BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 196/08

Verkündet am:
27. März 2009
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

WEG § 46 Abs. 1 Satz 2

a) § 62 Abs. 1 ZPO findet auf die Wahrung der Begründungsfrist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG keine, auch keine entsprechende Anwendung. Die Frist wird auch bei Verfahrensverbindung nach § 47 Satz 1 WEG nicht durch das rechtzeitige Vorbringen anderer Kläger gewahrt.

b) Wird die rechtzeitig begründete Klage eines Streitgenossen zurückgenommen, ist nur über die von dem Kläger und seinen verbleibenden Streitgenossen rechtzeitig vorgebrachten Anfechtungsgründe zu entscheiden.

BGH, Urteil vom 27. März 2009 - V ZR 196/08 - LG Frankfurt am Main
AG Offenbach am Main

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. März 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 27. August 2008 wird auf Kosten des Klägers zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger ist Mitglied einer Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft. Er wendet sich gegen die Beschlüsse der Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten vom 25. August 2007 und beantragt, sie für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit dieser Beschlüsse festzustellen. In seiner bei dem Amtsgericht am 18. September 2007 eingegangene Klageschrift behielt sich der Kläger eine Begründung seiner Anträge vor. Mit einem weiteren Schriftsatz vom 24. September 2007 teilte er mit, dass sein Schreiben vom 17. September 2007 als Klageantrag anzusehen sei. Am gleichen Tag gingen bei dem Amtsgericht die Klagen eines anderen Mitglieds der Gemeinschaft und der in der Versammlung abgewählten Verwalterin ein, die näher begründet waren. Diese nahmen ihre Klagen mit Schriftsätzen vom 8. Oktober und vom 10. November 2007 zurück. Für den Kläger bestellte sich mit am 18. Oktober 2007 eingegangenem Schriftsatz sein Prozessbevollmächtigter. Dieser wies darauf hin, dass die Be-

schlüsse mangels Beschlussfähigkeit angefochten werden sollten, beantragte, "der Beklagten" die Vorlage von Abstimmungsunterlagen aufzugeben, und behielt sich "die Klagebegründung" vor. Diese reichte er am 21. Januar 2008 bei dem Amtsgericht ein.

2 Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger seine Klageanträge weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht hält die Klage für unbegründet, weil der Kläger die in § 46 WEG bestimmte Klagebegründungsfrist von zwei Monaten nach der Beschlussfassung versäumt habe. Innerhalb dieser Frist habe der Kläger lediglich erwähnt, dass die Beschlüsse mangels Beschlussfähigkeit im Sinne von § 25 Abs. 3 WEG angefochten werden sollten. Das genüge zur Wahrung der Begründungsfrist nicht. Vielmehr müsse in der Frist der Lebenssachverhalt geschildert werden, auf den die Anfechtung der Versammlungsbeschlüsse gestützt werde. Das sei nicht geschehen. Dem Kläger komme auch nicht zugute, dass ein weiterer Wohnungserbbauberechtigter und die frühere Verwalterin ihre Klagen fristgerecht begründet hätten. Diese seien zwar notwendige Streitgenossen des Klägers gewesen. Eine Wahrung der Frist durch die anderen Kläger scheide aber aus, weil die Begründungsfrist eine materiell-rechtliche Ausschlussfrist sei und durch jeden Wohnungserbbauberechtigten selbst gewahrt

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

werden müsse. Die Nichtigkeit der Beschlüsse habe der Kläger in erster Instanz nicht dargelegt. Zu einem Hinweis sei das Amtsgericht nicht verpflichtet gewesen. Deshalb sei das neue Vorbringen nach § 531 Abs. 2 ZPO nicht zuzulassen.

II.

4 Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung teils in der Sache, teils im Ergebnis stand.

5 1. Eine Anfechtung der Beschlüsse der Mitgliederversammlung vom 25. August 2007 durch den Kläger ist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 WEG ausgeschlossen.

6 2. Das Berufungsgericht hat zutreffend angenommen, dass der Kläger seine rechtzeitig erhobene Klage nicht innerhalb von zwei Monaten nach der Beschlussfassung begründet hat.

7 a) Der Revision ist allerdings zuzugeben, dass ein Schriftsatz nicht ausdrücklich als Begründungsschrift bezeichnet werden muss, um dem Begründungserfordernis zu genügen. Ob er die erforderliche Begründung darstellt, bestimmt sich nach dem durch Auslegung zu ermittelnden Willen des klagenden Wohnungseigentümers. Bei der Einordnung eines Schriftsatzes als Klagebegründung, auch darin ist der Revision zuzustimmen, ist davon auszugehen, dass im Zweifel dasjenige gewollt ist, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und dem recht verstandenen Interesse entspricht (vgl. BGH, Beschl. v. 10. Juni 2003, VIII ZB 126/02, NJW 2003, 3418, 3419).

8 b) Der Senat folgt der Revision schließlich darin, dass die Auslegung der Erklärung des klagenden Wohnungseigentümers freier revisionsrechtlicher Nachprüfung unterliegt. Die Einhaltung der Klage- und der Begründungsfrist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG ist zwar keine Voraussetzung für die Zulässigkeit der Beschlussanfechtungsklage; ihre Versäumung führt vielmehr zu einem materiell-rechtlichen Ausschluss von Anfechtungsgründen (Senat, Urt. v. 16. Januar 2009, V ZR 74/08, NJW 2009, 999, f., zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Das ändert aber nichts daran, dass die erforderliche Klage und ihre Begründung Prozesshandlungen darstellen, die nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht beschränkt, sondern unbeschränkt nachprüfbar sind (Senat, Urt. v. 14. Dezember 1990, V ZR 329/89, NJW 1991, 1175, 1176; BGH, Urt. v. 24. November 1999, XII ZR 94/98, NJW-RR 2000, 1446; Beschl. v. 10. Juni 2003, VIII ZB 126/02, NJW 2003, 3418, 3419).

9 c) Der Revision kann aber nicht in ihrer Ansicht gefolgt werden, dass der innerhalb der Begründungsfrist eingegangene Schriftsatz des Klägers vom 16. Oktober 2007 die an eine Klagebegründung nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG zu stellenden Anforderungen erfüllt.

10 aa) Anders als in seiner Klageschrift hat sich der Kläger in diesem Schriftsatz allerdings nicht darauf beschränkt, bei dem Amtsgericht zu beantragen, den Beklagten die Vorlage bestimmter, dort näher bezeichneter Unterlagen der Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten aufzugeben. Vielmehr hat er zusätzlich ausgeführt, die Beschlüsse sollten für ungültig erklärt werden "da u. a. eine Beschlussfähigkeit i. S. d. § 25 Abs. 3 WEG nicht gegeben bzw. fingiert war". Das hat das Berufungsgericht aber entgegen der Ansicht der Revision nicht übergangen.

11 bb) Es hat diesen Gesichtspunkt vielmehr berücksichtigt und ist zu der zutreffenden Einschätzung gelangt, dass der Kläger mit diesem Schriftsatz keine Klagebegründung vorgelegt hat. Das ergibt sich zum einen aus dem auf die zitierte Passage folgenden Satz. Darin behält der Kläger "die Klagebegründung" ausdrücklich einem besonderen Schriftsatz vor. Die zitierte Passage ist zum anderen auch in ihrem konkreten Kontext nicht als Begründung der Klage gedacht. Die eher beiläufige Bemerkung dient vielmehr dazu, den zusätzlichen Antrag des Klägers, den Beklagten die Vorlage bestimmter Versammlungsunterlagen aufzugeben, mit einer gewissen Plausibilität zu versehen. Das ist keine Darlegung von Anfechtungsgründen. Diese sollte im Gegenteil lediglich erst vorbereitet werden.

12 d) Dessen ungeachtet genügt der Schriftsatz des Klägers vom 16. Oktober 2007 auch inhaltlich den Anforderungen an die Begründung einer Beschlussanfechtungsklage nicht.

13 aa) Die Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG soll bewirken, dass für die Wohnungseigentümer und für den zur Ausführung von Beschlüssen berufenen Verwalter zumindest im Hinblick auf Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber besteht, ob, in welchem Umfang und aufgrund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden (Senat, Urt. v. 16. Januar 2009, V ZR 74/08, NJW 2009, 999, 1001). Deshalb muss sich der Lebenssachverhalt, auf den die Anfechtungsklage gestützt wird, zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergeben (Senat, aaO). Würden nämlich die Anfechtungsgründe erst nach Ablauf der Anfechtungsfrist vorgetragen (werden können), käme das im Ergebnis einer verspäteten Klage gleich (für die

aktienrechtliche Anfechtungsklage: BGH, Urt. v. 11. Juli 1966, II ZR 134/65, NJW 1966, 2055; MünchKomm-AktG/Hüffer, 2. Aufl., § 246 Rdn. 41).

14 bb) An diesem Zweck sind die Anforderungen an die Darlegung zum wesentlichen tatsächlichen Kern des Anfechtungsgrunds auszurichten. Danach kann einerseits keine Substantiierung im Einzelnen gefordert werden (für die aktienrechtliche Anfechtungsklage: BGH, Urt. v. 11. Juli 1966, II ZR 134/65, aaO; K. Schmidt in Großkomm. z. AktG, 4. Aufl., § 246 Rdn. 23; MünchKomm-AktG/Hüffer, aaO). Anderseits lässt sich der Anfechtungsgrund von anderen nur abgrenzen, wenn auch der Lebenssachverhalt wenigstens in Umrissen vorgetragen wird (K. Schmidt aaO; ähnlich BGHZ 152, 1, 6 zu den Anforderungen an die Berufungsbegründung bei einer aktienrechtlichen Anfechtungsklage). Das wird mit einer bloß schlagwortartigen Beschreibung des Anfechtungsgrunds nur ausnahmsweise, nämlich dann zu erreichen sein, wenn das Schlagwort den maßgeblichen Lebenssachverhalt hinreichend deutlich eingrenzt.

15 cc) Dem genügt der Schriftsatz des Klägers vom 16. Oktober 2007 nicht.

16 (1) Er beschreibt zwar, das ist der Revision einzuräumen, als beabsichtigten Anfechtungsgrund immerhin eine Rüge der "Beschlussfähigkeit nach § 25 Abs. 3 WEG". Die angeführte Vorschrift legt, auch das ist richtig, für die Beschlussfähigkeit der Versammlung von Wohnungserbbauberechtigten nur eine Tatbestandsvoraussetzung fest, nämlich, dass die erschienenen stimmberechtigten Wohnungserbbauberechtigten mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten müssen. Eine Bezugnahme auf diese gesetzliche Bestimmung kann die Tatsachenbehauptung enthalten, dass diese Voraussetzung im konkreten Fall nicht erfüllt gewesen sei, dass also die erschienenen Teilnehmer der Ver-

sammlung am 25. August 2007 nicht in der Lage gewesen seien, die erforderlichen Stimmrechte auf sich zu vereinigen.

17 (2) Das hilft dem Kläger aber nicht. Denn auch ein in diesem Sinne verstandener Vortrag macht das Anfechtungsziel nur scheinbar greifbar. Undeutlich bleibt schon, ob die erschienenen stimmberechtigten Wohnungserbbauberechtigten tatsächlich nicht die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten haben sollen oder ob dies zwar der Fall gewesen sein soll, aber nach Meinung des Klägers auf Manipulationen beruhte. Unklar bleibt ferner, worin der gerügte Mangel der Beschlussfähigkeit thematisch bestehen soll: ob etwa nicht genügend Wohnungserbbauberechtigte erschienen waren, ob die erschienenen Wohnungserbbauberechtigten unzureichende Vollmachten hatten oder ob nicht stimmberechtigte Wohnungserbbauberechtigte zu Unrecht mitgezählt oder stimmberechtigte zu Unrecht nicht mitgezählt wurden. Welcher Ausschnitt aus dem Bereich der Beschlussfähigkeitsmängel nach § 25 Abs. 3 WEG angesprochen werden soll, lässt das Schlagwort "Beschlussfähigkeit nach § 25 Abs. 3 WEG" ohne nähere Eingrenzung nicht erkennen. Ohne diese ist der Anfechtungsgrund auch nicht in dem von dem Kläger selbst postulierten Sinne "identifizierbar" (vgl. BGH, Urt. v. 18. Juli 2000, X ZR 62/98, NJW 2000, 3492, 3493 f. für § 253 ZPO). Das Schlagwort genügt deshalb für sich genommen zur Wahrung der Begründungsfrist nicht.

18 (3) Daran ändert es nichts, wenn man den Antrag auf Vorlage von Versammlungsunterlagen in die Betrachtung einbezieht. Denn auch diese Unterlagen lassen ein hinreichend deutlich umrissenes Geschehen, das zur Überprüfung gestellt werden soll, nicht erkennen. Die Stimmkarten, deren Vorlage im Original den Beklagten unter anderem aufgegeben werden soll, gehören zum Abstimmungsvorgang. Dieser Antrag lässt es deshalb als möglich erscheinen,

dass es dem Kläger nicht allein um die Beschlussfähigkeit, sondern auch um die Abstimmung selbst gehen könnte. Der von ihm nach Ablauf der Begründungsfrist mit dem Schriftsatz vom 21. Januar 2008 dann vorgetragene Lebenssachverhalt wird jedenfalls in diesem Schriftsatz nicht einmal ansatzweise deutlich.

19 3. Der Kläger kann sich auch nicht auf die rechtzeitige Begründung der zurückgenommenen Klagen des anderen Wohnungserbbauberechtigten und der ehemaligen Verwalterin gegen die Beschlüsse der Mitgliederversammlung vom 25. August 2007 stützen.

20 a) Mehrere Prozesse, in denen dieselben Beschlüsse der Wohnungseigentümer- oder, wie hier, der Wohnungserbbauberechtigtenversammlung für ungültig erklärt werden sollen, sind zwar nach § 47 Satz 1 WEG zu verbinden. Nach § 47 Satz 2 WEG sind die Kläger als Streitgenossen anzusehen. Wegen der Wirkungen der Entscheidung nach § 48 Abs. 3 WEG handelt es sich hierbei entgegen der Ansicht der Revisionserwiderung auch um einen Fall der notwendigen Streitgenossenschaft (Gegenäußerung der Bundesregierung im Gesetzgebungsverfahren in BT-Drucks 16/887 S. 73; Wenzel in Bärmann, WEG, 10. Aufl., § 46 Rdn. 61 und § 47 Rdn. 11; Jennißen/Suilmann, WEG, § 47 Rdn. 14; für Gesellschaftsrecht: BGHZ 122, 211, 240; RGZ 164, 129, 131 f.; K. Schmidt in Großkomm. z. AktG, aaO, § 246 Rdn. 29). Es wäre in diesem Zusammenhang letztlich auch nicht entscheidend, dass die anderen Kläger in erster Linie die Feststellung der Nichtigkeit der Beschlüsse und nur hilfsweise die Erklärung für ungültig angestrebt haben.

21 b) Die durch die erfolgte Verbindung der drei Klagen entstandene notwendige Streitgenossenschaft führt aber nach § 62 Abs. 1 Halbsatz 2 ZPO, so-

weit hier von Interesse, nur dazu, dass die Frist für die Vornahme einer Prozesshandlung durch einen von mehreren klagenden Wohnungseigentümern gewahrt werden kann. Zu diesen prozessualen Fristen gehört die Begründungsfrist (ebenso wie die Klagefrist) nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG nicht. Diese Frist ist, wie ausgeführt, eine materiell-rechtliche Ausschlussfrist (Senat, Urt. v. 16. Januar 2009, V ZR 74/08, NJW 2009, 999 f., zur Veröff. in BGHZ bestimmt; Entwurfsbegründung in BT-Drucks. 16/887 S. 38; Wenzel in Bärmann, aaO, § 46 Rdn. 42). Sie kann nur gewahrt werden, wenn der Wohnungseigentümer, der einen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung anfechten will, die Anfechtungsklage selbst rechtzeitig erhebt (Jennißen/Suilmann, aaO, § 47 Rdn. 18; Wenzel in Bärmann, aaO, § 47 Rdn. 11, missverständlich aber Rdn. 12; ebenso für § 246 AktG: K. Schmidt, Großkomm. z. AktG, aaO, § 246 Rdn. 29 a.E.). Hat er die Frist versäumt, kann er der rechtzeitigen Klage anderer Wohnungseigentümer zwar als (streitgenössischer) Nebenintervenient gemäß § 69 ZPO beitreten. Das kommt seiner eigenen verspäteten Klage aber nicht zugute; sie wäre abzuweisen (K. Schmidt aaO). Dazu kommt es insbesondere dann, wenn, wie hier, die rechtzeitigen Klagen zurückgenommen werden. Für die Wahrung der Begründungsfrist gilt nichts anderes.

22 c) An diesem Ergebnis ändert es nichts, dass ein Sachurteil über eine Beschlussanfechtung nach § 48 Abs. 3 WEG nicht nur für die an dem Klageverfahren Beteiligten, sondern auch für und gegen alle nach § 48 Abs. 1 WEG beigeladenen Wohnungseigentümer wirkt. Diese Wirkung des Urteils führt dazu, dass die Entscheidung über eine Beschlussanfechtung nur einheitlich ergehen kann (BGHZ 122, 211, 240 für §§ 246, 248 AktG). Sie schließt auch ein Teilurteil hinsichtlich einzelner Streitgenossen aus (BGH, Urt. v. 1. März 1999, II ZR 305/97, NJW 1999, 1638, 1639). Das Urteil muss indessen nicht einheitlich ausfallen. Kläger, die die Klage- oder Begründungsfrist versäumt haben, können

abgewiesen werden, während andere mit ihrer rechtzeitigen Klage durchdringen (K. Schmidt, Großkomm. z. AktG, aaO, § 246 Rdn. 29; MünchKomm-AktG/Hüffer, aaO, § 246 Rdn. 6). Vor allem aber kann jeder der als Streitgenossen verbundenen Kläger seine Klage selbständig zurücknehmen (Wenzel in Bärmann, aaO, § 47 Rdn. 11, MünchKomm-ZPO/Schultes, 3. Aufl., § 62 Rdn. 49). Ungeachtet der Klagerücknahme träfen ihn dann zwar nach § 48 Abs. 3 WEG die Wirkungen eines Urteils, das der Klage der verbleibenden Kläger stattgibt. Gegenstand des Urteils wären aber nur noch die in den Fristen des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG von den verbleibenden Klägern geltend gemachten Anfechtungsgründe. Anfechtungsgründe, die nur der Kläger, der seine Klage zurücknimmt, rechtzeitig geltend gemacht hat, sind in dem weiteren Verfahren nicht mehr zu prüfen. Die verbleibenden Kläger können sich diese Gründe nicht zu Eigen machen. Das liefe nämlich auf ein Nachschieben von Anfechtungsgründen hinaus, das § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG gerade verhindern will. Haben die verbleibenden Kläger in den Fristen des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG Anfechtungsgründe nicht vorgetragen, ist die Klage als unbegründet abzuweisen. So liegt es hier. Die fristgerechten Klagen sind zurückgenommen worden. Der Kläger selbst hat seine Klage nicht fristgerecht begründet.

23 4. Im Ergebnis zutreffend ist auch die Zurückweisung des Hilfsantrags auf Feststellung der Nichtigkeit der angegriffenen Beschlüsse.

24 a) Auf § 531 Abs. 2 ZPO lässt sich das indessen entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht stützen. Der Kläger konnte zwar in der Berufungsinstanz keinen neuen Vortrag halten, weil dieser ihm in erster Instanz möglich gewesen wäre. Er durfte in der Berufungsinstanz aber, worauf die Revision zu Recht hinweist, noch die Nichtigkeit des Beschlusses geltend machen und sich dazu auf sein erstinstanzliches Vorbringen berufen. Dieses war unter dem Ge-

sichtspunkt einer Nichtigkeit berücksichtigungsfähig. Die Gründe für eine Anfechtungsklage können bei Vorliegen der sachlichen Voraussetzung zur Nichtigkeit des angefochtenen Beschlusses führen. Daran hat sich unter neuem Verfahrensrecht nichts geändert (Entwurfsbegründung in BT-Drucks. 16/887 S. 38).

25 b) Das Vorbringen der Streitgenossen des Klägers war zudem von dem Berufungsgericht schon deshalb unter dem Gesichtspunkt der Nichtigkeit zu prüfen, weil die Streitgenossen die Nichtigkeit der Beschlüsse geltend gemacht hatten und sich der Kläger diesen Vortrag zu eigen gemacht hat. Die Berücksichtigung dieses Vortrags scheitert auch nicht daran, dass der Kläger die Begründungsfrist versäumt hat. Die Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG gilt nur für die Anfechtung von Beschlüssen, jedoch nicht für die Feststellung ihrer Nichtigkeit (Senat, Urt. v. 16. Januar 2009, V ZR 74/08, NJW 2009, 999, 1001; Wenzel in Bärmann, aaO, § 46 Rdn. 41).

26 c) Der Hilfsantrag des Klägers ist aber deshalb unbegründet, weil weder der Kläger selbst noch seine Streitgenossen in erster Instanz schlüssig vorgetragen haben, dass die von der Versammlung der Wohnungserbbauberechtigten am 25. August 2007 gefassten Beschlüssen an Mängeln leiden, die zu ihrer Nichtigkeit führen.

27 aa) Ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung ist nach § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG nichtig, wenn er gegen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes verstößt, auf deren Einhaltung nicht verzichtet werden kann. Die Nichtigkeit eines Beschlusses kann sich ferner daraus ergeben, dass der Beschluss seinem Inhalt nach gegen andere zwingende Vorschriften (Merle in Bärmann, aaO, § 23 Rdn. 128; Staudinger/Bub, BGB, [2005], § 23 WEG

Rdn. 251 ff.) oder die guten Sitten (Senat, BGHZ 129, 329, 333 f.; Merle in Bärmann, aaO, § 23 Rdn. 123) verstößt, in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift (OLG Hamm, NJW-RR 1986, 500, 501 f.; Merle in Bärmann, aaO, § 23 Rdn. 127) oder die Grenzen der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft überschreitet (Senat, BGHZ 145, 158, 163; Merle in Bärmann, aaO, § 23 Rdn. 137, 142 f.). Solche Mängel haben weder der Kläger selbst noch seine Streitgenossen in erster Instanz geltend gemacht.

28 bb) Der Kläger selbst hat in erster Instanz geltend gemacht, die Versammlung vom 25. August 2007 habe das in § 25 Abs. 3 WEG vorgeschriebene Quorum für die Beschlussfassung verfehlt und sei beschlussunfähig gewesen. § 25 Abs. 3 WEG gehört indessen nicht zu den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, auf deren Einhaltung nicht verzichtet werden kann. Deshalb sind Beschlüsse einer beschlussunfähigen Wohnungseigentümerversammlung nicht nichtig, sondern anfechtbar (BayObLG WE 1991, 285, 286; 1994, 184, 185; Merle in Bärmann, aaO, § 23 Rdn. 174). Daran änderte es nichts, wenn die Versammlung deshalb beschlussunfähig war, weil, wie der Kläger vermutet, die Prüfung der Vollmachten des Wohnungserbbauberechtigten A. dazu benutzt worden sein soll, diesen und die von ihm vertretenen Wohnungserbbauberechtigten von der Abstimmung fernzuhalten. Das würde ähnlich wie Manipulationen bei der Abstimmung (dazu KG NJW-RR 1991, 530, 531) oder eine Häufung von formellen Beschlussmängeln (dazu Jennißen/Elzer, aaO, § 23 Rdn. 96) zwar auf rechtzeitige Anfechtung hin zur Erklärung der Beschlüsse für ungültig, aber nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse führen.

29 cc) Nichts anderes gilt für die weiteren Mängel bei der Abstimmung, welche die Streitgenossen des Klägers behauptet haben. Diese Mängel können sich zum Teil - Teilnahme nicht Bevollmächtigter an der Abstimmung, Aus-

schluss Bevollmächtigter von der Abstimmung - auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt haben (dazu Jennißen/Elzer, aaO, § 23 Rdn. 97) und dann dazu führen, dass die festgestellten Stimmenmehrheiten fehlerhaft sind. Solche Fehler führen jedenfalls lediglich zur Anfechtbarkeit, nicht zur Nichtigkeit (Merle in Bärmann, aaO, § 23 Rdn. 177). Anders könnte es sein, wenn es zu massiven Angriffen auf Versammlungsteilnehmer gekommen und eine geordnete Beschlussfassung deshalb nicht möglich gewesen wäre. Einen solchen Verlauf der Versammlung haben aber weder der Kläger selbst noch seine Streitgenossen behauptet. Danach soll es zu einem tätlichen Angriff auf den Geschäftsführer der früheren Verwalterin gekommen sein. Schon der Ablauf dieses Einzelvorfalls ist aber nicht substantiiert dargelegt. Es ist auch nicht erkennbar, wie er sich auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt haben soll. Der Geschäftsführer war von einem der etwa 1.000 Wohnungserbbauberechtigten bevollmächtigt; die Verwalterin hat ihre Klage später zurückgenommen, weil auf der Versammlung im Wesentlichen nur ihre eigene Abwahl als Verwalterin beschlossen worden sei. Dieser Einzelvorfall kann jedenfalls auch nur zu Anfechtbarkeit, nicht zur Nichtigkeit von Beschlüssen der Versammlung führen.

III.

30 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
AG Offenbach am Main, Entscheidung vom 15.02.2008 - 320 C 47/07 -
LG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 27.08.2008 - 2/13 S 14/08 -