AG München, Endurteil v. 23.10.2024 – 1292 C 21028/23 WEG

Titel:

Zum Vorbefassungsgebot bei der Beschlussersetzungsklage

Normenkette:

WEG § 43 Abs. 2 Nr. 4, § 44 Abs. 1 S. 2

Leitsätze:

Das Vorbefassungsgebot ist nicht erfüllt, wenn der Eigentümer den Klageantrag der Beschlussersetzungsklage nicht als Beschlussantrag zur Abstimmung gestellt hat. (redaktioneller Leitsatz)

1. Einer Beschlussersetzungsklage fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, wenn das Vorbefassungsgebot nicht erfüllt wurde; dafür ist es grundsätzlich erforderlich, dass der Antrag, für den die Beschlussersetzung beantragt wird, bereits als Beschlussantrag in einer Eigentümerversammlung gestellt worden ist. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

2. Erfordert eine Beschlussersetzungklage eine Sachaufklärung, kann diese nicht vom Gericht im Rahmen Beweisaufnahme erfolgen; vielmehr müssen entsprechende Schritte durch Beschlüsse in der Eigentümerversammlung eingeleitet werden (anders aber BGH BeckRS 2025, 4388). (Rn. 15) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnung, Streitwert, Mangelbeseitigung, Klage, Sicherheitsleistung, Beseitigung, Anspruch, Verwalter, Vollstreckbarkeit, Beschlussfassung, Beweisaufnahme, Klageantrag, Unterlagen, Beschlussantrag, Kosten des Rechtsstreits, Unzulässigkeit der Klage, Rechtsschutzbedürfnis, Vorbefassungsgebot, Eigentümerversammlung, Mängel im Sondereigentum, Wohnungseigentum, Beschlussersetzung, Ermittlungen

Fundstellen:

ZMR 2025, 257

LSK 2024, 43270

Tenor

I. Die Klage wird abgewiesen.

II. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

III. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages.

IV. Der Streitwert wird auf 20.272,49 € festgesetzt.

Tatbestand

- Die Klägerin macht gegenüber der Beklagten einen Anspruch auf Beschlussersetzung geltend.

1
Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft, die von der S. Immobilien Verwaltungs GmbH verwaltet wird. Die Klägerin ist Sondereigentümerin der Wohnung Nr. 2 laut Aufteilungsplan.

2
Die Klägerin trägt im Wesentlichen vor, dass sie im Vorfeld wiederholt vergeblich versucht habe, eine Beschlussfassung zur Beseitigung der streitgegenständlichen Mängel herbeizuführen. Hinsichtlich dieser streitgegenständlichen Mängel wird auf den Klageantrag vom 08.11.2023 Bezug genommen.

3
Die Klägerin trägt vor, dass die streitgegenständlichen Mängel seit Kauf der Wohnung sukzessive aufgetreten seien, wobei sich die Gesamtkosten der Mängelbeseitigung auf mindestens 20.272,49 € belaufen würden. Seit dem Jahr 2019 versuche die Klägerin, im Rahmen von Beschlussfassungen die

streitgegenständlichen Themen einer Beseitigung zuzuführen. In jeder stattgefundenen Eigentümerversammlung sei insoweit jedoch eine Entscheidung vertagt bzw. ein sogenannter Nichtbeschluss gefasst worden. Die Klägerin habe daher der Beklagten ausreichend Zeit für die erforderliche Vorbefassung gegeben. Soweit die Beklagte das Vorliegen der streitgegenständlichen Mängel bestreite oder behaupte, dass diese im Sondereigentum liegen würden, hat die Klägerin Beweis durch Sachverständigengutachten angeboten.

4
Die Klägerin beantragt daher:

5
Die Beklagte wird verurteilt, der Beseitigung folgender Mängel am Gemeinschaftseigentum am Objekt H1. München, durch einen Fachhandwerkerbetrieb zuzustimmen:

a) ca. 2 cm tiefe Bodensenkung im Keller der Wohnung Nr. 2

b) Loch im Mauerwerk unter dem Treppenhaus ohne Tür

c) abgesackter Fliesenbelag im Bereich des Treppenzwischenpodestes

d) fehlende Abschlussleisten an der linken Seite der Treppenhausstufen

e) fehlende Abdeckung Badezimmerschacht, Lage zur Straßenseite

f) Riss in Küchendecke Wohnung Nr. 2

g) Blasenbildung über Elektrokästchen im Flur/Eingangsbereich oberhalb des Elektroschachtes Wohnung Nr. 2

h) horizontaler, sowie vertikaler Riss an Wand zwischen Büro und Gästezimmer im Wohnung Nr. 2

i) 2 lockere Fliesen im Eingang Büro und Ankleidezimmer Wohnung Nr. 2

j) fehlerhafte Elektrik bei der Inbetriebnahme Beleuchtung in den Schächten

k) fehlerhafte Unterputzbeleuchtung in der Dusche neben dem Schlafzimmer in Wohnung Nr. 2

und den Verwalter mit der Einholung von mindestens drei Angebote zu beauftragen und nach Auswahl eines vorliegenden Angebots mit weiterer Beschlussfassung den Verwalter zu ermächtigen und zu beauftragen, den Auftrag zur Mangelbeseitigung an den jeweils ausgewählten Anbieter zu erteilen.

6
Die Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

7
Sie führt im Wesentlichen aus, dass die Klage schon unzulässig sei, da das Vorbefassungsgebot nicht erfüllt sei. Auch wenn die Thematik „Gewährleistungsmängel“ in der einen oder anderen Eigentümerversammlung thematisiert worden sei, sei es unzutreffend, dass die Klägerin mehrfach versucht habe, den hier streitgegenständlichen Klageantrag als Beschlussantrag zur Abstimmung zu bringen. Vielmehr habe sie in keiner einzigen Eigentümerversammlung einen Beschlussantrag zur Abstimmung gestellt. Es treffe daher nicht zu, dass sie versucht habe, mehrfach eine Beschlussfassung zu beantragen. Auch handle es sich bei den streitgegenständlichen Mängeln nicht um Mängel am Gemeinschaftseigentum. Dies wird von der Beklagten vollumfänglich bestritten.

8
Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die eingereichten Schriftsätze und Unterlagen sowie die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 02.10.2024 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

9
Die Klage ist unzulässig.

10
Zwar ist das Amtsgericht München örtlich und sachlich ausschließlich zuständig nach § 23 Nr. 2 c GVG und § 43 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 44 Abs. 1 S. 2 WEG.

11
Der Klage fehlt jedoch das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis, da das erforderliche Vorbefassungsgebot nicht erfüllt wurde. Aus den von der Klägerin vorgelegten Versammlungsprotokollen und dem E-Mailverkehr ergibt sich, dass die Frage des Vorliegens von Mängeln im Bereich der Wohnung der Klägerin zwar Thema in diversen Eigentümerversammlungen gewesen ist. Aus den vorgelegten Protokollen ergibt sich jedoch nicht, dass die Klägerin den hier streitgegenständlichen Klageantrag als Beschlussantrag zur Abstimmung gestellt hat. Die Eigentümer hatten damit noch keine Gelegenheit, über den hier streitgegenständlichen Beschluss, der nun durch das Gericht ersetzt werden soll, abzustimmen. Aus den vorgelegten Versammlungsprotokollen ergibt sich auch nicht, dass die Eigentümer eine Beseitigung von Mängeln abschließend verweigert hätten.

12
Es fehlt daher an der Erfüllung des erforderlichen Vorbefassungsgebots.

13
Die Klage ist jedoch auch unbegründet.

14
Sämtliche von der Klägerin geltend gemachten streitgegenständlichen Mängel werden von der Beklagten bestritten bzw. die Behauptung aufgestellt, dass sich die Mängel im Sondereigentum befinden würden, was eine Zuständigkeit der Beklagten ausschließen würde.

15
Damit der streitgegenständliche Beschlussersetzungsantrag vom Gericht positiv verbeschieden werden könnte, müsste eine Sachaufklärung erfolgen. Diese hat jedoch nicht durch das Gericht im Rahmen einer Beweisaufnahme zu erfolgen, vielmehr müssten die entsprechenden Schritte, gegebenenfalls auf Beschlussantrag der Klägerin, durch Beschlüsse in der Eigentümerversammlung eingeleitet werden.

16
Als Unterlegene trägt die Klägerin die Kosten des Rechtsstreits, § 91 Abs. 1 ZPO.

17
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit gründet auf § 709 ZPO.

18
Der Streitwert wurde gemäß § 49 Abs. 1 GKG festgesetzt. Dabei wurden die angegebenen voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten der Streitwertfestsetzung zugrunde gelegt.