

Sogenannte „Zweitbeschlüsse“ immer anfechten – Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts München I (LG München I), vom 13.04.2017, 36 T 3922/17

I.

Es ist sehr oft anzutreffen, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft einen Beschluss erlässt, der von einem oder mehreren Wohnungseigentümern angefochten wird. Nicht selten beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft noch während des laufenden ersten Anfechtungsverfahrens den selben Beschluss inhaltsgleich noch einmal, einen sog. Zweitbeschluss. Die Entscheidung des LG München I verdeutlicht wie wichtig es ist, auch diesen Beschluss anzufechten. Sie zeigt aber auch, dass Erst- und Zweitbeschluss genau darauf geprüft werden müssen, ob sie wirklich inhaltsgleich sind.

II.

1.

Kläger und Beklagter sind Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Auf einer Eigentümerversammlung vom 06.07.2016 beschloss die WEG unter anderem, Nutzungs- und Unterlassungsansprüche ihrer Mitglieder gegen den Eigentümer der Einheit Nr. 25 wegen der Nutzung als Gaststätte an sich zu ziehen. Die Erhebung einer Unterlassungsklage gegen den Eigentümer der Einheit Nr. 25 wurde ausdrücklich nachträglich genehmigt. Die maximalen Kosten für die Rechtsverfolgung dürften aber 20.000,00 € nicht übersteigen. Der Beschluss enthielt auch Regelungen wie die Kosten finanziert werden sollten.

Bereits unter dem 15.12.2015 hatte die WEG auf einer Eigentümerversammlung den Beschluss gefasst, alle Nutzungs- und Unterlassungsansprüche ihrer Mitglieder gegen den Eigentümer der Einheit Nr. 25 an sich zu ziehen. Die Verwalterin wurde beauftragt und ermächtigt außergerichtlich und gerichtlich Nutzungs- und Unterlassungsansprüche gegen den Eigentümer geltend zu machen und mit einer Kanzlei auch eine Stunden- und Honorarvereinbarung abzuschließen. Bereits diesen Beschluss hatte der Kläger angefochten. Auch der neue Beschluss vom 06.07.2016 wurde von ihm angefochten.

2.

Die Klage gegen den Beschluss vom Dezember 2015 wurde erstinstanzlich abgewiesen. Gegen dieses Urteil ist Berufung eingelegt. Das Anfechtungsverfahren gegen den zeitlich zweiten Beschluss (den Zweitbeschluss) hat das Amtsgericht München bis zur Erledigung des Berufungsverfahrens ausgesetzt: Sollte der zeitlich erste Beschluss rechtskräftig werden, würde für das vorliegende Verfahren das Rechtsschutzbedürfnis fehlen.

Gegen diesen Aussetzungsbeschluss hat der Kläger Beschwerde eingelegt. Auf die Beschwerde hat das Landgericht entschieden, dass das zweite Beschwerdeverfahren weiterzuführen sei. Für das LG war entscheidend, dass das Berufungsverfahren über den zeitlich ersten Beschluss keine vorgreifende (sogenannte präjudizielle) Bedeutung für das zweite Anfechtungsverfahren habe. Außerdem seit der zeitlich zweite Beschluss nicht deckungsgleich mit dem zeitlich vorhergehenden Beschluss, da eine anders gelagerte Kostenregelung getroffen worden sei.

III.

1.

Beschlüsse einer Eigentümergemeinschaft von denen ein Eigentümer glaubt, sie seien fehlerhaft, können binnen eines Monats ab Beschlussfassung angefochten werden. Für eine solche Anfechtungsklage muss aber ein Rechtsschutzbedürfnis gegeben sein. Dieses Rechtsschutzbedürfnis ergibt sich im Regelfall dadurch, dass der Eigentümer durch einen Beschluss negativ belastet wird. Das Rechtsschutzbedürfnis entfällt aber u.a., wenn mit der Klage keine positiven Konsequenzen erzielt werden können. An einer solchen positiven Konsequenz fehlt es, wenn selbst im Erfolgsfall der Anfechtungsklage die Rechtslage für den Anfechtungskläger nicht verbessert werden kann. Dies ist etwa gegeben, wenn ein zeitlich späterer Beschluss, welcher inhaltsgleich mit dem angefochtenen Beschluss ist, in Bestandskraft erwächst. Selbst wenn die Anfechtungsklage gegen den zeitlich ersten Beschluss Erfolg hätte, würde der inhaltsgleiche bestandskräftige zeitlich spätere Beschluss dieselben Wirkungen erzielen.

2.

Daher ist es in der Praxis oftmals anzutreffen, dass eine Gemeinschaft einem angefochtenen Beschluss später einen inhaltsgleichen Zweitbeschluss hinterher schiebt. Dies kann Sinn machen, wenn der zeitlich erste Beschluss lediglich unter formellen Fehlern leidet (etwa Ladungsmängel) und auf diese Weise der Beschluss gerettet werden kann.

Nicht selten spekulieren Eigentümergemeinschaften aber auch darauf, dass der Anfechtungskläger es sich nicht leisten kann eine zweite Anfechtungsklage zu erheben oder es schlichtweg verabsäumt, auch den zweiten Beschluss anzufechten. Wird der Zweitbeschluss bestandskräftig, hat dies auch zur Konsequenz, dass die erste Anfechtungsklage verloren geht mit allen negativen Kostenfolgen.

Auch das Landgericht betont in der Entscheidung, dass das Rechtsschutzbedürfnis für die erste Anfechtungsklage entfällt, wenn der Zweitbeschluss bestandskräftig wird. Daher ist es zwingend erforderlich, auch sogenannte Zweitbeschlüsse anzugreifen.

3.

Die Entscheidung des LG München I zeigt auch, wie wichtig es ist, sich den Zweitbeschluss genau anzusehen. Das Rechtsschutzbedürfnis entfällt bei einem bestandskräftigen Zweitbeschluss nur dann, wenn diese wirklich inhaltsgleich sind. Weichen die beiden Beschlüsse voneinander ab (etwa, wenn wie hier eine zusätzliche Finanzierungsregel enthalten ist) kann dies ausnahmsweise die Rettung für die Anfechtungsklage gegen den zeitlich ersten Beschluss sein. Dies macht es aber nicht entbehrlich, den Zweitbeschluss auch anzufechten.

IV.

Ein inhaltsgleicher Zweitbeschluss stellt eine erhebliche Gefahr dar. Wird der Zweitbeschluss bestandskräftig verliert die eingelegte Anfechtungsklage gegen den Erstbeschluss das Rechtsschutzbedürfnis. Wichtig ist daher auch den Zweitbeschluss anzufechten.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.