

Landgericht Bremen
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§ 23 Abs. 4 WEG

- 1. Negativbeschlüsse entfalten keine Sperrwirkung für inhaltsgleiche Anträge oder eine erneute Beschlussfassung, mit der Anfechtung kann der Antragsteller aber klären lassen, ob er durch die Ablehnung in seinem Recht auf ordnungsgemäße Verwaltung verletzt worden ist. Deshalb besteht auch ein Rechtsschutzbedürfnis bei der Anfechtung eines Negativbeschlusses (vgl. BGH, Urteil V ZR 114/09).**
- 2. Erfolgt eine Einladung zur Eigentümerversammlung im Hinblick auf die Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Maßnahmen und Kontakteinschränkungen mit dem Hinweis " dass diese Versammlung ggf. ohne persönliche Anwesenheit der Einzeleigentümer erfolgen muss", ist dies nicht zu beanstanden.**
- 3. Es ist der allgemeinen pandemiebedingten Lage geschuldet, dass es aufgrund von Kontaktbeschränkungen, Abstandsregelungen oder Quarantäneanordnungen nicht ausnahmslos möglich ist, Versammlungen unter persönlicher Teilnahme aller Eigentümer durchzuführen.**
- 4. Auch eine in der Einladung enthaltene Aufforderung "Bitte informieren Sie sich im Vorwege darüber, ob ein persönliches Erscheinen im Rahmen der geltenden Coronamaßnahmen gestattet ist", rechtfertigt keine andere rechtliche Bewertung.**
- 5. Zwar kann dieser Formulierung nicht entnommen werden, bei wem und wo man sich erkundigen soll. Es wäre der Klägerin und den weiteren Wohnungseigentümern aber ohne Weiteres möglich gewesen, sich bei der Verwalterin durch einen Anruf oder eine EMail darüber zu informieren, ob eine persönliche Teilnahme an der Versammlung angesichts der örtlichen Gegebenheiten und einzuhaltenden Hygienemaßnahmen möglich ist.**
- 6. Es wäre den Wohnungseigentümern außerdem auch zumutbar gewesen, sich selbst darüber zu informieren, welche Regelungen hinsichtlich Versammlungen in geschlossenen Räumen gelten.**

LG Bremen, Urteil vom 04.02.2022; Az.: 4 S 239/21

Tenor:

- 1.) Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 16.09.2021 (Az. 29 C 21/21) abgeändert und die Klage abgewiesen.
- 2.) Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.
- 3.) Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
- 4.) Die Revision wird nicht zugelassen.
- 5.) Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 8.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten um die Anfechtung eines Beschlusses einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Das Amtsgericht hat in erster Instanz folgenden Sachverhalt festgestellt:

"Gegenstand der Klage ist die Anfechtung des zu TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 06.05.2021 gefassten Beschlusses der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, deren Mitglied die Klägerin ist. Sie ist zudem Eigentümerin der Sondereigentume Wohnung 3 und 4.

Mit Schreiben vom 15.04.2021 lud die Verwalterin unter Beifügung u.a. einer Tagesordnung für den 06.05.2021 zu einer Eigentümerversammlung in ihren Geschäftsräumen wie folgt ein:

"(...) Aufgrund der anhaltenden Corona-Situation und in Absprache mit Ihrem Beirat laden wir zu dieser Wohnungseigentümerversammlung ein, mit dem Wissen, dass diese Versammlung ggf. ohne persönliche Anwesenheit der Einzeleigentümer erfolgen muss. Bitte informieren Sie sich im Vorwege darüber, ob ein persönliches Erscheinen im Rahmen der geltenden Coronamaßnahmen gestattet ist. Sollte ein persönliches Erscheinen nicht

gestattet sein, so bitten wir um Übersendung der beigefügten Vertretungsvollmacht per Mail, Fax oder Brief an die oben rechts genannten Kontaktdaten. Sollten sie trotz Verbot am Versammlungstag persönlich erscheinen, so müssen wir die Versammlung absagen. (...)."

Kein Wohnungseigentümer erschien zu der Versammlung am 06.05.2021 persönlich; es wurden schriftliche Vollmachten erteilt. Als Versammlungsleiterin, Protokollführerin und Vertreter der Wohnungseigentümer fungierte Frau (A) von der Verwalterin.

In dem Protokoll der Eigentümerversammlung ist unter TOP 7 u.a. folgendes festgehalten:

"(...) Ihre Miteigentümerin Frau (B) hat den Rechtsanwalt (R) mit der Vertretung Ihrer Interessen in Bezug auf den Feuchtigkeitsschaden in ihrem Sondereigentum beauftragt. Durch die undichte Dachterrasse und die Schäden an der Fassade tritt Feuchtigkeit in das Sondereigentum der Wohnung Nr. 3 ein und es bildet sich Schimmel an zwei Außenwänden, der regelmäßig in Eigenregie durch die Bewohner:in entfernt wird. Die Mieter:in der Wohnung haben auf Grund des Schadens eine Mietminderung vorgenommen. Herr (R) bittet im Zuge der Versammlung um die Feststellung, ob der Aufwand, der durch die Mietminderung und die späteren Instandsetzungsarbeiten im Sondereigentum entsteht, durch die Wohnungseigentümergeinschaft ersetzt wird.

Beschluss:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, nach Abschluss der Instandsetzungsarbeiten auf Grund der eintretenden Feuchtigkeit in der

Wohnung Nr. 3 die entstehenden Kosten, sowie bis zum Abschluss der Arbeiten entstehenden Kosten der Mietminderung an die Miteigentümerin (B) zu erstatten. (...)."

Der Beschluss wurde mehrheitlich abgelehnt."

Die Klägerin ist der Ansicht, der gefasste Beschluss sei nichtig, da es für die Durchführung der Eigentümerversammlung als reine Vertreterversammlung keine rechtliche Grundlage gebe. Die Einladung stelle eine Ausladung dar, durch welche in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer eingegriffen werde.

Hierdurch sei die Klägerin in rechtswidriger Weise dazu gezwungen worden, ihre Stimmrechte entweder durch schriftliche Vollmachtserteilung oder gar nicht auszuüben.

Die Klägerin hat in erster Instanz beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 06.05.2021 zum Tagesordnungspunkt 7, Beschlussfassung über die Feststellung, ob die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet ist, der Sondereigentümerin der Wohnung Nr. 3 den Schaden an ihrem Sondereigentum zu ersetzen, für ungültig zu erklären.

Die Beklagte hat erstinstanzlich beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, es mangle schon an dem erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis für die Klage, da der Negativbeschluss für die Zukunft keine Bindungswirkung entfalte und die Klägerin keine Beschlussersetzung beantragt habe.

Es liege auch kein Ladungsmangel vor, denn die Wohnungseigentümer hätten sich jederzeit erkundigen können, ob eine positive Teilnahme an der Versammlung möglich sei.

Durch das Urteil vom 16.09.2021 (Az. 29 C 21/21) hat das Amtsgericht Bremen den Beschluss zu TOP 7 der Wohnungseigentümerversammlung vom 06.05.2021 für nichtig erklärt.

In den Entscheidungsgründen hat das Amtsgericht ausgeführt:

"Die Klage ist begründet.

Die Anfechtungsklage ist innerhalb der einmonatigen Anfechtungsfrist erhoben worden. Denn da der Gerichtskostenvorschuss wenige Tage nach gerichtlicher Anforderung eingezahlt worden ist, kommt es gemäß § 167 ZPO auf den Eingang der Klage bei Gericht am 04.06.2021 an.

Der Negativbeschluss zu TOP7 lässt auch nicht das Rechtsschutzbedürfnis für die vorliegende Klage entfallen, denn hierfür ist nicht erforderlich, dass die Klägerin

einen Nachteil erleidet. Die begehrte Klärung der Rechtslage ist ausreichend (Hogenschurz in Münchner Kommentar zum BGB, 8.Aufl. 2021, WEG § 44, RNrn. 13,13).

Der Negativbeschluss zu TOP 7 ist gemäß § 23 Abs. 4 WEG nichtig, denn der Beschluss verstößt gegen die Rechtsgrundsätze in § 23 WEG.

Beschlüsse einer Eigentümerversammlung sind nichtig, wenn sie in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreifen. Zum Kernbereich gehört das Recht der Wohnungseigentümer, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Denn die Eigentümer haben nicht nur das Recht, ihren Willen durch Abstimmungsverhalten zum Ausdruck zu bringen, sondern auch durch Wortmeldungen auf der Versammlung die Mehrheit in Richtung der von ihnen gerichteten Willensbildung zu beeinflussen (BGH NJW 2011, 679 RN 8).

Vorliegend wurde den Wohnungseigentümern durch die Form der Einladung eine Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Ergebnis verwehrt. Denn eine Auslegung vom Empfängerhorizont ergibt (§ 133 BGB), dass das Einladungsschreiben nur so verstanden werden konnte, dass aufgrund der Pandemielage die Versammlung ohne Anwesenheit von Wohnungseigentümern stattfindet. So heißt es einleitend: "Aufgrund der anhaltenden Corona-Situation und in Absprache mit Ihrem Beirat laden wir zu dieser Wohnungseigentümerversammlung ein, mit dem Wissen, dass diese Versammlung ggf. ohne persönliche Anwesenheit der Einzeleigentümer erfolgen muss." Dieser Satz kann nur so interpretiert werden, dass die Versammlung ohne persönlich anwesende Wohnungseigentümer durchgeführt werden soll.

Im Folgenden werden dann in dem Schreiben Hürden für eine Teilnahme aufgebaut, indem mitgeteilt wird, dass sich jeder Eigentümer vorab zu erkundigen habe, ob eine körperliche Anwesenheit am Versammlungstag möglich sei. Dieser Hürden sind aber kaum zu überwinden, denn es wird nicht mitgeteilt, wo und bei wem man sich erkundigen solle. Wenn sich der Wohnungseigentümer beim Gesundheitsamt erkundigen soll, so fehlen die dafür erforderlichen Informationen (z.B. Wie groß ist Raum 010?, Wer hat Vollmachten erteilt und mit welcher Anwesenheit ist zu rechnen?). Ob und wenn ja, wer von der Verwalterin angesprochen werden soll, wird nicht mitgeteilt.

Völlig verunsichert wird der Empfänger der Einladung dann, wenn es am Ende heißt: "Sollten sie trotz Verbot am Versammlungstag persönlich erscheinen, so müssen wir die Versammlung absagen.", denn dies steht im Widerspruch zu dem Passus, dass ggf. die Versammlung ohne persönliche Anwesenheit von Eigentümern stattfinden muss.

Das Einladungsschreiben stellt sich im Ergebnis als Ausladung der Eigentümer dar. Es unterscheidet sich in wesentlichen Punkten von dem vom Landgericht Frankfurt entschiedenen Fall (NJW-RR 2021, 144), denn dort ist die Größe des Saals an der Anzahl der zu erwartenden Eigentümer und der zur Zeit der Absendung des Einladungsschreibens möglichen behördlichen Regelungen ausgesucht worden. Hier hingegen durften und mussten die Wohnungseigentümer die Einladung dahin verstehen, dass ihnen die persönliche Teilnahme an der Eigentümerversammlung nicht möglich sein wird (so auch AG München BeckRS 2020, 43132; AG Mettmann BeckRS 2021, 22963; AG Bad Schwalbach BeckRS 2020, 41788; AG Lemgo COVuR 2020, 760; AG Hannover BeckRS 2021, 6481). Entsprechend haben die Wohnungseigentümer das Einladungsschreiben auch aufgefasst, denn es ist kein Eigentümer erschienen, vielmehr ist von der Vollmachtserteilung an den Verwalter regen Gebrauch gemacht worden."

Das Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 16.09.2021 ist dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten am 22.09.2021 zugestellt worden. Die Beklagte hat durch ihren Prozessbevollmächtigten durch einen am 14.10.2021 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt lassen. Die Berufungsbegründung ist bei Gericht am 11.11.2021 eingegangen.

Die Beklagte rügt Rechtsfehler in der angefochtenen Entscheidung.

Die Beklagte sei schon nicht passivlegitimiert, da die Klage gegen die Wohnungseigentums Sache betreffend die Wohnanlage ("V") und nicht gegen die Wohnungseigentümergeinschaft gerichtet sei. Eine "Wohnanlage" habe den streitgegenständlichen Beschluss nicht gefasst.

Es fehle daneben auch an dem erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis, da der Negativbeschluss eine Momentaufnahme ohne weitere Rechtswirkung sei.

Weiter stelle sich die streitgegenständliche Einladung im Ergebnis nicht als Ausladung dar. Es sei den Eigentümern rechtlich, aber auch tatsächlich möglich gewesen, an der Eigentümerversammlung teilzunehmen. Die Beklagte hätte sich jederzeit bei der Verwaltung darüber erkundigen können, ob eine Versammlung sämtlicher Eigentümer in dem vorgegebenen Raum möglich sei. Die Klägerin habe sich ganz bewusst dazu entschieden, nicht persönlich an der Versammlung teilzunehmen und sich, wie auch die anderen drei Eigentümer, durch Erteilung einer Vollmacht vertreten zu lassen.

Die Beklagte beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Bremen vom 16.09.2021 zum Az.: 29 C 21/21 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Klägerin verteidigt das erstinstanzliche Urteil. Es sei zutreffend, dass den Eigentümern durch die Form der Einladung eine Teilnahme an der betreffenden Eigentümerversammlung im Ergebnis verwehrt worden sei. Die streitgegenständliche Einladung könne nur so verstanden werden, dass die Versammlung aufgrund der Pandemielage ohne Anwesenheit der Wohnungseigentümer stattfinden sollte. Die Wohnungseigentümer hätten wegen der unbestimmten und ordnungswidrigen Einladung nicht an der Versammlung teilgenommen und stattdessen den einzig verbleibenden Weg gewählt, indem sie schriftliche Vollmachten erteilt haben.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte und begründete, also zulässige Berufung (§§ 517, 519, 520 ZPO) hat in der Sache Erfolg.

1. Die Beklagte ist passivlegitimiert.

Hinsichtlich der Passivlegitimation einer Partei muss zwischen einer falschen Bezeichnung des richtigen Beklagten, die der Berichtigung durch Auslegung zugänglich ist, und der Auswahl eines falschen, nämlich nicht passivlegitimierten Beklagten, die nur durch eine Klageänderung in der Form des Parteiwechsels zu beheben ist, unterschieden werden.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Parteibezeichnung als Teil einer Prozesshandlung grundsätzlich der Auslegung zugänglich. Dabei ist maßgebend, wie die Bezeichnung bei objektiver Deutung aus der Sicht der Empfänger - Gericht und Gegenpartei - zu verstehen ist. Es kommt darauf an, welcher Sinn der von der klagenden Partei in der Klageschrift gewählten Bezeichnung bei objektiver Würdigung des Erklärungsinhalts beizulegen ist. Bei objektiv unrichtiger oder auch mehrdeutiger Bezeichnung ist grundsätzlich diejenige Person als Partei anzusprechen, die erkennbar durch die Parteibezeichnung betroffen werden soll (vgl. BGH, Urteil vom 27. November 2007 - X ZR 144/06; OLG Düsseldorf, Urteil vom 29. November 2005 - I-23 U 211/04).

Unzweifelhaft ist die Partei dieses Rechtsstreits die Wohnungseigentümergeinschaft betreffend der Wohnanlage ("V"). Die bloße Bezeichnung als Wohnanlage ("V") berührt die Passivlegitimation der Beklagten nicht, sondern rechtfertigt nur die vorgenommene Rubrumsberichtigung entsprechend § 44 Abs. 2 WEG

2. Zutreffend hat das Amtsgericht das Vorliegen des Rechtsschutzbedürfnisses bejaht. Zwar entfalten Negativbeschlüsse keine Sperrwirkung für inhaltsgleiche Anträge oder eine erneute Beschlussfassung, mit der Anfechtung kann der Antragsteller aber klären lassen, ob er durch die Ablehnung in seinem Recht auf ordnungsgemäße Verwaltung verletzt worden ist. Deshalb besteht auch ein Rechtsschutzbedürfnis bei der Anfechtung eines Negativbeschlusses (vgl. BGH, Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 114/09 -, BGHZ 184, 88-100, Rn. 13).

3. Der angefochtene Beschluss ist nicht für nichtig zu erklären, da die streitgegenständliche Einladung zu der Wohnungseigentümerversammlung im Ergebnis keine Ausladung der Wohnungseigentümer darstellt.

3.1 Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung nicht wirksam verzichtet werden kann, ist nichtig. Im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist, vgl. § 23 Abs. 4 WEG.

Der angegriffene Beschluss verstößt nicht gegen die Rechtsgrundsätze des § 23 WEG.

Danach sind Beschlüsse einer Eigentümerversammlung nichtig, wenn sie in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreifen. Zum Kernbereich des Wohnungseigentümers gehören die unentziehbaren und unverzichtbaren Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer, wie das Recht auf ordnungsgemäße Verwaltung, Einberufung einer Versammlung, auf Teilnahme an der Versammlung, das Stimmrecht, das Beschlussanfechtungsrecht sowie

Einsichts- und Auskunftsrechte (vgl. Bärmann/Merle, 14. Aufl. 2018, WEG § 23 Rn. 140a).

Zutreffend ist demnach der Ausgangspunkt des Amtsgerichts, wonach die Teilnahme an der Eigentümerversammlung zum Kernbereich des Wohnungseigentums gehört, weshalb auch in Zeiten der Corona-Pandemie ein Anspruch der Eigentümer auf die persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen besteht.

Aus diesem Grund ist es unzulässig, eine Versammlung dahingehend zu beschränken, dass die persönliche Teilnahme den Eigentümern verwehrt wird, indem von vornherein zu einer sog. Vertreterversammlung geladen wird, bei welcher sich die Eigentümer nur (üblicherweise vom Verwalter) vertreten lassen sollen.

3.2 Ein Eingriff in das Kernrecht der Eigentümer an der Teilnahme einer Versammlung ist hier für die Kammer nicht positiv festzustellen.

Es ist nicht ersichtlich, dass den Wohnungseigentümern durch die Form der Ladung eine Teilnahme an der Eigentümerversammlung im Ergebnis verwehrt geblieben ist.

3.2.1 Die streitgegenständliche Einladung zu der Eigentümerversammlung erfolgt unter Nennung des Datums, der Uhrzeit sowie der Örtlichkeit, an der die Versammlung stattfinden sollte und - unstreitig - auch stattgefunden hat.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Einladung "mit dem Wissen, dass diese Versammlung ggf. ohne persönliche Anwesenheit der Einzeleigentümer erfolgen muss", ergeht.

Diese Formulierung ist im Hinblick auf die Corona-Pandemie und den damit einhergehenden Maßnahmen und Kontakteinschränkungen nicht zu beanstanden.

Es ist der allgemeinen pandemiebedingten Lage geschuldet, dass es aufgrund von Kontaktbeschränkungen, Abstandsregelungen oder Quarantäneanordnungen nicht ausnahmslos möglich ist, Versammlungen unter persönlicher Teilnahme aller Eigentümer durchzuführen.

Dabei zeigt schon die Verwendung des Wortes "gegebenenfalls", dass die Versammlung unter persönlicher Teilnahme der Eigentümer geplant wurde und gerade nur gegebenenfalls, also als Ausnahme ohne die persönliche Teilnahme, stattfinden sollte. Eine Aufforderung, an der Versammlung nicht persönlich

teilzunehmen, ist darin nicht enthalten. Es wird durch die Formulierung der Einladung auch nicht der Eindruck erweckt, dass die persönliche Teilnahme an der Eigentümerversammlung nicht erwünscht ist.

3.2.2 Auch die in der Einladung enthaltene Aufforderung "Bitte informieren Sie sich im Vorwege darüber, ob ein persönliches Erscheinen im Rahmen der geltenden Coronamaßnahmen gestattet ist", rechtfertigt keine andere rechtliche Bewertung.

Zwar kann dieser Formulierung nicht entnommen werden, bei wem und wo man sich erkundigen soll. Es wäre der Klägerin und den weiteren Wohnungseigentümern aber ohne Weiteres möglich gewesen, sich bei der Verwalterin durch einen Anruf oder eine EMail darüber zu informieren, ob eine persönliche Teilnahme an der Versammlung angesichts der örtlichen Gegebenheiten und einzuhaltenden Hygienemaßnahmen möglich ist.

Es wäre den Wohnungseigentümern außerdem auch zumutbar gewesen, sich selbst darüber zu informieren, welche Regelungen hinsichtlich Versammlungen in geschlossenen Räumen gelten.

Weshalb es der Klägerin letztlich nicht möglich war, an der Versammlung teilzunehmen, erschließt sich der Kammer nicht.

3.2.3 Auch der Hinweis "Sollten sie trotz Verbot am Versammlungstag persönlich erscheinen, so müssen wir die Versammlung absagen" ist rechtlich nicht zu beanstanden. Hierdurch hat sich der Verwalter lediglich vorbehalten, die Versammlung nicht durchzuführen, sollte durch die persönliche Teilnahme der Eigentümer am Tag der Versammlung gegen geltende Auflagen zur Pandemiebekämpfung verstoßen werden.

Eine solche Ankündigung kann der Verwalter im Rahmen seiner Befugnisse zweifelsfrei treffen, denn wenn eine Versammlung nicht durchgeführt werden kann bzw. darf, kommt dem Verwalter als Einladenden auch die Aufgabe zu, die Versammlung abzusagen. Die aufgrund von öffentlich-rechtlicher Beschränkungen fehlende Möglichkeit zur Versammlungsdurchführung ist dabei ein Grund, die Versammlung abzusagen (vgl. LG Frankfurt, Urteil vom 17. Dezember 2020 - 2-13 S 108/20).

3.2.4 Die von der Rechtsprechung bisher als Ausladung bewerteten Einladungen zur Eigentümerversammlung sind mit dem hier zu entscheidenden Fall nicht vergleichbar, da weder von dem persönlichen Erscheinen abgeraten noch ausdrücklich darauf verwiesen wurde, dass die Versammlung als Vertretersammlung stattfinden soll.

So wurde in den zitierten Entscheidungen ausdrücklich darauf verwiesen, dass die Wohnungseigentümer zu der Versammlung nicht erscheinen sollen (vgl. AG Hannover, Urteil vom 07. Januar 2021 - 480 C 8302/20), ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Versammlung im Verwalterbüro als "Vollmachtsverfahren" stattfinden solle und dieses Büro für Publikumsverkehr geschlossen sei (vgl. AG Lemgo, Urteil vom 24. August 2020 - 16 C 10/20), 150 Eigentümer in einen Raum der zum Aufenthalt von 20 Menschen geeignet ist geladen und explizit vom persönlichen Erscheinen abgeraten (AG Mettmann, Urteil vom 19. April 2021 - 26 C 1/21), sowie ausdrücklich zu einer Eigentümerversammlung als sog. "Ein-Mann-Versammlung" eingeladen (AG München, Urteil vom 19. November 2020 - 483 C 8456/20 WEG).

Insgesamt eröffnet die Formulierung der Einladung den Eigentümern ein Wahlrecht persönlich zu erscheinen, oder aber, sich vertreten zu lassen. Eine solche Vorgehensweise ist nicht zu beanstanden.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

5. Die Revision wird nicht zugelassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat, noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 ZPO).

6. Die Streitwertfestsetzung hat ihre Grundlage in §§ 47, 49 GKG. Das Gesamtinteresse an der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 7 beträgt entsprechend der Entscheidung des Amtsgerichts 8.000,00 €. Dieser Wert entspricht der vorläufigen Schätzung der Sanierungskosten von 5.000,00 € sowie den Mietminderungen der klägerischen Mieter in Höhe von 3.000,00 €.