

Amtsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 29 Abs. 1 Satz 2 WEG; 139 BGB

- 1. Die Wahl von 4 Verwaltungsbeiräten verstößt ohne abweichende Vereinbarung gegen die Regelung in § 29 Abs. 1 S. 2 WEG, wonach der Verwaltungsbeirat aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzer, insgesamt also aus drei Wohnungseigentümern besteht.**
- 2. Ist ein Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft für ungültig zu erklären, so führt dies zur Ungültigkeit weiterer Beschlüsse, die mit dem ungültigen Beschluss in engem thematischen Zusammenhang stehen.**
- 3. Dies ist der Fall, wenn die Wohnungseigentümer von vorneherein vier Mitglieder zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirats in 4 nacheinander folgenden separaten Abstimmungen bestellen wollten. Die chronologische Reihenfolge der Abstimmung enthält keine zwingende inhaltliche Aussage darüber, welche Personen unter der Voraussetzung, dass der Beirat nur aus drei Mitgliedern bestehen darf - was den Wohnungseigentümern ohnehin bekannt war -, tatsächlich in diesen gewählt worden wären.**
- 4. Es fehlt einem Beschluss über Instandsetzungsmaßnahmen an der erforderlichen Bestimmtheit, wenn keine Angaben zur Art und Weise der Ausführung und kein Kostenrahmen bekannt gegeben wurde. Gerade ein Kostenrahmen wäre auch maßgeblich für die Beurteilung der Frage, ob mehrere Vergleichsangebote erforderlich sind.**

AG München, Urteil vom 18.01.2017 - 481 C 11177/16

Tenor:

- Die in der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG vom 03.05.2016 zu TOP 6 ("Neuwahl der Beiräte und Rechnungsprüfer") und TOP 8 ("Antrag Frau Lautenschläger - Handlauf Anbringung im Treppenhaus Nietzschestraße 27") gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.
- Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger als Gesamtschuldner 58 % und die Beklagten als Gesamtschuldner 42 % zu tragen.
- Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Kläger machen die Ungültigerklärung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung vom 03.05.2016 geltend.

Die Klägerin und die Beklagten bilden zusammen eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gem. Rubrum. Die Beigeladene ist deren Verwalterin. Am 03.05.2016 fand eine Eigentümerversammlung statt. Unter TOP 6 - Neuwahl der Beiräte und Rechnungsprüfer - erklärten die Wohnungseigentümer, dass sie abweichend von § 29 Abs. 1 WEG ausdrücklich die Wahl einer davon abweichenden Zahl von Beiratsmitgliedern wünschten. Darauf folgend wurden jeweils durch eigenen Beschluss die Wohnungseigentümerin Frau H. sowie die Wohnungseigentümer Herr L., Herr S1 und Herr S2 als Beirat gewählt. Jeder Beschluss kam ohne Gegenstimme mit jeweils einer Stimmenthaltung des zur Wahl stehenden Wohnungseigentümers zustande. Unter TOP 8 wurde einstimmig beschlossen: "Die Eigentümergeinschaft beschließt die Anbringung eines Handlaufes im Treppenhaus Nietzschestraße 27 über alle Geschosse gem. Vorschlag Herr F.". Unter TOP 10 wurde die Erhöhung des monatlichen Hausmeisterentgelts um 150,00 € inkl. MwSt. mit einer Gegenstimme mehrheitlich beschlossen.

Die Kläger haben diese Beschlüsse mit Klage vom 30.05.2016, eingegangen am selben Tage, angefochten und die Klage mit Schriftsatz vom 29.06.2016, eingegangen am selben Tage, begründet. Nach gerichtlichem Hinweis auf die insoweit mangelnde Erfolgsaussicht der Klage hat der Kläger die Klage gegen den Beschluss unter TOP 10 zurückgenommen und die Klage im Übrigen aufrecht erhalten.

Die Kläger haben u.a. vorgetragen:

Die Wahl von mehr als drei Verwaltungsbeiräten unter TOP 6 entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Beschluss unter TOP 8 sei für ungültig zu erklären, da er zu unbestimmt sei. Zudem hätten weder Vergleichsangebote vorgelegen, noch habe die Auftragsvergabe auf die Verwalterin delegiert werden dürfen.

Die Kläger beantragten zuletzt

wie zuerkannt.

Die Beklagten zu 1 und der Beklagte zu 2 beantragten

Klageabweisung.

Die Beklagten zu 1 haben u.a. vorgetragen:

Zu TOP 6 bestehe die Besonderheit darin, dass die vier Beiratsmitglieder nicht

durch Blockwahl, also einen Beschluss, sondern jeweils durch einzelne Beschlüsse bestellt worden seien. Allenfalls der vierte Beschluss unter TOP 6 sei für ungültig zu erklären, da erst und nur dieser Beschluss über die Bestellung des vierten Beiratsmitglieds ordnungsmäßiger Verwaltung widerspreche. Die ersten drei Beschlüsse entsprächen ordnungsmäßiger Verwaltung. Zu TOP 8 sei zwischenzeitlich ein Angebot der H GmbH vom 15.07.2016 vorgelegt worden, wonach die - im Übrigen von den Klägern vorgeschlagene und beantragte - Maßnahme Kosten in Höhe von 1.465,82 € verursache (Anlage B 3). Es handle sich dabei nicht um eine bauliche Veränderung, die der Zustimmung aller Eigentümer bedürfe, sondern eine Maßnahme laufender Instandhaltung und Instandsetzung. Eine solche habe der Verwalter gem. § 7 Abs. 2 lit. f) der GO auch ohne der Beschluss der Eigentümerversammlung in Auftrag geben dürfen. Der Beschluss sei auch nicht zu unbestimmt; Maße, Art der Ausführung und Gestaltung, Farbton und Material des Treppenhandlaufs müsste der Beschluss nicht zum Inhalt und Gegenstand haben.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 04.01.2017 und die darin erteilten Hinweise Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Der Klage war stattzugeben, da sie, soweit sie nicht zurückgenommen wurde, zulässig und begründet ist.

I.

Die Klage ist zulässig. Das Amtsgericht München ist nach § 23 Nr. 2 c GVG und § 43 Nr. 4 WEG sachlich und örtlich ausschließlich zuständig.

II.

Die Klage ist, soweit sie nicht zurückgenommen wurde, begründet.

Die Klage wurde innerhalb der Ausschlussfristen des § 46 Abs. 1 WEG eingelegt und begründet.

Die unter TOP 6 gefassten Beschlüsse sind für ungültig zu erklären, da diese gegen die Regelung in § 29 Abs. 1 S. 2 WEG verstoßen, wonach der Verwaltungsbeirat aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzer, insgesamt also aus drei Wohnungseigentümern besteht. Eine hiervon abweichende Vereinbarung wurde nicht gefasst. Auch eine entsprechende Regelung in der Teilungserklärung, wodurch von § 29 Abs. 1 S. 2 WEG abgewichen wird, liegt nicht vor. Insbesondere folgt das Gericht nicht der Argumentation der Beklagten zu 1), wonach allenfalls der vierte unter TOP 6 gefasste Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Ist ein Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft für ungültig zu erklären, so führt dies zur Ungültigkeit weiterer Beschlüsse, die mit dem ungültigen Beschluss in engem thematischen Zusammenhang stehen (LG Köln vom

31.01.2013 - 29 S 135/12, ZMR 2013, 379). Hier kommt der Rechtsgedanke des § 139 BGB zum Tragen. Aus dem Protokoll wird deutlich, dass die Wohnungseigentümer von vorneherein vier Mitglieder zu Mitgliedern des Verwaltungsbeirats bestellen wollten. Auf diesem Wunsch beruht jeder einzelne der darauf folgenden vier Beschlüsse über die Bestellung jeweils eines Beiratsmitglieds. Die chronologische Reihenfolge der Abstimmung enthält keine zwingende inhaltliche Aussage darüber, welche Personen unter der Voraussetzung, dass der Beirat nur aus drei Mitgliedern bestehen darf - was den Wohnungseigentümern ohnehin bekannt war -, tatsächlich in diesen gewählt worden wären. Das Gericht kann nun nicht, wie die Beklagten meinen, eine Entscheidung aufgrund der Chronologie des Protokolls treffen und unter Aufrechterhaltung der übrigen Bestellungen nur die Bestellung eines bestimmten Mitglieds, nämlich nach Auffassung der Beklagten des letzten zur Abstimmung gestellten Wohnungseigentümers, für ungültig erklären. Der enge Zusammenhang aller Abstimmungen wird hier besonders deutlich, da jedes Beiratsmitglied - mit Ausnahme der eigenen Enthaltung - einstimmig mit gleicher Anzahl aller Stimmen gewählt wurde. Mithin sind auf die Anfechtung der Kläger alle unter TOP 6 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Hinsichtlich TOP 8 fehlt es dem Beschluss an der erforderlichen Bestimmtheit. Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind auch sich heraus objektiv und normativ auszulegen, ohne dass auf die subjektiven Vorstellungen der bei Beschlussfassung Beteiligten ankommt (vergleiche etwa Bärmann-Merle, WEG, 13. Auflage 2015, § 23 Randnummer 62, Fußnote 208). Maßgeblich sind dabei der Wortlaut des Beschlusses und der Inhalt des Protokolls. Auf die Frage, ob der Einbau des Handlaufs eine bauliche Veränderung von Gemeinschaftseigentum im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG oder eine Maßnahme der Instandhaltung oder Instandsetzung darstellt, kommt es für die Frage der Bestimmtheit des Beschlusses nicht an. Bei Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung muss ebenso wie bei anderweitigen baulichen Maßnahmen hinreichend bestimmt sein, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen. Die Grundfragen der Art und Weise der Durchführung (Umfang, Finanzierung, Ablauf, Kostenvorschläge) müssen im Beschluss geregelt werden (Bärmann-Merle, a.a.O. Randnummer 56). Das Landgericht Berlin hat dies in seiner Entscheidung vom 20.01.2015 (55 S 130/14 WEG, ZWE 2016, 140) dahingehend formuliert, dass bei Durchführung von baulichen Maßnahmen die "wesentlichen Punkten, was genau gemacht werden soll und wie dies ausgeführt zu werden hat" im Beschluss festgelegt werden müssen. Dem wird der angefochtene Beschluss nicht gerecht. Er enthält insbesondere keine Angaben zur Art und Weise der Ausführung und keinen Kostenrahmen. Gerade ein Kostenrahmen wäre auch maßgeblich für die Beurteilung der Frage, ob mehrere Vergleichsangebote erforderlich sind; nach Rechtsprechung des Landgerichts München I ist dies bei größeren Sanierungen der Fall (Urteil des LG München I, Urteil vom 06.10.2014 - 1 S 21342/13, ZMR 2014, 147). Auf die Anfechtung der Kläger ist der angefochtene Beschluss daher für ungültig zu erklären.

III.

Soweit die Klage zurückgenommen wurde, waren die Kosten gem. § 269 Abs. 3 S. 3 ZPO dem Kläger aufzuerlegen. Im Übrigen waren die Kosten des Rechtsstreits gem. § 92 Abs. 1 ZPO den Beklagten aufzuerlegen, da sie unterlegen sind. Die Quote

wurde entsprechend dem im Termin vom 04.01.2017 festgesetzten Streitwert berechnet. Danach beträgt der Streitwert der Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 6 5.000,00 €, zu TOP 8 1.500,00 € und zu TOP 10 9.000,00 €, insgesamt also 15.500,00 €.

IV.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.