

# **Amtsgericht München**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 16 Abs. 2, 21 Abs. 3 WEG

- 1. Die Veranstaltung eines Festes auf einer Gemeinschaftsfläche durch die Wohnungseigentümergeinschaft mit der gesetzlichen Kostenfolge des § 16 Abs. 2 WEG ist keine Maßnahme, die im Interesse aller Wohnungseigentümer gerichtet auf die Erhaltung, Verbesserung oder den der Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums entsprechenden Gebrauch ist.**
- 2. Das Rechtsschutzbedürfnis für die streitgegenständliche Beschlussanfechtungsklage ist gegeben, auch wenn der Beschluss bereits ausgeführt wurde; es besteht weiter, auch wenn die Maßnahme nicht mehr rückgängig zu machen ist, die Frage der Gültigkeit aber für die Kostenbeteiligung von Bedeutung ist.**
- 3. Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind wie im Grundbuch eingetragene Regelungen der Gemeinschaftsordnung „aus sich heraus“ objektiv und normativ auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt.**

AG München. Urteil vom 31.10.2014; Az.: 481 C 14044/14

Das Amtsgericht München erlässt durch den Richter am Amtsgericht Käsbohrer am 31.10.2014 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 10.09.2014 folgendes Endurteil:

### **Tenor:**

1. Der Beschluss der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 14.05.2014 zu TOP 13 (Abhaltung eines Brunnenfestes im Juli 2014 zusammen mit BA II) wird für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung der Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Der Streitwert wird auf 2.000,00 € festgesetzt.

## **Tatbestand:**

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft.

Die am 16.06.2014 eingegangene Anfechtungsklage richtet sich gegen folgenden Beschluss der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 14.05.2014 (Protokoll, siehe Anlage K1):

„TOP 13 - Beschluss über die Abhaltung eines Brunnenfestes im Juli 2014 zusammen BA II (voraussichtliche anteilige Kosten ca. € 2.000,00. Der Beirat wird versuchen durch Spenden den Betrag so gering wie möglich zu halten) - Nach Besprechung stellt der Versammlungsleiter folgenden Antrag zur Beschlussfassung: „Die Gemeinschaft beschließt die Abhaltung eines Brunnenfestes im Juli 2014 zusammen mit BA II.“ Abstimmungsergebnis: Der Versammlungsleiter verkündet, dass der Antrag einstimmig bei 6 Stimmenthaltungen angenommen ist.“

In dem am 14.07.2014 eingegangenen Schriftsatz begründen die Kläger die Anfechtung im Wesentlichen damit, dass die Abhaltung eines Brunnenfestes durch die Wohnungseigentümergeinschaft keine Maßnahme der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums sei (§ 21 Abs. 3 WEG). Die für eine solche Veranstaltung anfallenden Kosten könnten daher auch nicht aus gemeinschaftlichen Geldern bezahlt werden. Im Übrigen widerspräche eine entsprechende Beschlussfassung zumindest den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Die beschlossene Abhaltung eines Brunnenfestes diene in keiner Weise der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und Vermögens, vielmehr werde dadurch das gemeinschaftliche Vermögen alleine zum Zwecke des Freizeitvergnügens der teilnehmenden Eigentümer und Dritten um jedenfalls bis zu € 2.000,00 gemindert; dies könne nicht im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen aus der Sicht eines objektiv vernünftig und wirtschaftlich denkenden Wohnungseigentümers liegen.

Die Kläger beantragen:

Der Beschluss der ordentlichen Eigentümerversammlung am 14.05.2014 zu TOP 13 (Abhaltung eines Brunnenfestes im Juli 2014 zusammen mit BA II) wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, dass der gefasste Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft die Nutzung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Areals rund um den Brunnen eröffnet habe, um dort das genannte „Brunnenfest“ abzuhalten. Einen weitergehenden Inhalt habe der streitgegenständliche Beschluss nicht. Es sei in der Eigentümerversammlung auch über die Kosten eines solchen Festes gesprochen worden. Es sei erklärter Wille der Mehrheit der Eigentümer gewesen, die Kosten für das Fest privat in Form von Spenden und nicht über das Gemeinschaftskonto zu finanzieren. Das Fest habe bereits Mitte Juli stattgefunden, so dass der Beschlussanfechtungsklage das Rechtsschutzbedürfnis fehle. Die Kosten seien auch vollständig über Spenden gedeckt worden, der Wohnungseigentümergeinschaft seien dadurch keine Kosten entstanden. Die Wohnungseigentümer könnten Angelegenheiten des ordnungsgemäßen Gebrauchs im Sinne des § 15 Abs. 2 WEG und der

ordnungsmäßigen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gemäß § 21 Abs. 3 WEG beschließen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen und das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 10.09.2014 (Bl. 33/35 d. A.) Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist begründet.

1. Das Rechtsschutzbedürfnis für die streitgegenständliche Beschlussanfechtungsklage ist gegeben, auch wenn der Beschluss bereits ausgeführt wurde; es besteht weiter, auch wenn die Maßnahme nicht mehr rückgängig zu machen ist, die Frage der Gültigkeit aber für die Kostenbeteiligung von Bedeutung ist (vgl. Bärmann-Klein, 12. Auflage, § 46 WEG Rz. 6).

2. Der angegriffene Beschluss der ordentlichen Eigentümerversammlung am 14.05.2014 zu TOP 13 („Die Gemeinschaft beschließt die Abhaltung eines Brunnenfestes im Juli 2014 zusammen mit BA II.“) entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Maßgeblich für die Auslegung von Beschlüssen ist das vom Versammlungsleiter festgestellte und verkündete Beschlussergebnis (vgl. Bärmann-Merle, 12. Auflage, § 23 WEG Rz. 61). Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind wie im Grundbuch eingetragene Regelungen der Gemeinschaftsordnung „aus sich heraus“ objektiv und normativ auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt. Maßgebend sind dabei der Wortlaut und der sonstige Protokollinhalt. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses können nur berücksichtigt werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. Bärmann-Merle, 12. Auflage, § 23 WEG Rz. 62).

Das Gericht kommt bei Auslegung des angegriffenen Beschlusses zu TOP 13 der Eigentümerversammlung vom 14.05.2014 zum Ergebnis, dass die Wohnungseigentümer beschlossen haben, ein Brunnenfest im Juli 2014 zu veranstalten mit der Folge, dass nach der gesetzlichen Regelung des § 16 Abs. 2 WEG grundsätzlich jeder Wohnungseigentümer entsprechend den Miteigentumsanteilen zur Kostentragung verpflichtet wäre. Der von der beklagten Partei behauptete Wille bei der Beschlussfassung, dass das Brunnenfest privat sein und durch Spenden finanziert werden soll, hat im protokollierten Beschluss keinen Ausdruck gefunden. Entgegen der Auffassung der Beklagten erschöpft sich der Regelungsinhalt damit nicht in einer Gebrauchsregelung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Areals rund um den Brunnen, um dort das genannte „Brunnenfest“ abzuhalten (§ 15 Abs. 2 WEG).

Unter Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 3 WEG fallen alle Maßnahmen, die im Interesse aller Wohnungseigentümer auf Erhaltung, Verbesserung oder dem der Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums entsprechenden Gebrauch gerichtet sind (vgl. Bärmann-Merle, 12. Auflage, § 21 WEG Rz. 27). Das Gericht teilt die Auffassung der Kläger, dass der Regelungsgehalt des gefassten Beschlusses (Veranstaltung eines

Brunnenfestes im Juli 2014 durch die Wohnungseigentümergeinschaft mit der gesetzlichen Kostenfolge des § 16 Abs. 2 WEG) keine Maßnahme ist, die im Interesse aller Wohnungseigentümer ist, gerichtet auf die Erhaltung, Verbesserung oder den der Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums entsprechenden Gebrauch. Die zulässige Klage war damit begründet.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 S. 1, 2 ZPO. Die Streitwertfestsetzung richtet sich nach § 49 a Abs. 1 GKG.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht München I, Prielmayerstraße 7, 80335 München, einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Gegen die Entscheidung, mit der der Streitwert festgesetzt worden ist, kann Beschwerde eingelegt werden, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 200,00 Euro übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zugelassen hat.

Die Beschwerde ist binnen sechs Monaten bei dem Amtsgericht München einzulegen.

Die Frist beginnt mit Eintreten der Rechtskraft der Entscheidung in der Hauptsache oder der anderweitigen Erledigung des Verfahrens. Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf der sechsmonatigen Frist festgesetzt worden, kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden. Im Fall der formlosen Mitteilung gilt der Beschluss mit dem dritten Tage nach Aufgabe zur Post als bekannt gemacht.

Die Beschwerde ist schriftlich einzulegen oder durch Erklärung zu Protokoll der Geschäftsstelle des genannten Gerichts. Sie kann auch vor der Geschäftsstelle jedes Amtsgerichts zu Protokoll erklärt werden; die Frist ist jedoch nur gewahrt, wenn das Protokoll rechtzeitig bei dem oben genannten Gericht eingeht. Eine anwaltliche Mitwirkung ist nicht vorgeschrieben.

