

Landgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23 Abs. 1, 25, 46 Abs. 1 WEG

- 1. Die Anfechtungsklage gegen einen Beschluss einer nach der Gemeinschaftsordnung mit eigenen Beschlusskompetenzen ausgestatten Untergemeinschaft ist nur gegen die übrigen Eigentümer der betreffenden Untergemeinschaft zu richten.**
- 2. Der Beschluss einer durch die Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Untergemeinschaften ist nichtig, wenn die Beschlusskompetenz der Gesamtgemeinschaft zugewiesen ist.**

LG München I, Urteil vom 20.12.2010, Az.:1 S 8436/10

Tenor

I. Das Urteil des Amtsgerichts München vom 19.03.2010 wird in Ziffern 1. bis 3. des Tenors aufgehoben.

II. Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Untergemeinschaft A.-Str. 13+15 vom 14.09.2009, TOP 2 (Genehmigung der Jahresabrechnungen 2008) nichtig ist.

III. Die Beklagten tragen samtverbindlich die Kosten beider Rechtszüge.

IV. Die Revision wird nicht zugelassen.

V. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 17.500 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Klägerin hat den auf der Eigentümerversammlung der Untergemeinschaft A-Str. 13+15 der A-WEG gefassten Beschluss zur Genehmigung der Jahresabrechnung der Untergemeinschaft für 2008 angefochten. Eine Abrechnung der Gesamtgemeinschaft existiert nicht.

Nach der Teilungserklärung sollen die Untergemeinschaften der WEG selbständig sein. Die Untergemeinschaften sollen eigene Eigentümerversammlungen einberufen und dort Beschlüsse fassen können. Nur die wirklich gemeinschaftlichen Angelegenheiten sollen bei der Gesamtgemeinschaft verbleiben. Wirtschaftplan und Jahresabrechnung sind nach Ziffer 2.5 der Gemeinschaftsordnung jeweils sowohl durch die Gesamtgemeinschaft als auch durch die Untergemeinschaften zu erstellen.

Das Amtsgericht hat die gegen die übrigen Eigentümer der Untergemeinschaft A-Str. 13+15 gerichtete Anfechtungsklage abgewiesen. Die Berufung der Klägerin hatte Erfolg.

Entscheidungsgründe:

I.

Von einer Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 II, 313a I 1 ZPO abgesehen, da ein Rechtsmittel gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft nicht in Betracht kommt: Die Revision wurde nicht zugelassen; eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs 2 WEG n. F. ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Streitigkeit nach § 43 Nr. 4 WEG handelt (Spielbauer/Then, WEG, § 62 Rz. 6).

II.

Die zulässige Berufung der Klägerin hat Erfolg. Auf die Anfechtungsklage hin war festzustellen, dass der Beschluss der Untergemeinschaft A-Str. 13+15 nichtig ist.

1. Zu Recht hat die Klägerin lediglich die übrigen Eigentümer der Untergemeinschaft, nicht auch die anderen Eigentümer der Gesamtwohnanlage verklagt.

a) Zwar ist die Anfechtungsklage nach § 46 I WEG grundsätzlich gegen sämtliche übrigen Miteigentümer der WEG zu richten (Bärmann/Klein, WEG, 11. Aufl., § 46 Rz. 38).

b) Etwas anderes gilt aber, wenn der angegriffene Beschluss auf einer Eigentümerversammlung nur einer Untergemeinschaft der WEG gefasst wurde und, wie hier, eine solche Eigentümerversammlung der Untergemeinschaft von der Teilungserklärung vorgesehen und auch grundsätzlich mit eigenen Beschlusskompetenzen ausgestattet ist. In diesem Fall ist die Anfechtungsklage nur gegen diejenigen Eigentümer zu richten, die der Untergemeinschaft angehören, die also grundsätzlich gemäß §§ 23 I, 25 I in Verbindung mit der Teilungserklärung hätten abstimmen dürfen (so im Ergebnis auch LG Düsseldorf NZM 2010, 288, wo nicht beanstandet wurde, dass die Klage nur gegen die Eigentümer der Untergemeinschaft „XXX“ der Gesamtgemeinschaft „ZZZ“ gerichtet wurde).

(1) Dafür spricht schon der Wortlaut des § 46 I WEG.

Demnach ist die Klage auf Erklärung der Ungültigkeit eines „Beschlusses der Wohnungseigentümer“ gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten. Wohnungseigentümer im Sinne der Norm sind also diejenigen Miteigentümer, deren Beschluss auf dem Prüfstand steht.

Grundsätzlich sind das alle Eigentümer, weil Beschlüsse nach der gesetzlichen Ausgangslage in der Gesamteigentümerversammlung gemäß § 23 I WEG gefasst werden. Hier gilt aber aufgrund der Teilungserklärung ausnahmsweise etwas anderes: Es gibt Eigentümerversammlungen nur der Untergemeinschaften auf denen ebenfalls grundsätzlich Beschlüsse gefasst werden dürfen. Verantwortlich für diese Beschlüsse sind dann aber auch nur die Eigentümer dieser Untergemeinschaft. Deren Beschluss wird angefochten. Sie sind also die Wohnungseigentümer im Sinne des § 46 I WEG, die es zu verklagen gilt.

(2) Diese Lösung ist auch alleine interessengerecht.

Es wäre sinnwidrig, die Eigentümer, die auf der Eigentümerversammlung der Untergemeinschaft gar kein Stimmrecht hätten, mitzuverklagen. Sie haben keine Befugnis, über den verfahrensgegenständlichen Beschluss der Untergemeinschaft, der sie nicht angehören, zu disponieren. Streng genommen dürften sie daher auch keine Sachanträge im Prozess stellen, die auf eine solche Disposition über den Beschluss abzielten. So wäre es ihnen z.B. nicht möglich, die Klage anzuerkennen und so den Beschluss zu Fall zu bringen. Auch die Zustimmung zu einem Vergleich, der den Beschluss abändern oder gar aufheben würde, wäre ihnen versagt.

Auch wäre es nicht berechtigt, die nicht zur Untergemeinschaft gehörenden Miteigentümer dem Haftungsrisiko für Prozesskosten, die eine rechtswidrige Beschlussfassung verursacht, auszusetzen, obwohl sie mangels Stimmrecht keine Möglichkeit hatten, den Beschluss unmittelbar zu beeinflussen.

(3) Dieser Sichtweise steht nicht entgegen, dass die Untergemeinschaft nur ein unselbständiger Teil der Gesamtgemeinschaft ist, der selbst nicht (teil)rechtsfähig ist (so aber AG Karlsruhe-Durlach ZMR 2010, 565). Denn das bedeutet nur, dass nicht die Untergemeinschaft selbst verklagt werden könnte. Das ändert aber nichts daran, dass die übrigen Miteigentümer der Untergemeinschaft, und nur um diese geht es hier, als natürliche oder juristische Personen ohne weiteres parteifähig sind und also verklagt werden können.

2. Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Untergemeinschaft A-Str. 13+15, durch den die Jahresgesamtabrechnung und die Jahreseinzelaabrechnungen 2008 genehmigt wurden, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.

a) Grundsätzlich sind gemäß §§ 23 I, 25 I, II WEG sämtliche Miteigentümer der WEG zur Beschlussfassung berufen (Kümmel, in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 25 Rz. 21). Das gilt auch bei Mehrhausanlagen jedenfalls dann, wenn der Beschlussgegenstand zumindest auch Belange der Gesamtgemeinschaft betrifft (BayObLGZ 1983, 320, 323; Bärman/Merle, WEG, 11. Aufl., § 23 Rz. 137; Kümmel, in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., §25 Rz. 22).

b) Dieser Grundsatz ist durch die Teilungserklärung hier nicht abbedungen worden. Dabei kann dahinstehen, ob eine Vereinbarung, die auch eine Beschlussfassung, die die Interessen sämtlicher Eigentümer berührt, einer Untergemeinschaft zuweist, überhaupt wirksam wäre (verneinend Bärmann/Merle, WEG, 11. Aufl., § 23 Rz. 137). Denn jedenfalls regelt die Teilungserklärung in vorliegendem Fall derartiges nicht. Im Gegenteil.

Zwar ergibt sich insbesondere aus Ziffer 1 der Gemeinschaftsordnung, dass eine weitestgehende Selbständigkeit der einzelnen Untergemeinschaften gewollt ist. Das geht aber nicht so weit, dass diese auch über Dinge beschließen dürfen, die sämtliche Eigentümer betreffen. Ziffer 6 a.E. der Gemeinschaftsordnung betont vielmehr, dass die gemeinschaftlich verbliebenen Angelegenheiten bei der Gesamteigentümerversammlung verbleiben sollen. Nach Ziffer 2.5 der Gemeinschaftsordnung sind sowohl Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen der Gesamtgemeinschaft als auch solche der Untergemeinschaften aufzustellen. Die Abrechnungen der Untergemeinschaft dürfen also die Gesamtabrechnung der Gesamtgemeinschaft nicht ersetzen. Soweit Belange der Gesamtgemeinschaft in Rede stehen, sind diese in einer Gesamtabrechnung der WEG zu erfassen. Nur soweit ausschließlich die Interessen der einzelnen Untergemeinschaften betroffen sind, genügt die Abrechnung dieser Untergemeinschaften.

c) Für die Beschlusskompetenz der Untergemeinschaften hat das zur Konsequenz, dass eine solche nur besteht, wenn und soweit der Untergemeinschaft gemeinschaftsbezogene Ausgaben und Einnahmen von der Abrechnung der Gesamtgemeinschaft zugewiesen wurden. Diese, und nur diese, kann und muss die Untergemeinschaft dann in ihrer Abrechnung auf ihre Miteigentümer verteilen.

(1) Zunächst einmal ist es unumgänglich, dass eine Jahresabrechnung der Gesamtgemeinschaft erstellt wird, die alle gemeinschaftsbezogenen Ausgaben und Einnahmen ausweist. Diese müssen dann, ebenfalls von der Gesamtgemeinschaft, entweder auf die einzelnen Miteigentümer verteilt werden – soweit es um Positionen geht, die nicht den Untergemeinschaften zugewiesen werden können – oder sie müssen auf die einzelnen Untergemeinschaften verteilt werden – soweit Positionen betroffen sind, die

nach der Teilungserklärung den einzelnen Untergemeinschaften zugewiesen sind.

Denn die Feststellung der gemeinschaftsbezogenen Zu- und Abflüsse im Außenverhältnis ist stets ein Belang der Gesamtgemeinschaft. Nach außen kann eben nur die WEG, nicht auch die nicht teilrechtsfähige Untergemeinschaft auftreten.

Einen Versicherungsvertrag kann so z.B. nur die Gesamtgemeinschaft, nicht auch die Untergemeinschaft rechtswirksam abschließen. Die Gesamtgemeinschaft wird also aus diesem Vertrag verpflichtet, sie schuldet der Versicherung die Prämienzahlungen. Die korrekte Feststellung der genauen Höhe der Prämienzahlungen durch die Jahresabrechnung und die Bestimmung, wie dieser Betrag auf die einzelnen Miteigentümer bzw. die einzelnen Untergemeinschaften aufzuteilen ist, liegt damit im Interesse der Gesamtgemeinschaft. Nur auf diese Weise kann die Gesamtgemeinschaft sicherstellen, dass immer die gesamten Versicherungszahlungen umgelegt und so zu 100 % durch Wohngeldzahlungen gegenfinanziert werden. Andernfalls bestünde nämlich die Gefahr, dass die Eigentümer der Untergemeinschaften jeweils einen zu niedrigen Anteil an diesen Ausgaben auf sich bezögen, dies durch bestandskräftigen Beschluss ihrer Untergemeinschaft rechtsverbindlich festschreiben würden (so letztlich eine geringere Wohngeldbelastung ihrerseits erreichen) und so letztlich die Gesamtgemeinschaft auf der Differenz sitzen ließen.

Die Interessen der Eigentümer sind in diesem Punkt untrennbar miteinander verwoben:

Legen die Miteigentümer der einen Untergemeinschaft nur einen niedrigeren Anteil an den Gemeinschaftskosten auf sich um, müssen die verbleibenden Miteigentümer einen entsprechend höheren Restanteil auf sich verteilen und entsprechend mehr Wohngeld bezahlen. Deshalb berührt die grundsätzliche Feststellung und Verteilung der Kosten auf die einzelnen Untergemeinschaften (bzw. auf die einzelnen Eigentümer, soweit die Teilungserklärung bestimmte Positionen nicht einer Untergemeinschaft zugewiesen hat) die Interessen sämtlicher Eigentümer.

(2) Erst wenn dieser erste Schritt abgeschlossen ist, kann die Untergemeinschaft die ihr hierdurch zugewiesenen Zu- und Abflüsse

ihrerseits auf ihre Miteigentümer umlegen. Allein dieser Schritt betrifft ausschließlich die Interessen der Miteigentümer der Untergemeinschaft: Für die anderen Eigentümern ist es ohne Bedeutung, welcher der Miteigentümer der Untergemeinschaft wie viel zahlen muss, solange die Summe der Zahlungen die auf die Untergemeinschaft entfallendengemeinschaftsbezogenen Ausgaben deckt.

d) Nach diesen Grundsätzen fehlte der Untergemeinschaft hier die Beschlusskompetenz, über die Jahresabrechnung Beschluss zu fassen. Denn unstreitig gab es keine Abrechnung der Gesamtgemeinschaft, die der Untergemeinschaft irgendwelche gemeinschaftsbezogenen Zu- und Abflüsse zur weiteren Verteilung zugewiesen hätte. Folglich durften die Mitglieder der Untergemeinschaft eine solche auch nicht vornehmen. Der angefochtene Beschluss ist daher nichtig.

e) An diesem Ergebnis würde sich auch dann nichts ändern, wenn, wie der Beklagtenvertreter in der mündlichen Verhandlung vorgetragen hat, jedenfalls teilweise die Verträge, etwa die Versicherungsverträge, gar nicht von der Gesamtgemeinschaft abgeschlossen worden wären, sondern von einer aus den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft gebildeten GbR.

Es ist dabei zum einen schon fraglich, ob eine derartige Gestaltung überhaupt zulässig wäre. Denn auf diese Weise würde der Gemeinschaft der Miteigentümer eine Kernkompetenz, die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, dauerhaft entzogen: Die Verwaltung wäre auf eine GbR ausgelagert, für die nicht das WEG, sondern die Grundsätze des Gesellschaftsrechts gelten.

Abgesehen davon gilt, dass, wenn die Verwaltung derart von einer aus einem Teil der Miteigentümer gebildeten GbR vorgenommen würde, hieraus entstehende Kosten keine gemeinschaftsbezogenen Kosten im Sinne des § 28 WEG mehr wären. Denn Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer lägen dann nicht mehr vor, sondern nur noch Kosten der Gesellschafter einer GbR (mögen diese auch zugleich noch Miteigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft sein). Über solche Kosten einer GbR wäre nach gesellschaftsrechtlichen Grundsätzen abzurechnen, nicht durch eine Jahresabrechnung einer WEG nach § 28 WEG.

f) Die Nichtigkeit konnte auch nicht durch den späteren Beschluss der Gesamtgemeinschaft vom 30.06.2010, TOP 2, durch den die bisherige Abrechnungspraxis der Untergemeinschaften bestätigt wurde, geheilt werden. Der Beschluss kann eine nach der Teilungserklärung gerade nicht bestehende Beschlusskompetenz nicht nachträglich, rückwirkend und generell schaffen.

3. Die Nichtigkeit konnte von der Kammer festgestellt werden, ohne dass es einer Änderung des Anfechtungsantrags der Klägerin bedurfte. Denn es handelt sich um einen einheitlichen Streitgegenstand (BGH NJW 2009, 3655, 3657).

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 I ZPO.

2. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Es ging vor allem um die Auslegung der Teilungserklärung im Einzelfall. Auch wegen der Frage der Passivlegitimation war eine Revisionszulassung hier nicht veranlasst, weil die Beantwortung der Frage auf die Sachentscheidung (die Nichtigkeit des Beschlusses) im Ergebnis keine Auswirkung gehabt hätte. Denn bei der Rechtsansicht, dass sämtliche Eigentümer zu verklagen gewesen wären, wäre in der vom Klägervertreter in erster Instanz noch vor der mündlichen Verhandlung erklärten „Rubrumsberichtigung“ ein nach BGH NJW 2010, 446 noch rechtzeitiger Parteiwechsel zu sehen gewesen; die Gesamteigentümerliste lag in der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht unstreitig vor. Die Nichtigkeit des Beschlusses wäre daher im Ergebnis auch in diesem Fall festzustellen gewesen.

3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit war nicht veranlasst, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil nicht mehr gegeben ist. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß §§ 62 II, 43 Nr. 4 WEG nicht gegeben.

4. Die Streitwertfestsetzung für die Berufungsinstanz ergibt sich aus § 49a GKG.

Gemäß § 49a I 1 GKG ist der Ausgangspunkt für die Streitwertfestsetzung das halbe Gesamtinteresse der Parteien. Letzteres spiegelt sich in dem Volumen der hier verfahrensgegenständlichen, insgesamt angefochtenen Jahresabrechnung 2008 wider. Das halbe Gesamtinteresse beträgt vorliegend daher ungefähr $35.000 \text{ €} : 2 = 17.500 \text{ €}$.

Eine Korrektur dieses Streitwerts durch § 49a I 2 GKG ist hier nicht veranlasst. Das einfache Klägerinteresse beträgt ca. 7.300 €, das entspricht ungefähr der Summe der Sollsalden zulasten der Klägerin. Weder ist also das einfache Klägerinteresse höher als das halbe Gesamtinteresse (§ 49a I 2 Fall 1 GKG) noch ist das fünffache Klägerinteresse niedriger als das halbe Gesamtinteresse (§ 49a I 2 Fall 2 GKG).

Es verbleibt daher beim halben Gesamtinteresse, also bei 17.500 €.