

Titel:

Wohnungseigentümersammlung, Anfechtungsklage, Verwalterbestellung, Minderheitenschutz

Schlagworte:

Wohnungseigentümersammlung, Anfechtungsklage, Verwalterbestellung, Minderheitenschutz

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 01.12.2022 – 1293 C 19588/21

Tenor

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 01.12.2022, Aktenzeichen 1293 C 19588/21 WEG, wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 28.560,00 € festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft (im Folgenden: GdWE). Die GdWE besteht aus insgesamt drei Wohneinheiten, von denen eine im Eigentum des Klägers steht, eine im Eigentum des Ehepaars ... und ... die als Streithelfer der Beklagten dem Rechtsstreit in 1. Instanz beigetreten sind und eine im Eigentum des Herrn ... Bestellte Verwalterin der GdWE ist die ... GmbH & Co. KG.

2

Gegenstand der im vorliegenden Verfahren vom Kläger erhobenen Anfechtungsklage sind der in der Eigentümersammlung vom 10.11.2021 zu TOP 4 gefasste Beschluss über die erneute Bestellung der ... GmbH & Co. KG mit Wirkung ab 01.01.2022 für weitere fünf Jahre sowie die in der Eigentümersammlung vom 10.11.2021 gefassten, in der Berufungsinstanz nicht mehr streitgegenständlichen Beschlüsse zu TOP 5 und TOP 6.

3

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes einschließlich der in 1. Instanz gestellten Anträge wird auf den Tatbestand im angefochtenen Urteil des Amtsgerichts München vom 01.12.2022, die Klageschrift vom 09.12.2021, die Klagebegründung vom 10.01.2022 sowie das als Anlage K 1 vorgelegte Protokoll der Eigentümersammlung vom 10.11.2021 Bezug genommen.

4

Das Amtsgericht hat mit Urteil vom 01.12.2022 unter Abweisung der Klage im Übrigen die in der Eigentümersammlung vom 10.11.2021 gefassten Beschlüsse zu TOP 4 und TOP 5 für ungültig erklärt.

5

Gegen das Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt, mit der sie sich gegen die Stattgabe der Anfechtungsklage gegen den in der Eigentümersammlung vom 10.11.2021 gefassten Beschluss zu TOP 4 über die erneute Bestellung der ... GmbH & Co. KG zur Verwalterin wendet.

6

Nach Ansicht der Beklagten führt der Umstand, dass die ... GmbH & Co. KG (im Folgenden: Verwalterin) die mit Schreiben des Klägers vom 11.07.2021 gestellten Beschlussanträge im Gegensatz zu den von den

Eigentümern ... gestellten Beschlussanträgen nicht auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 gesetzt hat, nicht zur Rechtswidrigkeit des gefassten Beschlusses über deren erneute Bestellung. Falsch sei bereits die Annahme des Amtsgerichts, der Verwalter müsse Beschlussanträge einzelner Wohnungseigentümer in jedem Fall in die Tagesordnung einer Eigentümerversammlung aufnehmen. Tatsächlich habe ein Wohnungseigentümer gemäß § 18 II Nr. 1 WEG nur dann Anspruch auf Aufnahme bestimmter Tagesordnungspunkte in die Einladung zur Eigentümerversammlung, wenn die Behandlung dieser Punkte ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche. Das sei bei den vom Kläger zu TOP 4, TOP 5 und TOP 6 gestellten Beschlussanträgen aber nicht der Fall gewesen, da sie auf die Beseitigung angeblicher, bereits seit 1995 bestehender baulicher Veränderungen durch die Eigentümer ... gerichtet gewesen seien. Selbst wenn man die Anträge dahingehend verstehen würde, dass sie nur die Geltendmachung entsprechender Beseitigungsansprüche durch die GdWE gegen die Eigentümer ... zum Gegenstand hatten, wären solche Ansprüche offensichtlich längst verjährt. Nicht berücksichtigt habe das Amtsgericht zudem, dass sich nach den Ausführungen der Streithelfer der Beklagten in 1. Instanz die vom Kläger zu TOP 1 und TOP 2 gestellten Beschlussanträge sowohl zum Zeitpunkt des Ladungsschreibens vom 28.09.2021 als auch zum Zeitpunkt des Ladungsschreibens vom 11.10.2021 bereits erledigt hatten. Der vom Kläger gestellte Beschlussantrag zu TOP 2, betreffend die Erhöhung der Rücklage, sei in die Tagesordnung zur Eigentümerversammlung aufgenommen und in der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 unter TOP 9 behandelt worden. Der vom Kläger gestellte Beschlussantrag zu TOP 7 sei von dem in die Tagesordnung zur Eigentümerversammlung am 10.11.2021 aufgenommenen TOP 6 abgedeckt. Ebenso finde sich der vom Kläger gestellte Beschlussantrag zu TOP 9 im TOP 7 der Tagesordnung zur Eigentümerversammlung am 11.10.2021 wieder. Der Beschlussantrag des Klägers zu TOP 10, betreffend die Reparatur einer klemmenden kleinen Eingangstür zum Grundstück, habe eine Verwaltungsmaßnahme zum Gegenstand, die der Verwalter gem. § 27 I Nr. 1 WEG auch ohne Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vornehmen könne und für die es daher keines gesonderten Beschlusses bedürfe. Lediglich der vom Kläger gestellte Beschlussantrag zu TOP 8 sei daher weder in die Tagesordnung zur Eigentümerversammlung aufgenommen noch in der Eigentümerversammlung am 10.11.2021 behandelt worden. Die Beklagte ist weiter der Meinung, das Amtsgericht habe seine Entscheidung nicht auf ein sonstiges angebliches Fehlverhalten der Verwalterin in der Zeit seit 2012 stützen dürfen, weil ein solches von Klägerseite nicht rechtzeitig innerhalb der zweimonatigen Begründungsfrist für die Anfechtungsklage vorgetragen und von den Streithelfern der Beklagten auch substantiiert bestritten worden sei. Nach Auffassung der Beklagten ist der der GdWE bei der Wiederbestellung eines Verwalters zustehende Ermessensspielraum jedenfalls nicht überschritten worden. Nicht berücksichtigt habe das Amtsgericht insbesondere bei der erforderlichen Abwägung der für und gegen die Wiederbestellung der Verwalterin sprechenden Gesichtspunkte, dass die Verwalterin zum Zeitpunkt der streitgegenständlichen Beschlussfassung bereits seit 19 Jahren im Amt gewesen sei und schon deshalb eine einzige, letztlich geringfügige Pflichtverletzung kein wichtiger und ausreichender Grund gegen eine Wiederbestellung sein könne. Ebenso wenig habe das Amtsgericht bei der Entscheidung berücksichtigt, dass es sich vorliegend um eine sehr kleine, nur aus drei Wohnungen und drei Mitgliedern bestehende GdWE handele, die auch wegen der Zerstrittenheit und persönlichen Differenzen der Wohnungseigentümer untereinander nur sehr schwer einen anderen Verwalter finden würde. Wegen der Zerstrittenheit der Wohnungseigentümer scheidet zudem eine Selbstverwaltung durch die Eigentümer aus. Da in der Versammlung vom 10.11.2021 auch keine Alternativangebote anderer Verwalter zur Abstimmung standen, wäre Konsequenz einer Ablehnung der Wiederbestellung der Verwalterin gewesen, dass die GdWE sechs Wochen nach der Eigentümerversammlung verwalterlos gewesen wäre. Diese gravierende Folge stehe aber in keinem angemessenen Verhältnis zu der nur geringen Pflichtverletzung durch die Verwalterin. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung vom 02.03.2023 verwiesen.

7

Die Beklagte beantragt,

Ziffer 1. des Endurteils des Amtsgerichts München vom 01.12.2022 (Az.: 1293 C 19588/21 WEG) (Ungültigerklärung des Beschlusses der Eigentümerversammlung am 10.11.2021 zu TOP 4) wird aufgehoben.

8

Der Kläger beantragt,

Die Berufung der Beklagten gegen das Endurteil des Amtsgerichts München vom 01.12.2022, Az.: 1293 C 19588/21 WEG wird zurückgewiesen.

9

Die Kammer hat den Parteien am 10.01.2024 einen Hinweis auf die von ihr beabsichtigte Zurückweisung der Berufung gem. § 522 II ZPO erteilt. Hierzu hat die Beklagtenseite mit Schriftsatz vom 16.02.2024, auf den wegen der näheren Einzelheiten Bezug genommen wird, Stellung genommen.

II.

10

Die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 01.12.2022, Aktenzeichen 1293 C 19588/21 WEG, ist gemäß § 522 II ZPO zurückzuweisen, weil nach einstimmiger Auffassung der Kammer das Rechtsmittel offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

11

Zur Begründung wird auf den vorausgegangenen ausführlichen Hinweis der Kammer vom 10.01.2024 Bezug genommen. Die Ausführungen der Beklagtenseite im Schriftsatz vom 16.02.2024 geben zu einer Änderung keinen Anlass und rechtfertigen keine hiervon abweichende Beurteilung der Sach- und Rechtslage.

12

Entgegen der Ansicht der Beklagten handelt es sich bei der Nichtaufnahme der vom Kläger gestellten Beschlussanträge in die Tagesordnung der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 und der fehlenden Behandlung zumindest eines wesentlichen Teils der vom Kläger verlangten Tagesordnungspunkte in der Eigentümerversammlung insbesondere nicht um eine nur geringfügige Pflichtverletzung der Verwalterin. Vielmehr handelt es sich um einen schwerwiegenden Verstoß, der, wie die Kammer im Hinweis vom 10.01.2024 dargelegt hat, dazu geführt hat, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht des Klägers in gravierender Weise unterlaufen wurde. Nachdem die Verwalterin sich auch auf das Schreiben des Prozessbevollmächtigten des Klägers vom 11.10.2021, in dem sie ausdrücklich nochmals dazu aufgefordert wurde, die vom Kläger in seinem Schreiben vom 11.07.2021 aufgeführten Tagesordnungspunkte in die Einladung zur Eigentümerversammlung aufzunehmen (Anlage K 9), lediglich dazu veranlasst gesehen hat, die zunächst auf den 20.11.2021 angesetzte Eigentümerversammlung auf den 10.11.2021 zu verlegen, ohne jedoch die vom Kläger gewünschten Beschlussanträge in die Tagesordnung der Eigentümerversammlung aufzunehmen (Anlage K 11), muss auch davon ausgegangen werden, jedenfalls musste sich dem Kläger der Eindruck aufdrängen, dass die Verwalterin hier bewusst und willentlich die Beschlussanträge des Klägers nicht berücksichtigt hat. Hierdurch und weil die Verwalterin anders als die Beschlussanträge des Klägers diejenigen der Wohnungseigentümer ... in die Tagesordnung der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 aufgenommen hat, ist die Besorgnis fehlender Neutralität der Verwalterin durchaus begründet und kann nicht, wie die Beklagtenseite meint, nur von einem „unglücklichen Einzelfall“ ausgegangen werden, zumal die Verwalterin im Schreiben des Prozessbevollmächtigten des Klägers vom 11.10.2021 auch auf die einseitige Berücksichtigung lediglich der Anträge des Wohnungseigentümers ... hingewiesen worden war. Die begründete Besorgnis der fehlenden Neutralität führt dazu, dass für den Kläger eine weitere Zusammenarbeit mit der Verwalterin unzumutbar ist. Zu berücksichtigen ist bei der Abwägung, wie die Kammer bereits im Hinweis vom 10.01.2024 ausgeführt hat, dass zwischen dem Kläger und den beiden anderen Mitgliedern der GdWE, den Eheleuten ... und ... erhebliche Differenzen und Streitigkeiten bestehen und der Kläger, der lediglich über 1/3 der vorhandenen Stimmen verfügt, als Minderheitseigentümer im besonderen Maße auf einen neutralen Verwalter zur Wahrung seiner Teilnahme- und Mitwirkungsrechte angewiesen ist. Vor diesem Hintergrund rechtfertigt sich die Wiederbestellung auch nicht deshalb, weil die Verwalterin bei Beschlussfassung über ihre Wiederbestellung bereits seit 19 Jahren im Amt war, zuvor bestellte Verwalter nach Behauptung der Beklagtenseite das Amt aufgrund des Verhaltens des Klägers bereits niedergelegt hätten und die GdWE wegen ihrer geringen Größe und der Zerstrittenheit ihrer Mitglieder, wenn überhaupt, nur sehr schwer einen neuen Verwalter finden wird.

III.

13

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

14

Die Feststellung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit des angefochtenen Urteils erfolgte gemäß § 708 Nr. 10 ZPO.

15

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde in Anwendung der §§ 47, 49 GKG übereinstimmend mit dem vom Amtsgericht angenommenen Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021, der keine Fehler erkennen lässt, auf 28.560,00 € festgesetzt.