AG München, Endurteil v. 03.04.2025 – 1293 C 20468/24 WEG

Titel:

Anfechtung eines gefassten Beschlusses einer Wohnungseigentümergemeinschaft

Normenketten:

WEG § 23 Abs. 1 S. 1, Abs. 2
GKG § 49 S. 1

Leitsätze:

1. Ein Beschluss zur ordentlichen Kündigung von Stellplatzmietverträgen zur Einrichtung von Handwerkerstellplätzen ist wirksam, wenn die Beschlusskompetenz gem. § 23 Abs. 1 S. 1 WEG gegeben ist und der Beschluss hinreichend bestimmt sowie ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend ist. (Rn. 16) (redaktioneller Leitsatz)
2. Das Interesse der Wohnungseigentümergemeinschaft an der Entscheidung über die Kündigung von Stellplatzmietverträgen zur Einrichtung von Handwerkerstellplätzen kann den Streitwert nach § 49 S. 1 GKG bestimmen, wobei das Gesamtinteresse aller Wohnungseigentümer maßgeblich ist, das durch Addition der gegenläufigen Interessen ermittelt wird und sich aus dem sog. Regelstreitwert des § 52 Abs. 2 GKG, § 23 Abs. 3 RVG sowie den klägerischen Interessen an Mieterhaltung und Werterhalt der Wohnung zusammensetzt. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beschlussfassung, Beschlusskompetenz, Streitwertbestimmung, Gemeinschaftseigentum, anderer Wohnungseigentümer, Eigentümerversammlung, Wohnungseigentümergemeinschaft, Beschlüsse, Gesamtinteresse, Streitwert

Fundstellen:

ZMR 2025, 818
LSK 2025, 26168

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist in Ziff. 2. vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

4. Der Streitwert wird auf 16.426,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Gegenstand der Klage ist die Anfechtung des zu TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 18.07.2024 gefassten Beschlusses der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft, deren Mitglieder die Kläger als hälftige Miteigentümer von 5,639/1000 Miteigentumsanteilen, verbunden mit dem Sondereigentum an der in der … gelegenen Wohnung 155 laut Aufteilungsplan sind. Im Jahr 2000 mietete der Kläger zu 1) von der Beklagten zu einem jährlichen Mietzins von 480 DM den im Gemeinschaftseigentum stehenden, zwischen den Häusern … und … belegenen Parkplatz Nr. 18016.

2
In der Eigentümerversammlung vom 18.07.2024, zu der mit Schreiben vom 15.06.2024 (Anlage K 2) eingeladen worden war, wurde unter TOP 10 folgender Beschluss gefasst:

„Die Wohnungseigentümer beschließen die ordentliche Kündigung der Mietverträge für die Stellplätze bei Haus … zur Verwendung als Handwerkerstellplätze sowie Anbringung entsprechender Absperrbügel “

3
Die Kläger tragen vor, in der … und ihren Nebenstraßen herrsche eine durch die vielen Veranstaltungen im Olympiapark noch verschärfte extreme Parkplatznot. Eine Wohnung ohne Pkw-Abstellmöglichkeit sei für einen Pkw-Fahrer nur äußerst eingeschränkt nutzbar.

4
Sie sind der Ansicht, der angegriffene Beschluss sei wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig, weil in die Beschlussfassung nicht im Eigentum der Beklagten stehende Grundstücke einbezogen worden seien.

5
Sie rügen, der gefasste Beschluss entspreche nicht der in der Terminsladung angekündigten Beschlussfassung. Bei der Einberufung der Versammlung sei der Gegenstand der Beschlussfassung nicht hinreichend genau bezeichnet worden. Die Kläger und anderen Wohnungseigentümer hätten daher nach dem Einberufungsschreiben davon ausgehen dürfen, dass sie bzw. ihre Stellplätze bei der in der Einberufung angekündigten Beschlussfassung über „Stellplätze bei Haus … zu … also lediglich Stellplätze in Richtung auf Haus … nicht erfasst seien und daher nicht erscheinen müssten, um ihre Interessen wahrzunehmen. Darüberhinaus sei der Beschluss unbestimmt, da nicht zu erkennen sei, welche konkreten Stellplätze von der Kündigung betroffen seien. Daher sei es absolut notwendig und auch möglich gewesen, die zu kündigenden Plätze mit ihrer konkreten Stellplatznummer zweifelsfrei zu bezeichnen. Die exakte Anzahl der vermieteten Stellplätze scheine nicht einmal der Verwalterin bekannt zu sein. Auch die Modalitäten der beabsichtigten Kündigung seien völlig unklar, insbesondere zu welchem Zeitpunkt die Kündigung ausgesprochen werden solle. Der Versuch, durch einen freien Parkplatz an eine Auftragsannahme uninteressierte Handwerker anzulocken, sei absolut untauglich. Ferner habe keine Notwendigkeit für die Beschlussfassung bestanden, bereits jetzt seien ausreichend Abstellmöglichkeiten für Handwerkerfahrzeuge an der sogenannten „…“ vorhanden, es bestehe kein Bedarf an weiteren Abstellmöglichkeiten, zumal auch „normale“ Parkplätze an der … selbst in beiden Richtungen zur Verfügung stünden. I. ü. sei die Frage, wie die Verwaltung der Schlüssel für die beschlossenen und teuren Absperrbügel mit Terminvergabe, Kontrolle der Rückgabe u.a. organisiert werden könnte, ist völlig offen. Dies sei aber unbedingte Voraussetzung für das Einrichten spezieller Handwerkerstellplätze, da diese sonst einerseits permanent unberechtigt zugeparkt würden oder andererseits – wenn verschlossen – nicht benutzt werden könnten. Die beabsichtigte Umwandlung verstoße zudem gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Unterstellt, es würden lediglich 5 weitere Mietverträge zu denselben Konditionen wie in dem Mietvertrag mit dem Kläger zu 1) existieren, entgingen der Gemeinschaft allein in den nächsten 10 Jahren Mieteinnahmen in Höhe von 18.407 EUR, mithin ein ganz erheblicher Betrag. Hinzu kämen die Kosten für Einrichtung und Unterhalt von Sperreinrichtungen und ein erhöhter Verwaltungsaufwand. Somit werde eine der wesentlichen Einnahmequellen der WEG vernichtet. Weiter widerspreche es den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, einen solchen Beschluss ohne vorherige genaue Erfassung und Erkundung der baulichen Gegebenheiten zu beschließen. Schließlich sei eine Kündigung durch § 573 b BGB ausgeschlossen.

6
Die Kläger beantragen:

7
Der in der Eigentümerversammlung vom 18.07.2024 der WEG … zu … TOP 10 zur Kündigung von KFZ Stellplätzen gefassten Beschluss mit folgendem Wortlaut:

„Die Wohnungseigentümer beschließen die ordentliche Kündigung der Mietverträge für die Stellplätze bei Haus … zur Verwendung als Handwerkerstellplätze sowie Anbringung entsprechender Absperrbügel“

wird für ungültig erklärt,

hilfsweise:

8
Die Nichtigkeit des in der Eigentümerversammlung vom 18.07.2024 der WEG … zu TOP 10 zur Kündigung von KFZ Stellplätzen gefassten Mehrheitsbeschluss mit folgendem Wortlaut:

„Die Wohnungseigentümer beschließen die ordentliche Kündigung der Mietverträge für die Stellplätze bei Haus … zur Verwendung als Handwerkerstellplätze sowie Anbringung entsprechender Absperrbügel“

wird festgestellt.

9
Die Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

10
Die Beklagte ist der Ansicht, der angegriffene Beschluss sei nicht zu beanstanden, insbesondere sei er weder nichtig, noch widerspräche er aus den innerhalb der materiellen Ausschlussfristen vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.

11
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 13.03.2025. Beweis wurde nicht erhoben. Mit Schriftsatz vom 14.03.2025 hat der Kläger weiter vorgetragen, worauf Bezug genommen wird.

Entscheidungsgründe

I.

12
Die Klage ist zulässig, jedoch unbegründet.

13
1. Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, §§ 43 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2 c GVG.

14
2. Sowohl die einmonatige Klage – als auch die zweimonatige Klagebegründungsfrist des § 45 Satz 1 WEG wurden eingehalten.

15
3. Der angegriffene Beschluss ist weder nichtig, noch widerspricht er aus den innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 45 Satz 1 WEG vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.

16
a) Die Beschlusskompetenz folgt aus § 23 Abs. 1 Satz 1 WEG. Bei gebotener objektiv-normativer Beschlussauslegung, bei der es maßgebend darauf ankommt, wie ein Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist, bezieht sich die Beschlussfassung nicht auf nicht im Eigentum der Beklagten stehenden Grundstücke. Vielmehr dient die Angabe der … (welche nicht zu den Grundstücken der Beklagten gehört) lediglich zur räumlichen Beschreibung der zu kündigenden Stellplätze. Dies entspricht nächstliegender Auslegung des Beschlusses. Es kann nämlich nicht angenommen werden, dass die Wohnungseigentümer einen nicht ihrer Beschlusskompetenz unterliegenden und auf diese Weise einen nach der Rechtsprechung des BGH nichtigen Beschluss fassen wollten (vgl. BGH NJW 2023, 2945 Rn. 21, beck-online).

17
b) Die Einladung genügt dem Ankündigungsgrundsatz des § 23 Abs. 2 WEG. Danach erfordert die gültige Beschlussfassung die Bezeichnung des Beschlussgegenstandes bei der Einberufung, wobei insbesondere bei einfachen Sachverhalten wie dem vorliegenden eine schlagwortartige Bezeichnung genügt, und die Wohnungseigentümer auch mit naheliegenden, mit der Bezeichnung eng verbundenen Beschlüssen zu rechnen haben (vgl. Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 13. Auflage 2015, § 23 Ziff. 86 m. w. N.), und es nicht erforderlich ist, bereits den Entwurf eines beabsichtigten Beschlusses oder einen konkreten Beschlussantrag mitzuteilen. Geschieht dies – so wie hier – können diese Entwürfe noch geändert werden (vgl. Bärmann/Merle, a.a.O., Rn. 87)

18
Mit der Formulierung „Stellplätze bei Haus …“ wurden die Wohnungseigentümer in ausreichender – wenngleich grammatikalisch nicht korrekter – Weise darüber informiert, dass eine Beschlussfassung über die Kündigung der im räumlichen Bereich zwischen diesen beiden Häusern gelegenen Stellplätze ansteht.

19

c) Der Beschluss selbst ist entgegen der Ansicht der Kläger auch hinreichend bestimmt, insbesondere enthält er durchführbare Regelungen und weist keine inneren Widersprüche auf (vgl. BGH NJW 2015, 549 Rn. 8 mwN). Beschlossen ist die ordentliche Kündigung der Mietverträge für die „Stellplätze bei Haus zur Verwendung als Handwerkerstellplätze und die Anbringung entsprechender Absperrbügel. Nachdem der Beschluss keine entsprechenden Einschränkungen enthält, und Beschlüsse umgehend zu vollziehen sind, sind nach nächstliegendem Verständnis von der Kündigung alle vermieteten, im Gemeinschaftseigentum stehenden, räumlich zwischen den Häusern … belegenen Stellplätze betroffen und zum nächstmöglichen Zeitpunkt zu kündigen. Der Beschluss ist daher auch ohne Angabe der exakten Anzahl der vermieteten Stellplätze und ohne Bezeichnung der zu kündigenden Plätze mit einer konkreten Stellplatznummer hinreichend bestimmt, zumal diese Stellplätze keine Nummern lt. Aufteilungsplan haben. Inwieweit die vorherige Klärung der Frage, wie die Verwaltung der Schlüssel für die Absperrbügel mit Terminvergabe, Kontrolle der Rückgabe u.a. organisiert werden kann, unbedingte Voraussetzung für das Einrichten spezieller Handwerkerstellplätze sein sollte, für den angegriffenen Beschluss sein sollte, erschließt sich nicht. Dies betrifft allenfalls den Vollzug des Beschlusses.

20
d) Soweit die Kläger rügen, eine Notwendigkeit für die Beschlussfassung habe nicht bestanden, da bereits jetzt ausreichend Abstellmöglichkeiten für Handwerkerfahrzeuge an der sogenannten „… vorhanden seien, ferner normale“ Parkplätze an der … selbst in beiden Richtungen, so dass kein Bedarf an weiteren Abstellmöglichkeiten bestehe, steht dieser Vortrag zum einen in Widerspruch zum weiteren Vortrag der Kläger, in der … und ihren Nebenstraßen herrsche eine durch die vielen Veranstaltungen im Olympiapark noch verschärfte extreme Parkplatznot. Zum anderen verkennen sie, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft bei der Beschlussfassung über Verwaltungsmaßnahmen als Ausfluss der Privatautonomie einen Ermessensspielraum hat, der einer Überprüfung durch das Gericht weitgehend entzogen ist. Hinzunehmen sind vom Gericht dabei alle vertretbaren Mehrheitsentscheidungen, da es nicht darauf ankommt, ob eine Regelung in jeder Hinsicht notwendig und zweckmäßig ist. Es mag sein, dass durch das Vorhalten von Handwerkerparkplätzen keine grundsätzlich an einer Auftragsannahme uninteressierten Handwerker angeworben werden können, für grundsätzlich interessierte Handwerker ist dies jedoch erfahrungsgemäß ein durchaus relevantes Argument.

21
f) Soweit die Kläger einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot rügen, so verkennen sie, so ist bereits fraglich, ob dieses außerhalb des Bereichs der Auftragsvergabe für Erhaltungsmaßnahmen etc. überhaupt greift. Denn eine Wohnungseigentümergemeinschaft ist kein auf Gewinnerzielung gerichtetes Unternehmen. Auch bei der Frage der Verwendung von Gemeinschaftseigentum steht den Wohnungseigentümern ein Ermessensspielraum zu, innerhalb dessen die Einnahmenerzielung nicht das maßgebende Kriterium ist. Jedenfalls kann angesichts einer Jahresmiete von EUR 306,00 je Stellplatz und der Größe der Gemeinschaft nicht von erheblichen Einnahmeausfällen die Rede sein, geschweige denn von der Vernichtung wesentlicher Einnahmequellen.

22
g) Soweit die Kläger rügen, es widerspreche den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, einen solchen Beschluss ohne vorherige genaue Erfassung und Erkundung der baulichen Gegebenheiten zu beschließen, ist weder dargetan noch ersichtlich, zu welchem Zweck dies hätte erfolgen sollen.

23
h) Die Frage, ob eine Kündigung durch § 573 b BGB ausgeschlossen ist, betrifft nicht die Ordnungsmäßigkeit der Beschlussfassung an sich, sondern allenfalls deren Vollzug, und kann daher dahingestellt bleiben. Im Übrigen ist weder dargetan noch ersichtlich, inwieweit diese Vorschrift hier einschlägig sein sollte.

24
4. Eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung war nicht veranlasst, insbesondere nicht gem. § 156 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, da durch den Schriftsatz der Beklagtenpartei vom 07.03.2025 kein neuer entscheidungserheblicher Prozessstoff eingeführt wurde, insbesondere nicht durch die Vorlage der Anlage B 1, welche sich nicht wesentlich von der klägerseits vorgelegten Anlage K 9 unterscheidet.

II.

25
1. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

26
2. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG, welcher die allgemeine kostenrechtliche Regel, wonach der Gebührenstreitwert im Zivilprozess grundsätzlich allein nach dem Interesse desjenigen zu bestimmen ist, der sich als Kläger, Antragsteller, Rechtsmittelführer etc. in der Rolle des Angreifers befindet. Dass dies bei Beschlussklagen anders ist, beruht auf § 44 Abs. 3 WEG, wonach ein Urteil, das in einem Beschlussklagenprozess ergangen ist, nicht nur gegenüber den Parteien, sondern gegenüber allen Wohnungseigentümern wirkt. Deshalb ist es sachgerecht, bei der Streitwertbestimmung auf das Gesamtinteresse an der Klärung abzustellen (vgl. Bärmann/Göbel, 15. Aufl. 2023, GKG § 49 Rn. 7).

27
Um den Gebührenstreitwert für Beschlussklagen gern. § 49 GKG zu ermitteln, müssen drei Werte herangezogen werden: das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung (GeAussamtinteresse), das — mit 7,5 multiplizierte — Interesse des Klägers und der auf seiner

28
Seite Beigetretenen und der Verkehrswert des Wohnungseigentums des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen. Der geringste Wert stellt den maßgeblichen Gebührenstreitwert dar (Bärmann/Göbel, aaO Rn. 10).

29
Für die Höhe des Streitwerts maßgeblich ist zunächst gemäß § 49 Satz 1 GKG das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung (Gesamtinteresse). Für die Ermittlung des Werts des Gesamtinteresses ist der jeweilige Wert der gegenläufigen Interessen auf Kläger- und auf Beklagtenseite grundsätzlich zusammenzuzählen, es sei denn, das wirtschaftliche Interesse beider Parteien ist identisch. Die Bewertung des Gesamtinteresses erfolgt anhand der allgemeinen Regeln des § 48 Abs. 1 S. 1 GKG, also nach den für die Zuständigkeit des Prozessgerichts oder die Zulässigkeit des Rechtsmittels geltenden Vorschriften (§§ 3 ff. ZPO; Bärmann/Göbel, aaO Rn. 14). Vorliegend besteht das Gesamtinteresse aller Wohnungseigentümer darin, Handwerker zu gewinnen. Für die Bewertung dieses Interesses greift das Gericht auf den sog. Regelstreitwert des § 52 Abs. 2 GKG, § 23 Abs. 3 RVG zurück und setzt den Mittelwert von EUR 5.000,00 an (vgl. Müller/Fichtner Wohnungseigentum, § 33 Die drei wohnungseigentumsrechtlichen Be•schlussklagen (§ 44 Abs. 1 WEG) Rn. 98, 99, beck-online). Das klägerische Interesse besteht zum einen in der Erhaltung der Mieteinnahmen, zum anderen im Werterhalt seiner Wohnung, welche seinen Angaben zufolge ohne Pkw-Abstellmöglichkeit für einen Pkw-Fahrer nur äußerst eingeschränkt nutzbar sei. Diesen bewertet das Gericht sehr konservativ mit EUR 5000,00. Das klägerische Interesse an der Erhaltung der Mieteinnahmen bewertet das Gericht unter Ansatz von sechs gekündigten Stellplätzen und einer durchschnittlichen Jahresmiete von EUR 306,00 analog § 9 ZPO mit EUR 6.426,00. Das Gesamtinteresse beträgt daher EUR 16.426,00. Da dieser Wert weder das 7,5 fache klägerische Interesse noch den Wert der klägerischen Wohnung übersteigt, war der Streitwert vorliegend auf EUR 16.426,00 festzusetzen.