

Amtsgericht München

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 16 Abs. 2, 6 WEG

- 1. Die Unbestimmtheit eines Beschlusses führt grundsätzlich nur dann zur Nichtigkeit, wenn der Beschluss eine durchführbare Regelung überhaupt nicht erkennen lässt.**
- 2. Andernfalls führt mangelnde inhaltliche Klarheit allenfalls zur Anfechtbarkeit des Beschlusses. Ist der Inhalt eines Beschlusses nicht klar bestimmt, so ist er durch Auslegung zu ermitteln.**
- 3. Ein Umlagebeschluss muss zwar als Änderung oder Nachtrag des Wirtschaftsplanes gem. § 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 grundsätzlich die anteilmäßige Verpflichtung der Eigentümer festsetzen und unter Angabe des maßgeblichen Verteilungsschlüssels die Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers betragsmäßig festlegen, jedoch kann die betragsmäßige Festsetzung ausnahmsweise fehlen, wenn die geschuldeten Einzelbeträge nach objektiven Maßstäben eindeutig bestimmbar sind und von den Wohnungseigentümern einfach selbst, etwa mittels Taschenrechners, errechnet werden können, was wiederum i.d.R. nur der Fall sein dürfte, wenn wenigstens der Verteilungsschlüssel im Beschluss enthalten ist.**
- 4. Die Höhe einer Sonderumlage richtet sich jeweils nach einem lediglich geschätzten Finanzbedarf, wobei bei der Prognose der erforderlichen Mittel eine großzügige Handhabung zulässig ist.**

AG München, Urteil vom 23.01.2020; Az.: 483 C 9855/19 WEG

Tenor:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin, zu Händen der Verwalterin, für die Wohnung Nummer 6 laut Aufteilungsplan € 3.283,79 zzgl. Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus € 3.268,79 vom 03.05.2017 bis zur Rechtshängigkeit und aus € 3.283,79 seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin, zu Händen der Verwalterin, € 413,64 zzgl. Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 16.10.2018 zu bezahlen.

3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist für die Klägerin gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 3.283,79 € festgesetzt.

Tatbestand:

Gegenstand der Klage sind Sonderumlageforderungen gegen ein Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Beklagte war am 11.08.2016 Eigentümerin der Wohnung Nummer 6 verbunden mit einem Miteigentumsanteil in Höhe von 50,00/10.000.

Verwalterin der Klägerin ist die Beigeladene. Gemäß Ziffer 3.1.9 des als Anlage K 1 vorgelegten Verwaltervertrags ist der Verwalter u.a. berechtigt, gegenüber säumigen Eigentümern rückständige Sonderumlagen gerichtlich geltend zu machen und hiermit einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

In der ETV vom 11.08.2016 wurden unter anderem Beschlüsse zur Fassadensanierung (TOP 17), zur Erneuerung der Eingangssituation (TOP 19), zum Anstrich und Lichtkonzept für Treppenhäuser und Flure (TOP 20) sowie zur Neugestaltung der Außenanlagen (TOP 22) gefasst. Bezüglich der Einzelheiten der Beschlussfassungen wird Bezug genommen auf die Protokollabschrift vom 11.08.2016 (Anlage K2).

Unter TOP 24 wurde folgender Beschluss gefasst:

"Die Wohnungseigentümer beschließen die Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von insgesamt 57.400,00 € für die unter den vorgenannten TOP 17, 19, 20 und 22 beschlossenen Maßnahmen. Die Sonderumlage wird der Rücklage zugeführt und ist zum 01.03.2017 fällig. Die Verteilung erfolgt nach Miteigentumsanteilen auf die folgenden Eigentumseinheiten: Nr. 6, 26, 38, 52, 66, 72, 73, 74, 78, 94, 96, 105, 109, 110 und 111."

Mit Schreiben vom 18.04.2017 (Anlage K3) versandte die Beigeladene ein Schreiben an alle Eigentümer, welches die Höhe der Sonderumlage für jeden Wohnungseigentümer auflistete. Danach beträgt der Anteil der Beklagten an der Sonderumlage für die Wohnung Nr. 6 € 3.268,79.

Aufgrund einer ihr erteilten Einzugsermächtigung ließ die Verwalterin die fällige Sonderumlage vom Konto der Beklagten einziehen. Die Beklagte ließ die Einzüge zweimal rückbelasten. Pro Rücklastschrift ist eine Rücklastgebühr von € 7,50 angefallen.

Mit Anwaltsschreiben vom 04.10.2018 (Anlage K4) wurde die Beklagte unter Fristsetzung bis 15.10.2018 zur Zahlung der rückständigen Sonderumlage nebst Rücklastschriftgebühren und außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von € 413,64 aufgefordert.

Die Klägerin beantragt zuletzt,

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin, zu Händen der Verwalterin, für die Wohnung Nummer 6 laut Aufteilungsplan € 3.283,79 zzgl. Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus € 3.268,79 vom 03.05.2017 bis zur Rechtshängigkeit und aus € 3.283,79 seit Rechtshängigkeit zu bezahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin, zu Händen der Verwalterin, € 413,64 zzgl. Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit 16.10.2018 zu bezahlen.

Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagte ist der Ansicht, die zu TOP 17, 19, 20, 22 und 24 der Eigentümerversammlung vom 11.08.2016 gefassten Beschlüsse seien nichtig.

Die zu TOP 17, 19, 20 und 22 gefassten Beschlüsse seien nichtig, weil unbestimmt, weil Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung in unzulässiger Weise auf die Mehrheitseigentümerin delegiert worden seien, und die zu erwartenden Kosten

lediglich geschätzt worden seien. Der Beschluss zu TOP 17 sei ferner nichtig, weil er gesetzlichen Vorschriften widerspreche, nämlich nicht DIN-konform sei. Der zu TOP 24 gefasste Finanzierungsbeschluss sei nichtig, da er unbestimmt sei und sich verschiedene Möglichkeiten ergäben, den Beschlussinhalt zu verstehen. Warum eine Kostenüberbürdung nur auf einige Wohnungseigentümer erfolge, werde im Beschluss nicht mitgeteilt. Ferner lasse sich die Höhe der Sonderumlage für die einzelnen Miteigentümer nicht bestimmen. Die in der Sonderumlage beschlossene Summe sei vollkommen aus der Luft gegriffen und ohne jegliche Grundlage von der Mehrheitseigentümerin lediglich über den Daumen gepeilt geschätzt worden.

Schließlich ist die Beklagte der Ansicht, sie sei nach § 16 Abs. 6 WEG nicht verpflichtet, die Kosten der beschlossenen Baumaßnahmen mitzutragen, da sie diesen nicht zugestimmt habe.

Zur Ergänzung des Tatbestands wird im Übrigen Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 12.12.2019. Beweis wurde nicht erhoben.

Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Klage ist begründet.

1. Die Klägerin hat gegen die Beklagte Anspruch auf Zahlung rückständiger Sonderumlage in Höhe von € 3.268,79 aus § 16 Abs. 2 WEG, in Verbindung mit dem zu TOP 24 der Eigentümerversammlung vom 11.08.2016 gefassten Sonderumlagebeschluss.

Entgegen der Rechtsansicht der Beklagten sind weder die zu TOP 17,19, 20,22 gefassten Beschlüsse, noch der zu TOP 24 gefasste Sonderumlagebeschluss nichtig:

Die Unbestimmtheit eines Beschlusses führt grundsätzlich nur dann zur Nichtigkeit, wenn der Beschluss eine durchführbare Regelung überhaupt nicht erkennen lässt (vgl. Merle/Bärmann WEG 14. Auflage 2018, § 23 Rz 163). Andernfalls führt mangelnde inhaltliche Klarheit allenfalls zur Anfechtbarkeit des Beschlusses. Ist der Inhalt eines Beschlusses nicht klar bestimmt, so ist er durch Auslegung zu ermitteln. Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft sind, da sie auch einen etwaigen Sonderrechtsnachfolger binden sollen, nach den für eine Grundbucheintragung geltenden Regeln objektivnormativ auszulegen.

Maßgebend ist dabei der sich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ergebende Wortlaut des Beschlusses und der Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Wortlauts ergibt; Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage 2017, § 10 Randziffer 32 m.w.N.). Dabei ist auch der Grundsatz der interessengerechten Auslegung zu berücksichtigen. Auf die subjektiven Vorstellungen der an der Abstimmung beteiligten Personen kommt es nicht an. Bei Vorliegen einer Regelungslücke ist auch eine ergänzende Auslegung dahingehend zulässig, was redliche Wohnungseigentümer bei einer angemessenen Interessenabwägung geregelt haben würden, wenn sie den nicht geregelten Fall bedacht hätten (vgl. Bärman, a.a.O. § 23 Rz. 63).

Vor diesem Hintergrund sind weder die zu TOP 17, 19, 20 und 22 gefassten Beschlüsse, noch der Sonderumlagebeschluss nichtig, da sie jeweils durchführbare Regelungen - nämlich bestimmte Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen oder bauliche Maßnahmen - erkennen lassen.

Ein Umlagebeschluss muss zwar als Änderung oder Nachtrag des Wirtschaftsplanes gem. § 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 grundsätzlich die anteilmäßige Verpflichtung der Eigentümer festsetzen und unter Angabe des maßgeblichen Verteilungsschlüssels die Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers betragsmäßig festlegen, jedoch kann die betragsmäßige Festsetzung ausnahmsweise fehlen, wenn die geschuldeten Einzelbeträge nach objektiven Maßstäben eindeutig bestimmbar sind und von den Wohnungseigentümern einfach selbst, etwa mittels Taschenrechners, errechnet werden können, was wiederum i.d.R. nur der Fall sein dürfte, wenn wenigstens der Verteilungsschlüssel im Beschluss enthalten ist (vgl. Bärman/Becker, 14. Aufl. 2018, WEG § 28 Rn. 46a). Es wäre nämlich unnötige Förmerei, einen wirksamen Beschluss zu verneinen, wenn alle beteiligten Wohnungseigentümer den von einer Umlage auf sie entfallenden Betrag leicht errechnen können (vgl. OLG Braunschweig, Beschluss vom 29. Mai 2006, 3 W9/06, ZMR 2006, 787 m. w. N.).

Auch diesen Anforderungen genügt der zu TOP 24 der Eigentümerversammlung vom 11.08.2016 gefasste Beschluss:

Ihm ist eindeutig zu entnehmen, dass eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen erfolgen soll. Auch die Gesamthöhe der zu erhebenden Sonderumlage ist im Beschluss angegeben.

Schließlich ist auch angegeben, dass die Sonderumlage nicht von sämtlichen Miteigentümern zu erheben ist, sondern nur von den im Beschluss konkret angegebenen Eigentumseinheiten. Zwar ist im Beschluss selbst nicht angegeben, wie hoch die Summe der Miteigentumsanteile dieser Einheiten ist, jedoch ergibt sich diese Angabe aus den zu TOP 17, 19, 20 und 22 gefassten Beschlüssen,

wonach diese 878/10.000stel betragen. Die zu TOP 17,19, 20,22 und 24 gefassten Beschlüsse bauen aufeinander auf. In einer demnach zulässigen Gesamtschau nennen die zu TOP 17,19, 20 und 22 gefassten Beschlüsse die Anzahl der von der Sonderumlage insgesamt betroffenen Miteigentumsanteile (vgl. OLG Braunschweig a. a. O.). Dies ist nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar. Im Übrigen ergeben sich die Miteigentumsanteile der von der Sonderumlage betroffenen Einheiten auch aus der Teilungserklärung, sodass die von den einzelnen Wohnungseigentümern zu erbringenden Beträge durch eine simple Multiplikation mit der Anzahl ihrer Wohnungseigentumsanteile zu errechnen waren.

Welche verschiedenen Möglichkeiten es geben soll, den Inhalt des zu TOP 24 gefassten Beschlusses zu verstehen, erschließt sich dem Gericht nicht. Weshalb eine Kostenüberbürdung nur auf einige Wohnungseigentümer erfolgt, ist zwar nicht in dem zu TOP 24 gefassten Finanzierungsbeschluss, jedoch in den zu TOP 17,19, 20 und 22 gefassten Beschlüssen, auf denen der Sonderumlagebeschluss aufbaut, explizit ausgeführt. Im Übrigen wäre ein ggf. unzutreffender Verteilungsschlüssel für die Abrechnung nicht bindend, da Sonderumlagebeschlüsse keine abschließende Regelung zur Zahlungsverpflichtung beinhalten (vgl. BGH NJW 2012,603), weshalb auch der Einwand der Beklagten, sie sei nach § 16 Abs. 6 WEG nicht verpflichtet, die Kosten der beschlossenen Baumaßnahmen mitzutragen, da sie diesen nicht zugestimmt habe, vorliegend nicht greift.

Soweit die Beklagte weiter rügt, die als Sonderumlage beschlossene Summe sei vollkommen aus der Luft gegriffen und ohne jegliche Grundlage von der Mehrheitseigentümerin lediglich über den Daumen gepeilt geschätzt worden, führt auch dies nicht zur Nichtigkeit des Sonderumlagebeschlusses, denn die Höhe einer Sonderumlage richtet sich jeweils nach einem lediglich geschätzten Finanzbedarf, wobei bei der Prognose der erforderlichen Mittel eine großzügige Handhabung zulässig ist (vgl. Bärman, a.a.O., § 28 Rz 45 m. w. N.).

Auch aus anderen Gründen sind die zu TOP 17,19, 20 und 22 gefassten Beschlüsse nicht nichtig:

Ein Beschluss ist im Sinne von § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG nur dann nichtig, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann. Solche unabdingbaren Rechtsvorschriften ergeben sich entweder aus den zwingenden Bestimmungen und Grundsätzen des Wohnungseigentumsgesetzes oder aus den Normen des übrigen Privat- oder öffentlichen Rechts, namentlich aus §§ 134,138 BGB und § 56 Satz 2 ZVG. DIN-Normen, welche schon keine Gesetzesqualität haben, gehören nicht dazu.

Schließlich begründet auch die Delegation von Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung der beschlossenen Maßnahmen auf die Mehrheitseigentümerin auch keine Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse. Zwar hat die

Wohnungseigentümergeinschaft die notwendigen Entscheidungen über das "Ob" und "Wie" von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums grundsätzlich selbst zu treffen. Dies hat sie jedoch mit den zu TOP 17, 19, 20 und 22 gefassten Beschlüssen getan und - in zulässiger Weise - Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung der von der Wohnungseigentümergeinschaft selbst beschlossenen delegiert. Jedenfalls ihrer Kernkompetenz hat sich die Wohnungseigentümergeinschaft hierdurch nicht begeben.

2. Die Nebenforderungen gründen auf §§ 280 Abs. 2, 286 Abs. 1 und 2 Nr. 1, 288 Abs. 1 Satz 2, 291 BGB.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 Satz 1 ZPO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 a GKG unter Zugrundelegung der Klageforderung.