

Landgericht München

Urteil

§§ 22 Abs 2, 25 Abs 2, 43 Nr 4 WoEigG

- 1. Der Austausch von Holzfenstern gegen Kunststofffenstern stellt eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG dar.**
- 2. Das Kopfstimmenprinzip im Rahmen der doppelt qualifizierte Mehrheit gemäß § 22 Abs. 2, 25 Abs. 2 WEG erfordert keine Korrektur zu Gunsten von Mehrfacheigentümern; insofern hat der Gesetzgeber den vermögensrechtlichen Belangen nach der Gesetzesbegründung ausdrücklich durch Aufnahme der erforderlichen Mehrheit der Miteigentumsanteile Rechnung getragen.**
- 3. Die Darlegungs- und Beweislast bei der Anfechtungsklage gemäß § 43 Nr. 4 WEG liegt grundsätzlich bei der klagenden Partei. Werden konkrete Einwendungen erhoben, so trifft die beklagten Partei eine sekundäre Beweislast („substantiiertes Bestreiten“).**

LG München, Urteil vom 27. April 2009, Az. 1 S 20171/08

Tenor:

- I. Die Berufung wird zurückgewiesen.
- II. Die Kläger tragen samtverbindlich die Kosten des Rechtsstreits.
- III. Die Revision wird nicht zugelassen.
- IV. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 67.500,- € festgesetzt.

Gründe:

I.

Von einer Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 Satz 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 ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Streitigkeit nach § 43 Nr. 4 WEG handelt (Spielbauer/Then, WEG, § 62 Rdnr. 6).

II.

Die zulässige Berufung der Kläger ist unbegründet.

1. Die Anfechtungsklage ist zulässig, insbesondere enthält sie die nach § 44 Abs. 1 WEG erforderlichen Angaben. Zur Bezeichnung der Beklagten ist die Bezeichnung der Flurnummer nach dem Wortlaut dieser Vorschrift ausreichend (so auch Bärmann/Armbrüster/Merle/Pick/Wenzel, WEG, 10. Aufl., § 44 Rdnr. 5). Zusätzlich ist auf Seite 2 der Klageschrift vom 20.8.2008 auch die Anschrift der Wohnungseigentümeranlage angegeben, so dass die Bezeichnung der Beklagten in jedem Fall ordnungsgemäß ist.

2. Die Anfechtungsfrist, § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG, ist gewahrt.

Die Klage vom 20.8.2008 ging am 26.8.2008 und damit am letzten Tag der Frist ein. Damit erfolgte zwar die Zustellung der Klage nicht mehr binnen der Monatsfrist, jedoch hatten die Kläger die Zustellungsverzögerung nicht zu vertreten, da die Klage demnächst im Sinne des § 167 ZPO zugestellt wurde: Das Amtsgericht forderte mit Verfügung vom 29.8.2008 einen Gerichtskostenvorschuss an. Diese Anforderung erhielt der Klägervertreter am 3.9.2008. Am 11.9.2008 wurde nach der Zahlungsanzeige der LJK Bamberg der Vorschuss einbezahlt, und damit deutlich innerhalb Frist, die der BGH (in NJW 2009, 999) im Zusammenhang mit § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG genannt hat, nämlich „um zwei Wochen oder geringfügig darüber“. Auf den Buchungstag (hier 19.9.2008) ist dagegen nicht abzustellen, da eine verspätete Buchung gänzlich dem Einflussbereich des Anfechtenden entzogen und von ihm nicht zu vertreten ist. Dass die Klage also erst mit Verfügung vom 6.10.2008 zugestellt wurde, hatten die Kläger damit nicht zu vertreten.

3. Die Rügen der Kläger in der Sache greifen nicht durch:

a. Eine Maßnahme im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG (Modernisierung) liegt vor.

§ 22 Abs. 2 WEG betrifft Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung hinausgehen und die zugleich der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 BGB, also der nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts, der dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse oder

der Einsparung von Energie oder Wasser dienen. Das Wort „dienen“ bedeutet dabei, dass die Maßnahme sinnvoll und nicht etwa geboten sein muss (BT-Drucks. 16/887 S. 30). Bei der Beurteilung ist auf den Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und sinnvollen Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers abzustellen (BT-Drucks. a.a.O.).

Eine dauerhafte Gebrauchswerterhöhung im Sinne dieser Vorschriften liegt in dem Austausch von Holz- durch Kunststofffenster. Kunststofffenster sind gegenüber Holzfenstern haltbarer, müssen nicht gestrichen werden, verursachen damit geringere Instandhaltungskosten, und sind der Gefahr der Schimmelbildung und des Verfaulens nicht ausgesetzt. Sie sind damit auch unabhängiger vom Lüftungsverhalten der Eigentümer bzw. Mieter, was gerade für vermietende Eigentümer einen deutlichen Vorteil darstellt. Vor diesem Hintergrund hat auch die herrschende Rechtsprechung nach der bisherigen Rechtslage beim Austausch von Kunststofffenster gegen Holzfenster regelmäßig eine Maßnahme der modernisierenden Instandsetzung und keine bauliche Veränderung angenommen (BayObLGR 2005, 266; WuM 1991, 56; OLG Köln WuM 1997, 455).

Auch das Oberlandesgericht München geht im Beschluss vom 2.7.2008, (Az. 32 Wx 091/08, den Parteien bekannt) in einem obiter dictum davon aus, dass der Austausch von Kunststoff- gegen Holzfenster eine Modernisierungsmaßnahme im Sinn von § 559 Abs. 1 BGB darstelle, ohne dies allerdings näher zu begründen.

Auf die von den Klägern angezweifelte nachhaltige Energieeinsparung kommt es dabei nicht an, da die Energieeinsparung in § 559 Abs. 1 BGB nicht kumulativ, sondern alternativ neben der Gebrauchswerterhöhung genannt ist. Gleiches gilt für die Anpassung an den Stand der Technik, die alternativ zur Modernisierung gemäß § 559 Abs. 1 BGB in § 22 Abs. 2 WEG steht.

b. Auch ist die vom Kläger verlangte Kosten-Nutzen-Analyse durch einen Sachverständigen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme nach § 22 Abs. 2 WEG nicht erforderlich.

Wirtschaftliche Gesichtspunkte sind zwar nach dem Willen des Gesetzgebers neben den Innovationsgesichtspunkten zu berücksichtigen, allerdings nur in dem oben dargestellten Rahmen. Im vorliegenden Fall hat die Kammer angesichts der auf der Hand liegenden auch wirtschaftlichen Vorteile keinen Zweifel, dass die beschlossene Maßnahme nach dem Maßstab auch eines wirtschaftlich denkenden Hauseigentümers sinnvoll ist. Der vom Kläger angesetzte Maßstab an die Wirtschaftlichkeit, nämlich eine Amortisation der aufgewendeten Kosten, ist dagegen zu streng und geht sogar über das hinaus, was zur Begründung einer Maßnahme der modernisierenden Instandsetzung erforderlich wäre. Keine Voraussetzung des § 22 Abs. 2 WEG

ist auch die Erforderlichkeit einer Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme.

c. Der Kläger ist auch durch die Kosten der Maßnahme nicht unbillig belastet im Sinne des § 22 Abs. 2 WEG. Kosten der Maßnahme sind nur im Ausnahmefall als erhebliche Beeinträchtigung anzusehen, nämlich dann, wenn sie das Maß der Aufwendungen übersteigen, die dazu dienen, das gemeinschaftliche Eigentum in einen Zustand zu versetzen, wie er allgemein üblich ist; andernfalls muss der Eigentümer mit solchen Kosten rechnen (BT-Drucks. 16/887, S. 31). Solche übersteigerten Aufwendungen sind hier weder ersichtlich noch vorgetragen.

d. Der Beschluss ist auch mit der erforderlichen Mehrheit der Stimmen zustande gekommen.

aa.. Die doppelt qualifizierte Mehrheit gemäß § 22 Abs. 2 WEG erfordert eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG und mehr als die Hälfte aller Miteigentumsanteile. § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG lautet: „Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme“. Wohnungseigentümer ist in der Regel derjenige, der zu Recht im Wohnungsgrundbuch eingetragen ist (OLG Brandenburg ZWE 2006, 447). Entgegen der Auffassung der Kläger findet sich für ihre Ansicht, bei den Kopfstimmen sei auf die Anzahl der Wohnungen abzustellen, keinerlei Anhaltspunkt im Wortlaut. Denn ein Wohnungseigentümer, der zwei Wohnungen hat, wird dadurch nicht zu zwei Wohnungseigentümern. Dies ist auch in der Rechtsprechung und Kommentarliteratur herrschende Meinung (BGHZ 49, 250 (256); OLG Frankfurt Rpfleger 1978, 415; BayObLG 1982, 203 (206); NJW-RR 1986, 566; OLG Karlsruhe WuM 1988, 325; KG Rpfleger 1978, 24; Jennißen-Elzer, § 24 Rdnr. 11; Harz/Käab, Fachanwaltskommentar, S. 872; Palandt-Bassenge, BGB, 68. Aufl. WEG § 24 Rdnr. 6; Riecke/Schmid-Riecke, Fachanwaltskommentar § 25 Rdnr. 52; Spielbauer/Then, WEG, § 25 Rdnr. 8; Bärmann/Armbrüster/Merle/Pick/Wenzel, WEG, 10. Aufl., § 25 Rdnr. 27; Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl. § 25 Rdnr. 2).

Sofern die Kläger dagegen unter Berufung auf Schoene, NJW 1981, 435, argumentieren, der Gesetzgeber habe den mehrfachen Wohnungseigentümer nicht benachteiligen wollen, so hat der Gesetzgeber gerade für die §§ 22 Abs. 2 und 16 Abs. 4 WEG neu ausdrücklich die erhebliche Bedeutung des vermögensrechtlichen Elements durch die Aufnahme der zusätzlich erforderlichen Mehrheit aller Miteigentumsanteile berücksichtigt (BT-Drucks. 16/887 S.25). Die von den Klägern angeführten verfassungsrechtlichen Bedenken im Hinblick auf Art. 14 GG vermag die Kammer vor diesem Hintergrund nicht zu teilen.

Auch ist es nicht erforderlich, auf die Unterlagen über Verhandlungen über das alte WEG zurückzugreifen, da sich die Auslegung des neu geschaffenen § 22 Abs. 2 WEG hinreichend klar aus der dortigen Gesetzesbegründung ergibt und der Gesetzgeber im Übrigen auch keine Veranlassung gesehen hat, die ihm bekannte Auslegung des § 25 Abs. 2 WEG durch die bisherige Rechtsprechung ggf. korrigierend klarzustellen.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 13 Nr. 7 der Gemeinschaftsordnung, auf die sich die Kläger berufen. Nach dieser Regelung richtet sich das Stimmrecht der Wohnungseigentümer nach der Größe ihrer Miteigentumsanteile. Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 WEG ist die Beschlussfassung gemäß Satz 1 unabdingbar. Dies bezieht sich auch auf die doppelt qualifizierte Mehrheit (Spielbauer/ Then, WEG, § 22 Rdnr. 25). Entgegen der Auffassung der Kläger ist diese Vorschrift also einer abweichenden Vereinbarung nicht zugänglich.

bb. Diese Mehrheit wurde erreicht:

Die erforderliche Kopfstimmenanzahl (3/4-Mehrheit) betrug bei 49 stimmberechtigten Eigentümern 36,75, also aufgerundet 37 Stimmen. Diese lagen vor.

Die erforderliche einfache Mehrheit der Miteigentumsanteile wurde mit 648,004 erreicht.

cc. Es war unschädlich, dass die Tiefgarageneigentümer an der Abstimmung teilnahmen, da die Fenstersanierung die Instandhaltung bzw. Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum betrifft, und damit Sache aller Eigentümer ist. Im Übrigen haben die Beklagten mit Schriftsatz vom 23.9.2008 nachvollziehbar dargelegt, dass auch ohne die Tiefgarageneigentümer die doppelt qualifizierte Mehrheit erreicht worden wäre, da die beiden ausschließlichen Tiefgarageneigentümer an der Abstimmung nicht teilnahmen und da die Jastimmen der Tiefgarageneigentümer in der Summe einen Miteigentumsanteil von 22,85/1000stel ausmachen, somit auch ohne diese Anteile die Mehrheit der Miteigentumsanteile erreicht worden wäre.

cc. Der Mehrheitsbeschluss ist auch tatsächlich mit der im Protokoll angegebenen Anzahl der Stimmen bzw. Anzahl der Miteigentumsanteile zustande gekommen.

Grundsätzlich trägt der Kläger die Darlegungs- und Beweislast für die Unrichtigkeit des Abstimmungsergebnisses. Es genügt also nicht ein pauschales Bestreiten der Richtigkeit. Eine Beweislastumkehr wegen der dem einzelnen Wohnungseigentümer nicht einsehbaren Umstände der Auszählung ist grundsätzlich nicht zulässig, da sie zu systemfremden

Ausforschungsbeweisen führen würde (Zöller-Greger, ZPO, 27. Aufl., vor § 284 Rdnr. 34). Rügt der Kläger substantiiert, so trifft die Beklagten eine sekundäre Behauptungslast bzw. die Verpflichtung zu substantiiertem Bestreiten, wenn ihnen ausnahmsweise zuzumuten ist, die prozessordnungsgemäße Darlegung durch nähere Angaben zu ermöglichen (Zöller, a.a.O.; OLG Stuttgart BB 2008, 2357 für die aktienrechtliche Anfechtungsklage).

Die Kläger haben insoweit auch nach substantiiertem Darlegung des Abstimmungsvorgangs durch die Beklagten unter Vorlage der Anwesenheitsliste, Vollmachten und der Abstimmungsliste weiterhin pauschal dessen Richtigkeit bestritten. Der Beweisantrag auf Einvernahme des Verwalters wurde ersichtlich ins Blaue hinein gestellt. Es wurde nicht ansatzweise dargetan, welche Stimmen falsch gezählt oder behandelt worden seien. Das Amtsgericht und die Beklagten in ihrer Berufungserwiderung haben auf die Beweislastverteilung und die Erforderlichkeit der Substantiierung hingewiesen. Zu Recht haben die Beklagten im Übrigen darauf hingewiesen, dass sich das Abstimmungsverfahren nach § 13 Ziff. 7 a der Gemeinschaftsordnung richtet, also durch Zuruf, Handheben o.ä. zu erfolgen hat.

dd. Damit kann offen bleiben, ob vor dem Hintergrund der der Rechtsprechung des BayObLG und des OLG Köln (s.o.) und der Tatsache, dass bereits 142 von 316 Fenstern ausgetauscht worden sind, nicht bereits eine einfache Mehrheit für die Maßnahme als solche der modernisierenden Instandsetzung genügt hätte.

e. Der Beschluss entspricht auch im Übrigen ordnungsmäßiger Verwaltung. Nach Auffassung der Kammer ist der Prüfungsumfang bei einem Beschluss nach § 22 Abs. 2 WEG nicht auf die dort genannten Tatbestandsvoraussetzungen beschränkt. Vielmehr muss auch ein solcher Beschluss im Übrigen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Konkrete Einwendungen wurden jedoch hierzu nicht vorgebracht. Soweit die Kläger rügen, der Beschluss beinhalte einen Eingriff in ihr Sondereigentum, kann offen bleiben, ob dieser Vortrag wegen Verspätung zurückzuweisen wäre, da, unterstellt, Sondereigentum wäre auch tangiert, dieser Eingriff jedenfalls hinzunehmen und ggf. der hierdurch entstehende Schaden zu ersetzen wäre, § 14 Nr. 4 WEG.

f. Die Rüge der Kläger, es fehle an einer Klageerwiderung, greift nicht durch, da vom Amtsgericht das einstweilige Verfügungsverfahren und das Hauptsacheverfahren bis einschließlich der mündlichen Verhandlung einheitlich geführt wurden. Die bis dahin eingereichten Schriftsätze sind in beiden Verfahren zu berücksichtigen.

g. Soweit die Anträge der Kläger auf Urteilsberichtigung durch das Amtsgericht noch nicht verbeschieden sind, ist dies für die Entscheidung im Berufungsverfahren ohne Belang, da die begehrten Änderungen nicht entscheidungsrelevant sind.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO und umfasst die Kosten des Berufungsverfahrens.

2. Der Streitwert richtet sich nach § 49 a GKG; die Parteien erhielten in der mündlichen Verhandlung Gelegenheit zur Stellungnahme hierzu.

3. Die Revision war gemäß § 543 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 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.