

# **Amtsgericht Rosenheim**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§ 16 Abs. 2 WEG

- 1. Hat eine bereits bestehende Wohnungseigentümergeinschaft die Teilung des Wohnungseigentums ermöglicht, um die bestehende Wohnungseigentümergeinschaft erheblich zu erweitern (von 16 auf 24 Einheiten), sind die Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft anzuwenden.**
- 2. Dies bedeutet, dass die hinzutretenden Eigentümer an der Kostentragung vor Eintragung in das Grundbuch verpflichtet sind, andererseits aber auch berechtigt sind, an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen.**
- 3. Eine Verhinderung dieser Teilnahme führt zur Aufhebung der dort gefassten Beschlüsse.**

AG Rosenheim, Urteil vom 26.10.2016; Az.: 8 C 2921/15

Das Amtsgericht Rosenheim erlässt auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 05.10.2016 folgendes Endurteil:

### **Tenor:**

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 30.10.2015 werden sämtlich für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.
4. Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin erstrebt, sämtliche Beschlüsse aus der Eigentümerversammlung vom 30.10.2015 für ungültig zu erklären.

Die Klägerin ist als Käuferin der Wohnung Nr. 21 der WEG A. in N. noch nicht als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen. Es bestand zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung zu ihren Gunsten eine Auflassungsvormerkung. Besitz, Nutzen und Lasten sind bereits vor dem 30.10.2015 auf sie übergegangen gewesen. Hintergrund der ausstehenden Eintragung der Auflassung ins Grundbuch ist ein mit der Verkäuferin, der S. GmbH (im Folgenden: S.), geführter Rechtsstreit über Mängel der durch die Klägerin gekauften Wohnung Nr. 21. Die WEG A. ist seit dem 13.12.1991 existent. Mit Nachtrag vom 16.03.2012 zur Teilungserklärung vom 13.12.1991 war am 16.03.2012 für einen Miteigentumsanteil von 572,63/1000 eine Aufteilung in neue Miteigentumsanteile in der Weise erfolgt, dass die S. sieben Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit herstellen konnte, mit dem Ziel des Verkaufs der einzelnen neu gebildeten Sondereigentumseinheiten. Der Anteil der Miteigentumsanteile stieg damit von 16 auf 24.

Zu der Eigentümerversammlung der WEG war die Klägerin zunächst geladen, dann aber abgelenkt worden. Infolgedessen nahm sie an der Versammlung nicht teil.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass sie rechtswidrig von der Teilnahme an der Versammlung ausgeschlossen worden sei, da mit dem Verkauf der Wohnungen letztlich Untergemeinschaften gebildet worden seien, die Eigentümergemeinschaft letztlich wie eine in Vollzug zu setzende Eigentümergemeinschaft zu behandeln sei.

Die Klägerin beantragt,

sämtliche in der Eigentümerversammlung vom 30.10.2015 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Auffassung, dass die seit 13.12.1991 existente WEG längst in Verzug gesetzt ist. Die Erwerberin sei noch nicht Eigentümerin und daher wie eine Zweiterwerberin zu behandeln.

Wegen der weiteren vorgebrachten Einzelheiten wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen. Die in der Klage erwähnte Anlage 2 zum Nachtrag der Teilungserklärung ist nicht Bestandteil der Akte geworden und wurde nicht berücksichtigt.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist begründet. Die Zuständigkeit des Amtsgerichts Rosenheim ergibt sich aus § 43 Nr. 2 WEG.

I.

Die auf der Eigentümerversammlung vom 30.10.2015 gefassten Beschlüsse waren sämtlich für ungültig zu erklären. Die Klägerin war rechtswidrig von der Teilnahme an der Versammlung der Wohnungseigentümer ausgeschlossen worden.

1. Die Klägerin war auch bei bereits in Vollzug gesetzter WEG und anschließender gewerblicher Aufteilung eines Miteigentumsanteils von nicht nur untergeordneter Bedeutung mit geplanter Veräußerung an Dritte als Erwerberin von Wohnungseigentum wie eine Ersterwerberin von Wohnungseigentümer nach bisheriger Rechtsprechung anzusehen und zu behandeln.

a) Der Bundesgerichtshof hat **für die Entstehungsphase einer Wohnungseigentümergeinschaft in ständiger Rechtsprechung entschieden, dass im Innenverhältnis zwischen dem teilenden Eigentümer und den Ersterwerbern eine vorverlagerte Anwendung des Wohnungseigentumsrechts geboten sein kann** (ständige Rechtsprechung, BGH, Urt. V. 11.05.2012, 5 ZR 196/11; BGH, Beschl. v. 05.06.2008, Az. V ZB 85/7; BGHZ 177, 53 ff).

Voraussetzung ist demzufolge, dass der Erwerber aufgrund einer rechtlich verfestigten Erwerbsposition ein berechtigtes Interesse daran erlangt hat, die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mitwirkungsrechte an der Verwaltung der Wohnanlage vorzeitig auszuüben (BGH Urteil vom 11.05.2012, Az. V ZR 196/11 Rn. 4). Für eine solche Erwerbsposition ist erforderlich, dass ein wirksamer, auf die Übereignung gerichteter Erwerbsvertrag vorliegt, der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert und der Besitz an der Wohnung auf den Erwerber übergegangen ist (a.a.O.).

Maßgeblich sei nach BGH lediglich, dass vor Entstehung der endgültigen WEG sowohl der Erwerbsvertrag abgeschlossen worden sei als auch die Eintragung der Auflassungsvormerkung erfolgt sei (BGH Urt. v. 11.05.2012, Az. V ZR 196/11 Rn. 6).

Dies war in der nun zu entscheidenden Sache nicht der Fall. Die Wohnungseigentümergeinschaft im nunmehr zu entscheidenden Fall existiert bereits seit 24 Jahren, wobei erst mit dem Nachtrag zur Teilungserklärung vom 16.03.2012 die Erweiterung der Zahl der Einheiten der WEG erfolgte.

b) Der BGH hat ein solches Innenverhältnis bislang jedoch nur angenommen gehabt, wenn die WEG erstmalig in Vollzug gesetzt worden war. Für den Zweiterwerb hat der BGH diese Grundsätze nicht angewandt (BGH, Beschluss vom 24.03.1983, VII ZB 28/82).

Ausgehend von der Fragestellung der Haftung nach § 16 Abs. 2 WEG hinsichtlich der Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums, welche auf dem mit dem Sondereigentum verbundenen Anteil des Wohnungseigentümers am gemeinschaftlichen Eigentum beruhen, war bislang grundsätzlich die Eintragung im Grundbuch und die Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft ausschlaggebend. So besteht auch die Haftung fort bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch; rechtlich stehe der Veräußerer, so lange er noch im Grundbuch eingetragen ist, nicht außerhalb der Gemeinschaft (BGH, Beschluss vom 24.03.1983, VII ZB 28/82 Rn. 8ff entgegen BayObLG WEM 1981,

37,38): Ein Wegfall der Haftung des im Grundbuch noch eingetragenen Wohnungseigentümers würde dem tatsächlichen Übergang der Nutzung auf den Erwerber sowie der Begründung und dem Verlust eines "faktischen" Eigentums eine zu weit tragende rechtliche Bedeutung beimessen und die Funktion des Grundbuchs mindern. Die Rechtssicherheit erfordere, dass der eingetragene Wohnungseigentümer auch nach Nutzungsüberlassung des Wohnungseigentums an den Erwerber weiterhin verpflichtet bleibe, gem. § 16 Abs. 2 WEG die Lasten und Kosten zu tragen. Die anderen Wohnungseigentümer können dann der Eintragung im Grundbuch entnehmen, wer Träger der Pflichten ist. Würde das anders beurteilt, wäre der Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft fraglich und möglicherweise gefährdet. Die Geltendmachung des Anspruchs sei dann besonders schwierig, wenn der Erwerber das überlassene Wohnungseigentum nur vorübergehend genutzt habe und vor Eintragung ins Grundbuch wirksam vom Vertrag zurückgetreten wäre. Auch daher erscheine es angebracht, an dem Wortlaut von § 16 Abs. 2 WEG festzuhalten. Dies sei interessengerecht, denn dem noch eingetragenen Wohnungseigentümer stehe nach § 16 Abs. 1 WEG ein Anteil an den Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums zu, zudem habe er die Möglichkeit, durch je entsprechende Ausgestaltung des Veräußerungsvertrages für die von ihm zu tragenden Lasten und Kosten beim Erwerber Rückgriff zu nehmen.

Die mit § 16 Abs. 2 WEG korrespondierenden Mitwirkungsrechte an der WEG waren dabei in der entschiedenen Sache ohne Bedeutung (BGH Urt. v. 11.05.2012, Az. V ZR 196/11 Rn. 5).

c) Auch zur Dauer einer solchen vorverlagerten Mitwirkung und der Interessenlage der Erwerber stellt der Bundesgerichtshof Erwägungen an (jeweils BGH Urt. v. 11.05.2012 Az. V ZR 196/11 Rn. 8 ff): Erwerber hätten unabhängig von dem Zeitpunkt der Entstehung der WEG ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Übergang der Entscheidungsmacht des teilenden Eigentümers. Zwar sei es richtig, dass sich der Verkauf von einem Bauträger über mehrere Jahre hinziehen könne mit der an sich nicht erwünschten Folge, dass die Buchposition einerseits und Mitgliedschaftsrechte und -pflichten andererseits für geraume Zeit auseinanderfallen würden. Es entspreche aber einhelliger Ansicht, dass die einmal erlangte Stellung als werdender Eigentümer nicht entfalle, selbst wenn sich die anschließende Umschreibung des Eigentums über Jahre hinziehe (unter Verweis auf BGH Beschl. v. 05.06.2008 V ZB 85/07 Rn. 16).

d) Der Bundesgerichtshof führt in dem Zusammenhang auch aus, dass der Minderheitenschutz vor dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft auch nicht dadurch gewährleistet werde, dass die vorhandenen werdenden Wohnungseigentümer Beschlussmängelklage erheben können. Dieser Personenkreis repräsentiere nicht ohne weiteres auch die Interessen der später hinzukommenden Erwerber. Vielmehr bestehe auch im Verhältnis der Ersterwerber untereinander ein berechtigtes Interesse an der Herstellung gleicher Mitwirkungschancen (BGH Urt. v. 11.05.2012 Az. V ZR 196/11 Rn. 10).

e) Der Bundesgerichtshof benennt weiter den Hintergrund der unterschiedlichen Behandlung von Erst- und Zweiterwerbern: Eine solche sei, nach dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft, sachlich begründet, denn der Erwerb von Wohnungseigentum in der Entstehungsphase von einem Bauträger unterscheide sich insbesondere wegen der mit der Abwicklung von Gewährleistungsrechten

verbundenen Verzögerungen der Eigentumsumschreibung und wegen der typischen Interessenskonflikte von Erwerbern und Bauträgern grundlegend von dem Eigentumserwerb in einer bestehenden Gemeinschaft (BGH Urt. v. 11.05.2012, Az. V ZR 196/11 Rn. 11).

f) Ausdrücklich offengelassen hat der Bundesgerichtshof, ob eine zeitliche Begrenzung für die Anwendung der Grundsätze der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft in Betracht kommt, falls der teilende Wohnungseigentümer eine längere Vorratshaltung hinsichtlich des Eigentums betrieben hat. Dies käme in Betracht, wenn der Erwerbsvertrag erst geraume Zeit nach dem Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen wird. Ob sich insoweit geeignete Abgrenzungskriterien finden ließen oder ob einer zeitlichen unbegrenzten Anwendung auf Erstbewerber der Vorzug zu geben sei, bedürfe keiner abschließenden Entscheidung (BGH Urt. v. 11.05.2012, Az. V ZR 196/11 Rn. 12).

g) Einen aus der vorverlagerten Mitwirkung resultierenden Nachteil der WEG hinsichtlich der Vollstreckung hielt der Bundesgerichtshof für irrelevant und benennt den Zweck des möglichst frühzeitigen Übergangs der Mitwirkungsrechte: Zwar könne dann die Wohnungseigentümergeinschaft nicht ohne Weiteres in das Wohnungseigentum eines werdenden Eigentümers vollstrecken. Diese Folgen könnten aber nicht die persönliche Haftung des teilenden Eigentümers neben dem werdenden Eigentümer begründen. Habe der Erwerber die Kosten und Lasten des Wohnungseigentums in analoger Anwendung von § 16 Abs. 2 WEG zu tragen, bedürfe es im Hinblick auf den eingetragenen Eigentümer einer teleologischen Reduktion der Norm. Pflichten träfen ihn nämlich nur dann, wenn ihm zugleich die Rechte eines Wohnungseigentümers zugestanden würden, insbesondere das Stimm- und Anfechtungsrecht. Stimmberechtigt sei jedoch allein der werdende Wohnungseigentümer, unabhängig davon, welches Stimmrecht gilt. Denn es widerspreche dem durch die Anerkennung der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft verfolgten Zweck, einen frühzeitigen Übergang der Entscheidungsmacht von dem Veräußerer auf die Erwerber zu gewährleisten, wenn der Veräußerer weiterhin an der Willensbildung der Gemeinschaft beteiligt würde (BGH Urt. v. 11.05.2012, Az. V ZR 196/11 Rn. 11).

h) Der Bundesgerichtshof hält hinsichtlich der Beurteilung der Rechte/Pflichten aus § 16 Abs. 2 WEG die formale Beurteilung, ob jemand Ersterwerber oder Zweiterwerber ist, beurteilt angesichts einer Zession des vorgemerkten Übereignungsanspruchs (BGH, Urt. v. 24.07.2015, Az. V ZR 275/14 Rn. 11 ff = WW 2015, 2877), nicht für maßgeblich: Gegen diese formale Sichtweise sprächen die Gründe der besonderen Behandlung der Ersterwerbung bei der Veräußerung durch den teilenden Bauträger (hierzu BGH Beschluss vom 05.06.2008, Az. V ZR 85/07). Maßgeblich hervorgehoben wird das "Demokratisierungsinteresse" der Erwerber.

i) Somit trägt nach der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in bestimmten Situationen der Ersterwerber als werdender Eigentümer die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Rechten und Pflichten, obwohl dem Veräußerer in sachenrechtlicher Hinsicht das Eigentum verbleibt.

Anders als in den bisher durch den Bundesgerichtshof zur werdenden WEG entschiedenen Fällen handelt es sich im zu entscheidenden Fall nicht um einen bloßen Eigentümerwechsel. Die vorgenannten, vom Bundesgerichtshof jeweils

genannten Aspekte treffen aber auch auf die nunmehr zu entscheidende Konstellation zu. So liegt die Interessenlage wie beim Ersterwerb von Wohnungseigentum und aufgrund der maßgeblich vergrößerten Wohnungseigentümergeinschaft wie bei einer in Vollzug zu setzenden/im Rahmen des Ersterwerbs in Vollzug gesetzter WEG. Aufgrund der vorgenannten Umstände ist aber auch bei lange vor einer Teilung in Vollzug gesetzter WEG bei Veräußerung durch den Bauträger jedenfalls im vorliegenden Umfang die Behandlung des nächsten Erwerbs wie ein Ersterwerb zu beurteilen, wenn es auch formal betrachtet ein Zweiterwerb ist.

So waren im nunmehr zu entscheidenden Konflikt unter Berücksichtigung der Belange der Klägerin, der WEG und der S. letztlich der Klägerin Mitwirkungsrechte einzuräumen wie beim Ersterwerb.

aa) Demnach hat die Wohnungseigentümergeinschaft der S. die Teilung des Wohnungseigentums ermöglicht und damit die bestehende Wohnungseigentümergeinschaft erheblich erweitert. Wie im Nachtrag vom 16.03.2012 dargestellt, war Ziel seitens S. ein Verkauf an Dritte. Es liegt auch keine nur geringfügige Erweiterung der WEG vor, diese wurde von 16 auf 24 Miteigentumsanteile erweitert.

bb) Damit ist die Situation vergleichbar einer in Vollzug zu setzenden Wohnungseigentümergeinschaft, da nun in der Gemeinschaft wesentliche Entscheidungen für die Zukunft aller Wohnungseigentümer zu treffen sind, wie sie üblicherweise bei in Vollzug zu setzenden Wohnungseigentümergeinschaften anfallen.

Irrelevant ist dabei, ob wie hier eine Bezeichnung als Untergemeinschaften im Rahmen des Nachtrags zur Teilungserklärung erfolgte; entscheidend ist vielmehr, dass aufgrund der rechtlichen Verbundenheit, der auch praktische Umstände zugrunde gelegen haben mögen, sowie der Erweiterung der WEG erhebliche Regelungslücken entstehen und Abstimmungsbedarf besteht.

cc) Soweit im vorliegenden Fall auf den Aspekt der Rechtssicherheit zu achten ist im Sinne der Klarheit des Kostenschuldners gem. § 16 Abs. 2 WEG, bestehen keine Interessenskonflikte: Die Wohnungseigentümergeinschaft hat bewusst eine Teilung mitgetragen, wobei von Anfang an ersichtlich war, dass eine Veräußerung durch den Bauträger an Dritte erfolgen würde. Soweit der Bundesgerichtshof als Gebot der Rechtssicherheit aufgestellt hat, dass der Verband unschwer ermitteln könne, wer die mitgliedschaftlichen Rechte und Pflichten innehat und darauf abgestellt hat, dass eine Veräußerung durch den werdenen Wohnungseigentümer für die WEG nicht mit der erforderlichen Gewissheit ersichtlich sei (BGH, Urt. v. 24.07.2015, Az. V ZR 275/14 Rn. 16), ist dies nunmehr anders gelagert: Aufgrund der Mitwirkung der WEG und der Zielsetzung der Vermarktung ist die Erkennbarkeit nicht anders gelagert wie beim Entstehen einer WEG und den sich dort ergebenden praktischen Problemen bei der Feststellung, ob und wann des Besitzübergangs vom Bauträger auf den ursprünglichen Erwerber erfolgte; im letztgenannten Fall ist dies dem Bundesgerichtshof zufolge hinzunehmen, weil der Bauträger die Einheit regelmäßig im Anschluss an die Errichtung des Gebäudes ohne vorherige Eigennutzung übergibt und dieser Vorgang, jedenfalls typischer Weise, anhand äußerer Merkmale feststellbar ist (a.a.O. Rn. 18).

Im konkreten Fall ist es der WEG durch das Erfordernis der Übergabe der Wohnung nicht über Gebühr erschwert zu ermitteln, wer die mitgliedschaftlichen Rechte und Pflichten hat, also wer zu Eigentümerversammlungen eingeladen werden muss, dort das Stimmrecht ausüben darf sowie Kosten und Lasten zu tragen hat (BGH Urteil v. 11.12.2015, V ZR 80/15 = MDR 2016, 264 Rn. 14 m.w.N.). Über das Grundbuch kann letztlich in Form der Auflassungsvormerkung in Verbindung mit dem Besitzübergang die WEG auch ersehen, wer werdender Eigentümer ist.

Verbleibende Restunsicherheiten sind letztlich zu dulden, insbesondere, da letztlich auch das Grundbuch keine abschließend Sicherheit über den Träger der Rechte und Pflichten bietet (Wirkung von § 142 BGB bei Anfechtung, BGH Ur. V. 06.10.1994, Az. V ZB 2/94= NJW 1994, 3352 Rn. 14,15). Die Eigentümergeinschaft kann zudem für den Fall, dass der Status als werdender Eigentümer unklar ist, ihrerseits im Rahmen eines Verfahrens nach § 43 Abs. 1 WEG die Rechtslage klären (BGH Ur. v. 06.10.1994, Az. V ZB 2/94= NJW 1994, 3352 Rn. 15), damit insbesondere die Frage, ob der Nutzen-/Lastenübergang erfolgt war.

Im konkreten Fall hatte die WEG den Nutzen-/Lastenübergang bereits wahrgenommen: Ausweislich der Anlage K 7 hat die WEG die Klägerin namentlich als Kostenschuldnerin erfasst (Nr. 21 mit 65,26/1000 Miteigentumsanteil). Nicht entscheidungsrechtlich war, inwieweit die Klägerin zu früheren Versammlungen geladen worden war, ihr Miteigentümerrechte zgedacht waren.

dd) Weiter hat die Wohnungseigentümergeinschaft als Ganzes ein Interesse daran, dass der etwaige Verbleib von Mitwirkungsrechten beim Bauträger nicht als Mittel verwendet werden kann, einen Mängelprozess für die Erwerberin unangenehm zu gestalten. Dann bestünde latent die Gefahr, dass die Willensbildungsprozesse der Wohnungseigentümergeinschaft in ihrer Gesamtheit beeinträchtigt werden.

ee) Da die eingetragene Eigentümerin S. im Gleichlauf mit § 16 Abs. 2 WEG von der unmittelbaren Kostentragungspflicht befreit wird und sie Bauträgerin wie beim Erstverkauf ist, wie vom Bundesgerichtshof bereits abgewogen, hat sie im Übrigen kein gesteigertes Mitwirkungsinteresse.

ff) Letztlich hat die Klägerin ein berechtigtes Interesse daran, die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mitwirkungsrechte an der Verwaltung der Wohnanlage vorzeitig auszuüben (zum Ersterwerb BGH Urteil v. 11.12.2015, V ZR 80/15 = MDR 2016, 264; im damals zu entscheidenden Fall wurde nicht vorgetragen, dass der noch eingetragene Bauträger seine mitgliedschaftliche Stellung ohne oder gegen seinen Willen verloren hätte und auf diese Weise aus der Gemeinschaft gedrängt worden wäre, a.a.O. Rn. 13). Im konkreten Fall hat sich das Risiko einer Vermarktung durch den Bauträger realisiert, unstreitig befinden sich die eingetragene Wohnungseigentümerin S. und die Klägerin in einem Rechtsstreit über Mängelrechte.

Soweit die Klägerin die Möglichkeit gehabt hätte, als Erwerberin im Rahmen eines Kaufvertragsschlusses auf die Vollmachtserteilung für die WEG-Mitwirkungsrechte zu bestehen, so steht dies der Beurteilung nicht entgegen: Die durch den

Bundesgerichtshof vorgenommene Beurteilung dient auch der möglichst frühzeitigen Demokratisierung der WEG und der damit geschaffenen Möglichkeit, dass diejenigen die Entscheidungen vornehmen, die letztendlich mit gesteigerter Wahrscheinlichkeit die Folgen der Entscheidungen persönlich und wirtschaftlich zu tragen haben.

Letztgenannter Aspekt ist auch im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft als solcher. Zum Erreichen der Zwecksetzung einer Wohnungseigentümergeinschaft ist es förderlich, wenn die Betroffenen selbst und unmittelbar Entscheidungen herbeiführen. Die Durchführung von Eigentümerversammlungen mit Bauträgern, welche kein eigenes persönliches Interesse am Bestand und Durchführung der Wohnungseigentümergeinschaft haben, lediglich ein finanzielles im Rahmen der Vermarktbarkeit, können die unmittelbare Mitwirkung der werdenden Eigentümer nicht ersetzen. Die Möglichkeit eines etwaigen Rücktritts von Erwerbem vom Kaufvertrag und damit der nachträgliche Wegfall spielt dabei keine tragende Rolle, da diese Konstellation der Ausnahmefall ist.

gg) Nicht entscheidungserheblich war der Inhalt der am 30.10.2015 gefassten Beschlüsse. Diesbezüglich war unstrittig, dass der Inhalt der Versammlung und die gefassten Beschlüsse nicht abschließend bekannt waren und erst durch die Bestätigung einzelner recherchierte Beschlüsse in der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 29.03.2016 nach einem Verwalterwechsel versucht worden war, Rechtsklarheit zu schaffen.

Es kommt aufgrund der nicht bekannten Beschlüsse, welche die Klägerin aufgrund Ihres Ausschlusses von der Versammlung auch nicht selbst hat wahrnehmen können, auch nicht mehr darauf an, ob einer der angefochtenen Eigentümerbeschlüsse durch einen weiteren Beschluss bestätigt wurde. Auch auf die Frage, wessen Angelegenheiten durch die Beschlüsse berührt sind, kommt es nicht an, da danach nicht differenziert werden darf, da dies nicht mit der Notwendigkeit zu vereinbaren wäre, das Stimmrecht an klare Voraussetzungen zu binden (BGH Urteil v. 01.12.98, V ZB 6/88 Rn. 25).

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

III.

Die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in §§ 708, 711 ZPO.

IV.

Der Streitwert war mit 5.000 EUR zutreffend geschätzt.

Es lagen, unstrittig, dem nunmehrigen Verwalter bis zum Haupttermin 05.10.2016 keine Protokolle vor, aus denen sich die gefassten Beschlüsse ergaben. Vor diesem

Hintergrund war am 29.03.2016 eine weitere bestätigende Beschlussfassung herbeigeführt worden, soweit Beschlüsse aus der Eigentümerversammlung 30.10.2016 noch nachvollziehbar waren. Auf die bestätigten Beschlüsse kommt es bei der Wertbestimmung nicht an, da die isolierte Anfechtung keinen wirtschaftlichen Wert hätte, bei einer etwaig gesonderten Anfechtung der späteren bestätigenden Beschlüsse dort auf das Interesse der Parteien abzustellen ist.

Die Beklagte hat nicht vorgetragen, welche wirtschaftlichen Interessen an den einzelnen unbekanntem Beschlüssen bestanden. Da der Klägerin die Teilnahme verweigert worden war, waren ihr die gefassten Beschlüsse unbekannt, wie sie auch dem Verwalter nicht vollständig bekannt waren. Das wirtschaftliche Interesse an der Ungültigerklärung unbekannter und letztlich voraussichtlich nicht mehr eruierbarer Beschlüsse aus der Versammlung 30.10.2016 ist letztlich annähernd ideeller Natur, da außer den am 29.03.2016 bestätigten Beschlüssen weitere Beschlussinhalte nicht bekannt waren. Soweit bekannt, waren diese aber bestätigt worden am 29.03.2016, sodass die erste Beschlussfassung inhaltlich letztlich leerlaufend war. Damit kann letztlich dahinstehen, welche Tagesordnungspunkte auf der Ladung zum 30.10.2016 enthalten waren, wobei darauf hingewiesen werden darf, dass aus dem Umstand, dass zu bestimmten TOP geladen worden war, kein Rückschluss auf die tatsächliche Behandlung oder gar Beschlussfassungen möglich waren. Die Beklagtenseite hatte diesbezüglich die sekundäre Darlegungslast.