschlussantrag 1 sei ebenfalls nicht zu beanstanden, da die Fortgeltung des Wirtschaftsplanes 2010 beschlossen worden sei. Der Kläger könne nicht verlangen, dass ihm insoweit der Einzelwirtschaftsplan 2010 erneut übersandt werde. Wegen der Einzelheiten wird auf die Schriftsätze des Beklagtenvertreterers in der ersten Instanz verwiesen.

5. Das Amtsgericht hat am 29.11.2012 mündlich verhandelt. Mit Urteil vom 27.12.2012, dem Klägervertreter zugestellt am 08.01.2013 und dem Beklagtenvertreter zugestellt am 07.01.2013, hat es der Klage teilweise stattgegeben und die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 22.05.2012 zu TOP 6 für

ungültig erklärt. Im Übrigen hat es die Klage abgewiesen. Auf das Urteil wird verwiesen (Bl. 46/53).

6. Gegen dieses Urteil legte der Kläger über seinen Prozessbevollmächtigten mit Schriftsatz vom 24.01.2013, eingegangen am 25.01.2013, Berufung zum Landgericht München I ein.

Die Beklagten legten mit Schriftsatz vom 07.02.2013, bei Gericht eingegangen am selben Tage, ebenfalls Berufung ein. Mit weiterem Schriftsatz vom 20.03.2013 legten die Beklagten darüber hinaus Anschlussberufung ein.

Die Parteien wiederholten und vertieften jeweils ihren erstinstanzlichen Vortrag.

Der Kläger beantragt zuletzt:

Das Endurteil des AG München vom 27.12.2012 wird insoweit aufgehoben, als es den Klageantrag Ziff. 1 (Anfechtung der Beschlussfassung zu TOP 4) hinsichtlich der Anfechtung von TOP 4 Beschlussantrag 2 (Abänderung des Umlageschlüssels) abgewiesen und damit die Ungültigerklärung des Beschlusses „Beschlussantrag 2 zu TOP 4“ abgelehnt hat.

Der zu TOP 4 Beschlussantrag 2 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

Der Kläger beantragte ferner die Berufung sowie die Anschlussberufung der Beklagten zurückzuweisen.

Die Beklagten beantragten zuletzt:

Das Urteil des Amtsgerichts München vom 27.12.2012, Az. 483 C 15927/12 WEG, wird insoweit aufgehoben als die Beschlüsse der Eigentümer zu Tagesordnungspunkt 6.) der Eigentümerversammlung vom 22.05.2012 für ungültig erklärt werden.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Ferner beantragten die Beklagten die Berufung des Klägers zurückzuweisen.

7. Die Kammer hat am 21.10.2013 mündlich verhandelt. Auf das Verhandlungsprotokoll wird verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

1. Die Berufung des Klägers war zulässig, jedoch in der Sache ohne Erfolg. Das Amtsgericht hat die Anfechtungsklage betreffend des Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 22.05.2012 zu TOP 4 Beschlussantrag 2 (Abänderung des Umlageschlüssels) zu Recht abgewiesen.

a) Der Beschluss zu TOP 4 Beschlussantrag 2 wurde nicht innerhalb der Frist gem. § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG angefochten. Damit hat die Kammer gemäß § 46 Abs. 2

WEG nur eine Überprüfung des streitgegenständlichen Beschlusses auf Nichtigkeitsgründe vorzunehmen.

Nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG muss die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben sein. Die Anfechtungsfrist beginnt mit dem Tag der Beschlussfeststellung in der Wohnungseigentümersammlung ohne Rücksicht darauf, ob der Kläger an dieser teilgenommen oder sonst Kenntnis von dem Beschluss erlangt hat (vgl. Klein in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 46 Rn. 43).

Die Beschlussanfechtungsklage muss den Anfechtungsgegenstand bezeichnen. Dabei muss erkennbar sein, welche Beschlüsse im Einzelnen angefochten werden und welche grundsätzlich bestandskräftig werden sollen. Eine wirksame Beschlussanfechtung liegt nur vor, wenn sich dem Antrag unter Berücksichtigung aller erkennbaren Umstände sowie nach Maßgabe der allgemeinen Auslegungsgrundsätze entnehmen lässt, welche Beschlüsse im Einzelnen angefochten werden sollen (vgl. OLG Celle, OLGZ 1989, 183). Etwaige Zweifel gehen hierbei zulasten des Klägers (vgl. Suilmann in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 46 Rn. 85).

Die Auslegung des im Rahmen des Klageschriftsatzes vom 22.06.2012 angekündigten Antrages ergibt hierbei, dass lediglich der Beschluss über die Genehmigung der Einzel- und Gesamtabrechnung 2011 angefochten wurde. Eine umfassende Anfechtung der zu TOP 4 gefassten Beschlüsse lässt sich dem Schriftsatz jedoch nicht entnehmen. Weder aus dem Klageschriftsatz noch aus dem beigefügten Einladungsschreiben lässt sich auch nur ein Hinweis darauf entnehmen, dass zu dem Tagesordnungspunkt 4 nicht lediglich ein Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2011, sondern auch ein Beschluss über die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels mit Wirkung ab dem Wirtschaftsjahr 2012 gefasst wurde und dieser Gegenstand des Anfechtungsklageverfahrens sein soll.

Allein aus der Formulierung, dass die zu TOP 4 und 6 gefassten „Beschlüsse“ angefochten sein sollen ergibt sich dies nicht. Zum einen ergibt sich der Plural „Beschlüsse“ bereits daraus, dass zu TOP 4 und TOP 6 jeweils zumindest ein Beschluss angefochten sein soll. Darüber hinaus ergibt sich aus dem Zusatz betreffend Einzel- und Gesamtabrechnung 2011 und Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2012 eine Beschränkung der Anfechtung auf Beschlüsse, welche die angegebenen Gegenstände betreffen.

Anhaltspunkte dafür, dass dies eine bloße Bezugnahme auf den Wortlaut der Einladung darstellen soll und ausdrücklich jegliche zu diesen Tagesordnungspunkten gefassten Beschlüsse angegriffen sein sollen, finden sich nicht.

Der Umstand, dass der Kläger mit selben Schriftsatz vorträgt, in der Eigentümersammlung nicht anwesend gewesen zu sein, gebietet dabei nicht, den Antrag so auszulegen, dass der Kläger auch einen ihm ggfs. unbekanntem Beschlüsse in jedem Falle anfechten wollte.

b) Der angegriffene Beschluss ist, obwohl durch diesen der in der Teilungserklärung vereinbarte Kostenverteilungsschlüssel abgeändert ist, nicht wegen fehlender Beschlusskompetenz als nichtig anzusehen.

aa) Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer ergibt sich insoweit jedoch nicht allein aus den gesetzlichen Vorschriften des § 16 Abs. 3 WEG, der die beschlossene Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nur teilweise abdeckt, bzw. des § 16 Abs. 4 WEG, dessen Voraussetzungen nicht vorliegen.

§ 16 Abs. 3 WEG eröffnet den Wohnungseigentümern zwar die Möglichkeit, auch einen im Wege der Vereinbarung festgelegten Umlageschlüssel betreffend Betriebs- und Verwaltungskosten durch Mehrheitsbeschluss zu ändern (vgl. BGH ZWE 2011, 323; BGH NJW 2010, NJW 2654; BGH NJW 2010, 3298). § 16 Abs. 3 WEG gibt jedoch für einen Beschluss, welcher auch die Änderung des Verteilungsschlüssels von Instandhaltungskosten umfasst, keine Kompetenz.

Auch unter dem Blickwinkel der Regelung des § 16 Abs. 4 WEG besteht für die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten keine Beschlusskompetenz. § 16 Abs. 4 WEG gibt zwar eine Kompetenz zur Abänderung der Verteilung von Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten. Die beschlossene Regelung betrifft jedoch nicht lediglich einen Einzelfall im Sinne von § 16 Abs. 4 WEG, sondern den vollständigen zukünftigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf und damit eine Vielzahl von Fällen. § 16 Abs. 4 WEG gibt keine Kompetenz für eine über den Einzelfall hinausreichende Änderung des Kostenverteilungsschlüssels.

bb) Hieraus ergibt sich jedoch dennoch keine Teilnichtigkeit des angegriffenen Beschlusses, welche nach dem Rechtsgedanken des § 139 BGB die vollständige Nichtigkeit des Beschlusses nach sich ziehen würde, da eine Beschlusskompetenz nach § 23 Abs. 4 der Gemeinschaftsordnung besteht.

Nach § 23 Abs. 4 der Gemeinschaftsordnung ist eine Änderung der Gemeinschaftsordnung mit 4/5 aller vorhandenen Stimmen möglich. Diese Öffnungsklausel erlaubt auch eine vollständige Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels gem. § 15 Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung im Beschlusswege. Lediglich ein Verstoß gegen den sachlichen Anwendungsbereich der vereinbarten Öffnungsklausel würde zur Nichtigkeit eines entsprechenden Eigentümerbeschlusses führen. Ein solcher liegt jedoch nicht vor.

Hieran ändert es auch nichts, dass die geforderte Mehrheit von 4/5 aller vorhandenen Stimmen vorliegend nicht erreicht wurde.

(1) Soweit allein das erforderliche Quorum nicht erreicht wurde, der Versammlungsleiter jedoch dennoch einen positiven Beschluss verkündet hat, führt dies nur zur Anfechtbarkeit, nicht jedoch zur Nichtigkeit des gefassten Beschlusses (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 10 Rn. 17; Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, 10. Aufl., § 10 Rn. 46, Palandt/Bassenge, 73. Aufl., § 10 Rn. 22 a; BGH 10.06.2011 - V ZR 2/10, NJW-RR 2011, 1165; LG München I, Az.: 36 S 12740/10, ZWE 2011, 140).

So hat das Landgericht München I (LG München I v. 3.11.2010 - 36 S 12740/10; LG München I v. 3.12.2007 - 1 T 14033/07, ZMR 2008, 915) die Bestandskraft eines Abänderungsbeschlusses, der das Quorum nicht erreicht, bejaht. Dieselbe Rechtsauffassung vertritt auch das Landgericht Köln ZMR 2010, 313.

Entgegen einer abweichenden Meinung (vgl. Riecke/Schmid/Elzer, WEG, § 10 Rn. 284; Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 19; Jennißen/Elzer, 3. Aufl., vor

§§ 23 bis 25 Rn. 95; Dötsch, IMR 2011, 65) müssen diese Grundsätze auch im Rahmen vereinbarter Öffnungsklauseln Geltung finden.

Hierfür spricht, dass nach herrschender Meinung die unrichtige Verkündung eines Beschlussergebnisses auch sonst regelmäßig nur zur Anfechtbarkeit des betreffenden Beschlusses führt.

(2) Die Gegenmeinung hält dem entgegen, dass die durch Vereinbarung eingeräumte Beschlussmacht an bestimmte Voraussetzungen geknüpft sei, so dass mit dessen Verfehlen die Beschlusskompetenz entfallen müsse (vgl. Dötsch, IMR 2011, 65; so auch Jennißen/Elzer, 3. Aufl., vor §§ 23 bis 25 Rn. 95).

Zutreffend ist insoweit, dass zur Klärung der Frage, welche Folgen das Nichterreichen des Quorums hat, zunächst die konkrete Fassung der Öffnungsklausel zu betrachten ist. Nachdem die Wohnungseigentümer im Vereinbarungswege eine Beschlussmacht verleihen, können sie in diesem Rahmen auch festlegen, dass Folge eines Verstoßes die Nichtigkeit des betreffenden Beschlusses sein soll.

Allein der Umstand, dass die Öffnungsklausel ein bestimmtes Mehrheitserfordernis aufstellt und damit ein gewisser Bestandsschutz der bestehenden Regelungen erreicht werden soll, führt jedoch nicht dazu, dass eine Öffnungsklausel stets dahingehend auszulegen wäre, dass die Beschlusskompetenz als solche bereits an das Erreichen des Quorums geknüpft wäre.

Dies zeigt ein Vergleich mit anderen Fällen einer fehlerhaften Beschlussverkündung trotz Nichterreichens eines bestimmten Mehrheitserfordernisses:

Nach Auffassung des BGH sind jedenfalls Beschlüsse einer beschlussunfähigen Wohnungseigentümersversammlung nur anfechtbar (vgl. BGH NJW 2009, 2132).

Gleiches gilt, wenn bei der Beschlussfassung gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 WEG die erforderliche Stimmenzahl nicht erreicht wird. Ein gleichwohl gefasster Mehrheitsbeschluss ist wirksam, aber anfechtbar (Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 16 Rn. 66). So führt die Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 16/887, Bl. 25) zu § 16 Abs. 4 Satz 2 WEG n. F. aus: „Wird bei der Beschlussfassung die gemäß Absatz 4 Satz WEG (neu) erforderliche Stimmenzahl nicht erreicht, so ist ein gleichwohl gefasster Mehrheitsbeschluss wirksam, aber anfechtbar. Er erlangt unter den Voraussetzungen des § 24 Abs. 4 WEG Bestandskraft“.

Auch im Rahmen einer Beschlussfassung gem. § 22 Abs. 1 WEG wirkt der Umstand, dass eine bauliche Veränderung oder eine Aufwendung beschlossen werden sollen, nicht jedoch das Erreichen der benötigten Stimmenzahl kompetenzbegründend (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 22 Rn. 6). Hierzu heißt es in der Gesetzesbegründung (BT-Drucks. 16/887, S. 28): „Das Erfordernis der Zustimmung aller Beeinträchtigten regelt die erforderliche Stimmenzahl. Es ist - wie im geltenden Recht- nicht kompetenzbegründend.“

Es kann nicht angenommen werden, dass die Wohnungseigentümer anders als in den beschriebenen Fällen einer fehlerhaften Beschlussverkündung für den Fall, dass bei dem Nichterreichen eines Quorums bei einer vereinbarten Öffnungsklausel der Beschluss nichtig und nicht lediglich anfechtbar sein soll.

Die Interessenlage ist denen der gesetzlichen Mehrheitserfordernisse durchaus vergleichbar. Eine Auslegung dahingehend, dass in jedem Falle das Nichterreichen eines qualifizierten Mehrheitserfordernisses im Rahmen einer Öffnungsklausel zur Nichtigkeit des jeweiligen Mehrheitsbeschlusses führen soll, lässt sich insbesondere nicht allein damit begründen, dass der Zweck des Quorums darin liege, dass aufgrund der besonderen Bedeutung von Änderungen der Gemeinschaftsordnung für die Wohnungseigentümer diese eine Änderung nur erfolgen solle, wenn dies dem Willen der überwiegenden Mehrheit der Wohnungseigentümer entspricht.

Der Bedeutung der entsprechenden Entscheidungen wird hinreichend dadurch Rechnung getragen, dass bestimmte Mehrheitserfordernisse gewahrt sein müssen, damit der Beschluss zustande kommt. So hat es - wie bereits dargestellt - auch der Gesetzgeber für die nunmehr geregelten Fälle der Abänderung von Kostenverteilungsregelungen gesehen.

Hierbei ergibt sich nichts anderes daraus, dass bei Schaffung der vorliegenden Teilungserklärung die Regelungen gem. §§ 16 Abs. 3 und Abs. 4 WEG noch nicht geschaffen waren. Es wurde bereits nach altem Recht bei Beschlüssen, die aufgrund einer Öffnungsklausel ergingen, vertreten, dass diese, auch wenn das Quorum nicht erreicht ist, bei nicht durchgeführter Beschlussanfechtung bestandskräftig werden (BGH DWE 1994, 140; KG NZM 1999, 569; OLG Köln NZM 2000, 909).

So kann die Gemeinschaftsordnung auch andere formelle Voraussetzungen für die Gültigkeit eines Beschlusses aufstellen, wie etwa besondere Protokollierungserfordernisse. Die Wirksamkeit der gefassten Beschlüsse soll auch hier davon abhängen, dass bestimmten Anforderungen an das Verfahren Genüge getan wird. Dies bedeutet jedoch nicht, dass bei einem Verstoß gegen diese Bestimmungen, von einer Nichtigkeit des Beschlusses auszugehen wäre. Es ist vielmehr anerkannt, dass derartige Formverstöße lediglich einen Anfechtungsgrund darstellen (vgl. etwa BGH NJW 1997, 2956; OLG Köln NZM 2007, 133).

Anhaltspunkte dafür, dass vorliegend anders als in den dargestellten Fällen einer fehlerhaften Beschlussverkündung das Nichterreichen des Quorums zur Nichtigkeit des Beschlusses führen sollte, finden sich im Wortlaut der Öffnungsklausel nicht.

Durch die Vereinbarung einer Öffnungsklausel haben die Wohnungseigentümer vielmehr Regelungsgegenstände, welche grundsätzlich nur im Rahmen einer Vereinbarung geregelt werden könnten, einem Mehrheitsbeschluss zugänglich gemacht. Die Beschlusskompetenz ist damit - soweit sich der Gegenstand der Regelung im sachlichen Anwendungsbereich der Öffnungsklausel hält - grundsätzlich gegeben. In diesem Rahmen vorgesehene Mehrheitserfordernisse sind den dargestellten formellen Beschlussvoraussetzungen und gesetzlichen Mehrheitserfordernissen vergleichbar.

Die Auslegung eines qualifizierten Mehrheitserfordernisses im Rahmen einer vereinbarten Öffnungsklausel als Gültigkeits- jedoch nicht als Beschlussexistenzvoraussetzung führt auch nicht zu untragbaren Ergebnissen. Die Wohnungseigentümer können die Einhaltung der Voraussetzungen, unter denen von der durch die vereinbarte Öffnungsklausel eingeräumten Beschlussmacht Gebrauch gemacht werden kann, hinreichend durch die Erhebung einer entsprechenden Anfechtungsklage sicherstellen.

Eine derartige Auslegung dient darüber hinaus der Rechtssicherheit der Wohnungseigentümer, welche nach Ablauf der Anfechtungsfrist grundsätzlich auf die Gültigkeit des verkündeten Beschlusses vertrauen dürfen und nicht etwa befürchten müssen noch nach vielen Jahren einen Streit darüber zu führen, ob die erforderliche Mehrheit tatsächlich erreicht wurde oder nicht.

Das Erreichen des Quorums ist daher, sofern nicht die Öffnungsklausel selbst anderes zum Ausdruck bringt, keine Beschlussexistenzvoraussetzung.

(3) Etwas anderes ergibt sich nach Auffassung der Kammer auch nicht aus dem Urteil des BGH vom 01.04.2011, Az: V ZR 162/10 (ZWE 2011, 323). Die Entscheidung ist zwar im Hinblick auf die hier zu entscheidende Rechtsfrage missverständlich formuliert. Bei näherer Betrachtung insbesondere des gewählten Aufbaus der Entscheidung lässt diese jedoch nicht den Schluss zu, dass der Senat das Nichterreichen des Quorums in dem entschiedenen Fall als Nichtigkeitsgrund ansah.

Im Rahmen der dortigen Entscheidung hatte der Bundesgerichtshof einen Mehrheitsbeschluss, welcher das erforderliche Quorum einer Öffnungsklausel nicht erreichte, für nichtig erklärt. Nach den vorherigen Ausführungen hätte der Beschluss auf Anfechtung hin jedoch für unwirksam erklärt werden müssen, da er lediglich als anfechtbar anzusehen wäre (wie hier: Sauren, ZWE 2011, 326 in einer Anmerkung zur Entscheidung des BGH).

Es ist nicht erkennbar, dass der Senat insoweit - ohne sich mit der bestehenden Rechtsprechung auseinanderzusetzen - von der bisherigen herrschenden Meinung hinsichtlich der Folgen des Nichterreichens eines Quorums bei vereinbarten Öffnungsklauseln abweichen wollte.

Der Senat setzte sich in dieser Entscheidung intensiv mit den Voraussetzungen des § 16 Abs. 4 WEG auseinander, welche er als nicht gegeben ansah mit der Folge, dass er den streitgegenständlichen Beschluss als nichtig betrachtete. Insoweit führte er lediglich ergänzend aus, dass aus der vorhandenen Öffnungsklausel nichts anderes folge, da das Quorum nicht erreicht sei.

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass aufgrund des einheitlichen Streitgegenstands von Anfechtungs- und Nichtigkeitsfeststellungsklagen eine weitere Differenzierung im Hinblick auf die auszusprechende Rechtsfolge nicht zwingend erforderlich war.

Nach der Auffassung von Jennißen könnte der Senat in dem genannten Fall auch deshalb zur Nichtigkeit des Beschlusses gelangt sein, weil der Kostenverteilungsschlüssel zur Zuführung zu den Instandsetzungskosten nicht identisch mit dem Verteilungsschlüssel für Instandsetzungskosten gewesen ist (vgl. Jennißen, MietRB, 2011, 212).

Für ein solches Verständnis der Entscheidung spricht auch, dass der Bundesgerichtshof kurze Zeit später in einer weiteren Entscheidung vom 10.06.2011, Az: V ZR 2/10 ein Urteil des Landgerichts Köln bestätigte, durch welches ein Beschluss über die Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels aufgrund einer Öffnungsklausel bei Nichterreichen des erforderlichen Quorums für ungültig - und nicht etwa für nichtig - erklärt worden war.

c) Auch soweit der angegriffene Beschluss, wie der Kläger meint, sachlich nicht gerechtfertigt wäre, wäre der Beschluss lediglich anfechtbar, jedoch nicht nichtig (vgl. BGH NJW 1985, 2832; BGH ZWE 2011, 323; Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 20; Staudinger/Kreuzer, § 10 Rn. 20; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 10 Rn. 17; Palandt/Bassenge, § 10 Rn. 22 a). Lediglich ergänzend weist die Kammer darauf hin, dass die Wohnungseigentümer auch bei Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels auf Grundlage einer Öffnungsklausel einen weiten Gestaltungsspielraum haben (vgl. BGH, Urteil vom 10.06.2011, Az: V ZR 2/10).

2. Auch die Berufung der Beklagten war zulässig, jedoch in der Sache ohne Erfolg.

a) Die Anschlussberufung der Beklagten war zurückzuweisen. Das Amtsgericht hat den Beschluss zu TOP 6 Beschlussantrag 1 zu Recht für unwirksam erklärt.

Die Aufhebung des Beschlusses über die Genehmigung des Wirtschaftsplanes erfolgte zu Recht.

Zum einen greift die vom Kläger innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist gem. § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG erhobene Rüge der mangelnden Bestimmtheit des Beschlusses durch. Ein Beschluss ist ausreichend bestimmt, wenn er aus sich heraus genau erkennen lässt, was gilt. Er muss sein Regelungsproblem vollständig lösen (zu allem Elzer, in Jennißen, 3. Auflage, vor §§ 23-25, Rz. 146).

Diesen Anforderungen wird der Beschluss zu TOP 6 Beschlussantrag 1 nicht gerecht. Nach seinem Wortlaut ist schon völlig unklar, ob ein vorgelegter Wirtschaftsplan 2012 samt entsprechenden Einzelwirtschaftsplänen 2012 beschlossen worden sein soll oder ob ein früherer Wirtschaftsplan unverändert fortgelten soll. Das Bestimmtheitserfordernis dient dabei sowohl dem Schutz der derzeitigen Wohnungseigentümer als auch den gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG ohne Weiteres an die bestehenden Beschlüsse gebundenen zukünftigen Wohnungseigentümern. Diese können jedoch bei Heranziehung des Beschlusswortlauts sowie des Protokolls der Eigentümerversammlung nicht erkennen, welche Fassung des Wirtschaftsplanes 2012 genehmigt sein soll. Insofern erscheint der gefasste Beschluss in sich widersprüchlich und unklar und war daher für unwirksam zu erklären.

Zum anderen fehlt es an einer ordnungsgemäßen Beschlussfassung hinsichtlich der Einzelwirtschaftspläne, da diese nicht vorab übersandt wurden. Die bloße Gewährung einer Einsichtsmöglichkeit in der Versammlung genügt insoweit nicht (vgl. LG Hamburg ZWE 2012, 329; BGH ZMR 2012, 380). Das Erfordernis der ggfs. nochmaligen Übersendung des bereits vorliegenden Einzelwirtschaftsplans stellt im vorliegenden Fall auch keine bloße Förmerei dar. Zum einen ist schon unklar, welcher Wirtschaftsplan denn nun beschlossen sein soll. Zum anderen stellt sich aufgrund der weiteren Beschlussfassung zur Änderung der Kostenverteilungsschlüssel die Frage, ob der geänderte Schlüssel bereits im Rahmen der Einzelwirtschaftspläne 2012 zur Anwendung kommt.

Der Einzelwirtschaftsplan gehört zu den unverzichtbaren Bestandteilen des Wirtschaftsplanes. Die Genehmigung eines Wirtschaftsplanes ohne Einzelwirtschaftspläne ist auf Antrag hin für ungültig zu erklären (vgl. BGH NJW 2005, 2061).

b) Das amtsgerichtliche Urteil war auch insoweit nicht zu beanstanden, als es den Beschluss zu TOP 6 Beschlussantrag 2 für ungültig erklärt hat.

aa) Entgegen der Auffassung der Beklagten hat der Kläger den Beschluss zu TOP 6 Beschlussantrag 2 innerhalb der Anfechtungsfrist gem. § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG mit der Anfechtungsklage angegriffen. Die Klagepartei hat die zu TOP 6 gefassten Beschlüsse betreffend den Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2012 angefochten. Der Antrag ist hierbei so auszulegen, dass hiervon sämtliche zu TOP 6 gefassten Beschlüsse erfasst sein sollen, soweit sie den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2012 betreffen. Dies ist auch bei der getroffenen Regelung zur Fälligkeit der Wohngelder der Fall.

Auch die Vorfälligkeitsregelung wird von der Ungültigkeit des Beschlusses über den Wirtschaftsplan infiziert. Hier kommt der Rechtsgedanke § 139 BGB zum Tragen. Die Vorfälligkeitsregelung bezieht sich nach ihrem Wortlaut und dem Gesamtzusammenhang des Protokolls der Eigentümersammlung allein auf die Wohngelder für das Wirtschaftsjahr 2012.

Der Auffassung der Beklagten, dass sich der Beschluss nicht lediglich auf die Fälligkeit der Forderungen aus dem Wirtschaftsplan 2012 bezog, sondern eine eigenständige Regelung bildet, kann nicht beigetreten werden.

Es kommt auch nicht darauf an, ob die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung subjektiv der Auffassung waren, eine generelle Regelung für die Zukunft zu schaffen.

Da Beschlüsse gem. § 10 Abs. 4 WEG auch Sonderrechtsnachfolger binden, sind sie nach den für Grundbucheintragungen geltenden Regeln objektiv-normativ auszulegen (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 23 Rn. 26, Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 51). Maßgebend sind dabei der sich aus dem Protokoll der Eigentümersammlung ergebende Wortlaut des Beschlusses und der Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Wortlauts ergibt (Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 23 Rn. 26). Der Inhalt des Beschlusses muss dabei dem Beschluss selbst zu entnehmen sein (Merle in Bärmann, WEG, § 23 Rn. 51).

Im Beschlusswortlaut findet sich kein Hinweis darauf, dass der Beschluss (auch) die Fälligkeit zukünftiger Wohngelder regeln soll.

Der Beschluss wurde vielmehr als Beschlussantrag 2 unter TOP 6 „Beschluss über den Einzel- und Gesamtwirtschaftsplan 2012“ gefasst. Der Beschlusstext wird eingeleitet mit der Wendung „Für die Fälligkeit gilt:“ und erscheint damit sowohl hinsichtlich des optischen Gesamteindrucks als auch des sprachlichen und inhaltlichen Zusammenhangs als Ergänzung der Beschlussfassung über die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2012. Es ist auch nur von einem Wohngeldbetrag („Das Wohngeld soll...“) und nicht von künftigen Wohngeldern die Rede.

Nach alledem bezog sich die Regelung alleine auf die Fälligkeit des Wohngeldes für das Wirtschaftsjahr 2012. Aufgrund dieses Zusammenhangs kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Beschlussantrag 2 (Vorfälligkeitsregelung) auch ohne den Beschluss zur Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2012 gefasst worden wäre. Im Zweifel ist daher nach dem Rechtsgedanken des § 139 BGB von der Nichtigkeit auch des Beschlusses zu Beschlussantrag 2 auszugehen.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Ein Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit war deshalb veranlasst, weil gegen das Urteil das Rechtsmittel der Revision statthaft ist, und die Zulassung ausgesprochen wurde.

3. Die Revision war gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 ZPO im Tenor ausgesprochenen Umfang zuzulassen. Denn die Frage, ob das Nichterreichen des Quorums bei einer vereinbarten Öffnungsklausel zur Nichtigkeit oder zur bloßen Anfechtbarkeit eines Mehrheitsbeschlusses führt, hat grundsätzliche, über den vorliegenden Einzelfall hinausgehende Bedeutung. Die Problematik ist bisher zur aktuellen Gesetzeslage noch nicht höchstrichterlich geklärt.

4. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 a GKG. Die amtsgerichtliche Wertfestsetzung war gem. § 63 Abs. 3 Nr. 2 GKG von Amts wegen abzuändern.

Im Einzelnen ist Folgendes auszuführen:

Der Streitwert für die Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses betreffend der Jahresabrechnung 2011 war nach dem aus dem Kostenanteil des Klägers errechneten fünffachen Klägerinteresse auf 32.230,- € festzusetzen (6.446,- € mal 5). Das hälftige Gesamtinteresse beläuft sich auf 43.978,49 €, so dass das niedrigere fünffache Klägerinteresse streitwertbestimmend ist.

Dieselben Erwägungen gelten hinsichtlich der Streitwertfestsetzung für die Anfechtung des Genehmigungsbeschlusses bezüglich des Wirtschaftsplanes 2012. Das fünffache Klägerinteresse, welches einem Betrag von 25.800,- € entspricht, liegt hierbei niedriger als das hälftige Gesamtinteresse, welches mit einem Betrag von 47.090,50 € zu bewerten ist, so dass der Streitwert insoweit auf ersteren Betrag festzusetzen war.

Bei der Bemessung des Streitwerts hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 4 (Änderung Kostenverteilungsschlüssel) ist die Kammer mangels konkreter Anhaltspunkte von einem Regelstreitwert in Höhe von 4.000,- € ausgegangen.

Betreffend der Anfechtung des Vorfälligkeitsbeschlusses erschien ein Streitwert von 1.000,- € als angemessen.