

**Titel:**

**Unzulässige Beschlussersetzungsklage in Wohnungseigentumssache und Anfechtung eines Negativbeschlusses**

**Normenkette:**

WEG § 44 Abs. 1

**Leitsätze:**

1. Nicht mit der Beschlussersetzungsklage geltend gemacht werden können solche Begehren, für die zwar eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft grundsätzlich eröffnet ist, bei denen aber auch ohne Beschlussfassung bereits ein Leistungsanspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer besteht und im Rahmen der Leistungsklage geltend gemacht werden kann. (Rn. 14) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht ein Negativbeschluss, solange das Ermessen der Wohnungseigentümer nicht auf Null reduziert war, entsprechend dem abgelehnten Antrag zu beschließen und die Ablehnung nicht eindeutig rechtsmissbräuchlich war. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

**Schlagworte:**

Wohnungseigentum, Beschlussklagen, Beschlussersetzungsklage, Zulässigkeit, Vorrang der Leistungsklage, Anfechtungsklage, Negativbeschluss

**Fundstellen:**

ZMR 2025, 562

LSK 2025, 12712

BeckRS 2025, 12712

**Tenor**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann 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.

**Beschluss**

Der Streitwert wird auf 1.486,45 € festgesetzt.

**Tatbestand**

**1**

Der Kläger begeht im Wege der Beschlussanfechtungsklage die Ungültigkeitserklärung des Beschlusses 4/2024 der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer der Grundstückseinheit ..., gefasst in der Eigentümerversammlung am 27.06.2024 sowie Beschlussersetzung. Der Kläger ist Miteigentümer der Wohnungseigentümergemeinschaft ..., Grundlage der Eigentümergemeinschaft ist die Teilungserklärung nach § 8 WEG vom 28.09.1987 samt Gemeinschaftsordnung. Insbesondere steht dem Kläger hiernach (§ 17 Teilungserklärung) ein Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz mit der Nummer 64 zu. Gemäß § 17 Sondernutzungsrechte 1) letzter Absatz tragen die Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile die allgemeinen Betriebs- und Instandhaltungskosten für die Tiefgarage und die Stellplätze (Zufahrt, Fahrwege, Decken, Wände, allgemeine Kosten des Doppel Parker Systems). Soweit jedoch Kosten anfallen, die nur einzelnen Parkdecks bzw. Doppelparker betreffen und diese Kosten getrennt zu ermitteln sind, werden die Kosten von den Nutzungsberechtigten zu gleichen Teilen getragen.

**2**

Mit Schreiben an die Hausverwaltung – als Vertreterin der WEG – vom 17.05.2024 machte der Kläger gegenüber der WEG wegen verzögerter Instandsetzung des TG-Stellplatzes Nr. 64, Schadensersatz geltend für entgangene Mieten in den Monaten Januar 2022 bis einschließlich April 2023 in Höhe der Monatsmiete von jeweils 50 € (für 16 Monate zusammen: 800 €) zzgl. entsprechender Verzugszinsen ab Fälligkeit der einzelnen Mieten bis zur Eigentümerversammlung 2024 insgesamt 109,89 € sowie den Mehraufwand für seinen Anteil am Rechnungsbetrag in Höhe der nachgewiesenen Preissteigerung bei der beauftragten Firma, 499,80 € brutto zzgl. Verzugszinsen vom Zahltag des klägerischen Anteils an die Hausverwaltung (14.08.2023) bis zur Eigentümerversammlung 2024 in Höhe von 36,76 €. Darüber machte der Kläger den Anspruch auf Zahlung der sog. Mahnpauschale i.H. von 40 € nach § 288 Abs. 5 BGB geltend.

### 3

Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 27.06.2024 wurde unter dem Tagesordnungspunkt 4/2024 folgender Beschluss gefasst:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt wie vom Eigentümer Herrn ... gefordert, einen Gesamtbetrag i.H.v. 1.486,45 € seitens der Gemeinschaft an Herrn ... zu zahlen, der sich wie folgt zusammensetzt:

- a) Entgangene Miete für die Monate des Verzugs der WEG = Januar 2022 bis einschließlich April 2023 (16 Monate 50 €) = 800 zzgl. Verzugszinsen nach § 288 Abs. 1 BGB i. H. von 109,89 € (Monatsmieten Januar 2022 bis April 2023, jeweils ab Fälligkeit, bis Ende Juni 2024), insgesamt 909,89 €;
- b) Mehraufwand wegen der nachgewiesenen Preissteigerung bei der beauftragten Firma von Ende 2021/Anfang 2022 bis April 2023 für seinen Anteil in Höhe von 499,80 € (brutto) zzgl. Verzugszinsen nach § 288 Abs. 1 BGB i. H. von 36,76 € (vom 14.08.2023, Zahlung des „gestiegenen“ Rechnungsanteils, bis Ende Juni 2024), insgesamt 536,56 €;
- c) Anspruch auf Zahlung der sog. Mahnpauschale i. H. von 40 € nach § 288 Abs. 5 BGB.

Die Finanzierung erfolgt über die laufenden Erhaltungsaufwendungen.

Feststellung des Versammlungsleiters:

Der Beschluss ist angenommen mit: Ja-Stimmen: 3 (3x Sch.)

Nein-Stimmen: 23

Enthaltungen: 1 (St.)

### 4

Am 12.11.2021 war der untere Doppelparker Nr. 62 wegen Beschädigung gesperrt worden und bis zur Instandsetzung durch die Hausverwaltung am 18.07.2023 nicht benutzbar. Seitdem war der Kläger in Kommunikation mit der Hausverwaltung und erinnerte bzw. mahnte ab Januar 2022 die Instandsetzung des Tiefgaragenstellplatzes an. Mit Email vom 20.01.2023 informierte die Hausverwaltung den Kläger über die bereits am 19.10.2022 erfolgte Preisanpassung des Angebots der Firma ... auf 7.374,34 € und zugleich über die gleichzeitige Befristung des Angebots bis 01.03.2023 (Anlage K11). Mit Schreiben vom 26.04.2023 unterrichtete die Hausverwaltung den Kläger über das – zu diesem Zeitpunkt wirtschaftlichere – Vergleichsangebot vom 11.04.2023 der Fa. ... (Gesamtbetrag über 6.366,50 €) und zugleich darüber, dass sie den Auftrag zur Instandsetzung schon mit Schreiben vom gleichen Tag an diese Firma erteilt habe. In der Eigentümerversammlung vom 02.05.2023 beschloss die Gemeinschaft der Eigentümer nachträglich unter Beschlussnummer 8/2023 die Instandsetzung beider Stellplätze entsprechend des Angebotes der Firma ....

### 5

Der Kläger trägt vor, die Instandsetzung des Doppelparkers habe der Wohnungseigentümergemeinschaft im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung und Benutzung des Objekts im Sinne der Teilungserklärung obliegen nach § 18 Abs. 2 WEG. Außerdem sei im Rahmen des Verwaltervertrages § 3 Nr. 4 d vom 22.06.2021 der Verwaltung die vertragliche Leistung als Basisleistung übertragen worden. Ferner trägt der Kläger vor die Verzögerung der Instandsetzung sei durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu vertreten. Der neue § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG sehe vor dass die Hausverwaltung die Instandsetzungspflicht auf seinen Wunsch gegenüber der Betroffenen Miteigentümer Frau ..., welche zunächst keine Instandsetzung gewünscht hatte, rechtlich durchsetze. Ein Notverwaltungsrecht könne nur in Einzelfällen

zur Pflicht des Miteigentümers werden. Der Eintritt eines drohenden Schadens oder eine Gefahrenlage sei eindeutig nicht gegeben gewesen.

**6**

Der Kläger beantragt:

1. den Beschluss 4/2024 der WEG in der EV am 27.06.2024 (Anl. K3), mit weichem der Antrag auf Schadensersatz infolge Verzugs abgelehnt wurde, für unwirksam zu erklären und gleichzeitig 2. dem Antrag auf Ersatz des Verzögerungsschadens infolge des Verzugs der WEG laut meinem Schreiben vom 17.06.2024 im Wege der Beschlussersetzungsklage zu entsprechen, indem das Gericht wie folgt für die WEG folgenden Beschluss fasst: „Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beschließt wie vom Eigentümer Herrn ... gefordert, einen Gesamtbetrag i.H. von 1.486,45 € seitens der Gemeinschaft an Herrn ... zu zahlen, der sich im Einzelnen aus dem Antrag von Herrn ... vom 17.06.2024 ergibt und sich – kurz gefasst – wie folgt zusammensetzt:

- (a) Entgangene Miete für die Monate der verzögerten Instandsetzung durch die WEG zzgl. entspr. Verzugszinsen n. § 288 Abs. 1 BGB, gesamt 909,89 €
- (b) Mehraufwand meines Kostenanteils infolge verzögerter Abfrage eines zweiten Angebots sowie verzögerter Beauftragung des wirtschaftlichsten Angebots durch die WEG zzgl. entspr. Verzugszinsen n. § 288 Abs. 1 BGB, gesamt 536,56 €
- (c) Mahnpauschale n. § 288 Abs. 5 BGB i.H. von 40 €.

Die Finanzierung erfolgt über die laufenden Erhaltungsaufwendungen.“

**7**

Die Beklagte beantragt

Klageabweisung.

**8**

Die Beklagte trägt vor, dass die Instandhaltungspflicht nicht wie vom Kläger vorgetragen die Hausverwaltung treffe, sondern die Eigentümergemeinschaft. Eine Beauftragung des Angebotes der Firma ... vom 19.12.2021 sei daher ohne Beschlussfassung nicht möglich gewesen und außerdem mangels weiterer Vergleichsangebote vom Kläger nicht gewünscht gewesen. Der Kläger habe keinen Antrag gestellt sich mit der Instandsetzung im Rahmen der Eigentümersversammlung zu befassen. Außerdem hätte der Kläger nach Auffassung der Beklagten das Angebot im November 21 aufgrund seiner Schadensminderungspflicht bereits annehmen müssen.

**9**

Mit Erklärung vom jeweils 02.12.2024 haben der Kläger und auch die Beklagte der Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt. Mit Beschluss vom 16.01.2025 hat das Gericht als Zeitpunkt, der dem Schluss der mündlichen Verhandlung entspricht und bis zu dem Schriftsätze eingereicht werden können, den 30.01.2025 bestimmt und den Termin zur Verkündung einer Entscheidung auf 13.02.2025 bestimmt.

**10**

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze samt Anlagen verwiesen.

**Entscheidungsgründe**

**11**

Die Klage ist teilweise unzulässig und im Übrigen unbegründet.

I.

**12**

Die Klage ist teilweise bereits unzulässig.

**13**

1. Grundsätzlich ist das Amtsgericht Würzburg gemäß §§ 1 ZPO i.V.m. 23 Nr. 2c) GVG i.V.m. § 43 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 4 WEG sachlich und örtlich zuständig.

**14**

2. Dem Beschlussersetzungsantrag Ziff. 2 fehlt es jedoch am Rechtsschutzbedürfnis als Zulässigkeitsvoraussetzung. Nicht mit der Beschlussersetzungsklage geltend gemacht werden können solche Begehren, für die zwar eine Beschlusskompetenz der Gemeinschaft grundsätzlich eröffnet ist, bei denen aber auch ohne Beschlussfassung bereits ein Leistungsanspruch gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer besteht und im Rahmen der Leistungsklage geltend gemacht werden kann (Bergerhoff in Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrecht, Drasdo/Elzer 8. Auflage 2023, Beschlussklagen Rn. 281). Vorliegend dürfte bereits wie im Folgenden unter Ziff. II 1a) dargelegt bereits keine Beschlusskompetenz zur Begründung eines Schuldgrundes seitens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bestehen. Hierauf kommt es jedoch für die Bewertung des Rechtsschutzbedürfnisses für die Beschlussersetzungsklage gar nicht an. Das Rechtsschutzbedürfnis fehlt in jedem Fall, wenn dem Kläger ein einfacherer und billigerer Weg zur Erlangung eines vollstreckbaren Titels zur Verfügung steht. Ist also auch ohne Beschlussersetzung eine Leistungsklage möglich und zielführend, so ist dies der einfachere Weg. Bei einer bloßen Beschlussersetzungsklage wäre nämlich – mangels Vollstreckbarkeit der Beschlussersetzung – eine zusätzliche Leistungsklage notwendig, sollte der ersetzte Beschluss anschließend nicht umgesetzt werden (Bergerhoff in Münchener Handbuch des Wohnungseigentumsrecht, Drasdo/Elzer 8. Auflage 2023, Beschlussklagen Rn. 281). Eine Leistungsklage ist daher immer dann gegenüber der Beschlussersetzungsklage vorrangig, wenn auch ohne Beschlussfassung über das Bestehen des Anspruchs gerichtlich entschieden werden kann – selbst dann, wenn eine Beschlussfassung gleichwohl möglich wäre.

II.

**15**

Hinsichtlich des Klageantrags Ziff. 1 ist die Klage unbegründet.

**16**

Der unter 4/2024 gefasste Negativbeschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist nicht richtig.

**17**

Bei dem unter 4/2024 gefassten Beschluss der Eigentümergemeinschaft handelt es sich um einen sogenannten Negativbeschluss. Ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht ein Negativbeschluss, solange das Ermessen der Wohnungseigentümer nicht auf Null reduziert war, entsprechend dem abgelehnten Antrag zu beschließen (vgl. LG Hamburg, ZMR 2016, 134; ZMR 2015, 143) und die Ablehnung nicht eindeutig rechtsmissbräuchlich war.

**18**

1. Vorliegend ist der Beschluss rein deklaratorischer Natur und hat einzige den Regelungsinhalt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss beschlossen hat, die durch den Kläger geltend gemachten Ansprüche nicht anzuerkennen und nicht zu begleichen. Keine Beschlusskompetenz und somit auch keine Regelungskompetenz hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hinsichtlich der Frage, ob dem Kläger dieser Anspruch gegen die Gemeinschaft zusteht. Es kommt damit für die Frage der Rechtmäßigkeit der Beschlussfassung nicht auf die Prüfung an, ob ein Anspruch des Klägers gegen die Gemeinschaft besteht oder nicht. Einen solchen bestehenden Anspruch kann die Gemeinschaft durch Beschluss nicht ablehnen aber auch nicht begründen. Vielmehr ist es so, dass wenn eine Leistungspflicht durch Mehrheitsbeschluss konstitutiv begründet werden soll, es einer gesetzlichen oder vereinbarten Beschlusskompetenz bedarf. Das gilt sowohl für den Fall, dass ein in Wahrheit sonst nicht bestehender Anspruch originär geschaffen werden soll, als auch für den Fall, dass ein an sich bestehender Anspruch durch einen neuen abstrakten Schuldgrund ersetzt, bestätigt oder verstärkt werden soll (§§ 311, 780, 781 BGB) (vgl. Wenzel: Ansprüchsgrundierung durch Mehrheitsbeschluss?, NZM 2004, 542). Wie bereits festgestellt hat die Ablehnung des Beschlussantrages durch die Gemeinschaft insoweit nur deklaratorischen Charakter.

**19**

2. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hat bei der Beschlussfassung im Rahmen ihres „Verwaltungsmonopols“ typischerweise Spielräume bei der konkreten Ausgestaltung und verfügt damit originär über ein eigenes „Ermessen“, das die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als Willensbildungsorgan der Gemeinschaft der Eigentümer auszuüben hat. Im Kern geht es darum, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei der Aufgabenerfüllung und Regelung der Verwaltung und

Benutzung Spielräume haben muss, in denen die Gerichte nicht kleinlich nach der aus ihrer Sicht „besseren Lösung“ suchen dürfen, sondern bei denen jede aus Sicht der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen „vertretbare“ Lösung in Form einer verfahrensfehlerfrei zustande gekommenen Mehrheitsentscheidung Bestand haben soll. Es geht im Kern also um ein in der demokratischen Mehrheitsentscheidung wurzelndes Selbstorganisationsrecht als Ausfluss der Privatautonomie (Dötsch in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 15. Auflage 2023 § 18 WEG Rn. 66.). In der Folge bedeutet dies, dass eine ablehnende Entscheidung der Gemeinschaft der Eigentümer solange vom Kläger hingenommen werden muss, solange sie vertretbar ist.

## 20

Die konkret getroffene Entscheidung der Eigentümer, die geltend gemachten Kosten/Einbußen und Verzögerungsschäden des Klägers nicht zu übernehmen ist im Rahmen des Ermessens der Eigentümergemeinschaft nicht als ermessensfehlerhaft aufgrund Ermessensreduktion auf Null ausgefallen. Insbesondere steht es den Eigentümern frei, den Anspruch wie vom Kläger vorgetragen, nicht anzuerkennen und ihn damit auf den rechtlichen Weg einer etwaigen Leistungsklage gegen die Gemeinschaft zu verweisen. Um letzteres geht es hier, nämlich um das freiwillige Anerkenntnis einer behaupteten, aus dem gemeinschaftlichen Eigentum herrührenden Verpflichtung zur Vermeidung einer Auseinandersetzung vor Gericht. Der Verwalter dürfte eine Auszahlung erst nach Herbeiführung einer positiven Beschlussfassung vornehmen. Richtig ist allerdings, dass der Beschluss auf das Bestehen des geltend gemachten Anspruchs keinen Einfluss hat, sondern sich wie bereits dargestellt in der Versagung des freiwilligen Anerkenntnisses erschöpft. Ebenso wenig wie die Wohnungseigentümer die Kompetenz haben, im Beschlusswege Leistungspflichten zu begründen (vgl. Senat, NJW 2010, 2801 Rn. 10 m.w.N.), können sie einem anderen Wohnungseigentümer einen bestehenden Anspruch durch Beschluss nehmen. Die Berechtigung des Anspruchs ist im Rahmen der Zahlungsklage zu prüfen. Einer Entscheidung über die Anfechtungsklage käme insoweit keine Bindungswirkung zu. Gleichwohl kann es ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, eine positive Beschlussfassung im Sinne einer freiwilligen Erfüllung des Anspruchs abzulehnen. Dies ist jedoch nur dann anzunehmen, wenn der Anspruch offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet ist, so dass ein unnötiger Rechtsstreit mit entsprechendem Kostenrisiko in Kauf genommen würde (BGH in ZWE 2016, 46).

## 21

Der Beschluss war überdies durch eine Stellungnahme des Verwalters im Rahmen zur Einladung zur Eigentümersversammlung auch vorbereitet worden.

## 22

3. Die Negativbescheidung war auch nicht rechtsmissbräuchlich. Im Rahmen der Eigentümergemeinschaft gilt eine Treue- und Rücksichtnahmepflicht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer untereinander entsprechend der Grundsätze der §§ 138, 242 BGB. Gegen diese Treuepflicht haben die Eigentümer durch ihre Beschlussfassung jedoch nicht verstoßen. Es steht den Miteigentümern frei den Anspruch nicht anzuerkennen und im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens prüfen zu lassen sofern er nicht offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet wäre. Vorliegend ist es nicht so, dass ein Bestehen des Anspruchs dem Grunde als auch der Höhe nach so offenkundig gegeben ist. Aus Sicht eines verständigen Eigentümers war es daher nicht rechtsmissbräuchlich den Anspruch nicht durch eine Beschlussfassung anzuerkennen und zu begleichen. Vielmehr ist es so, dass es sich um eine Vielzahl komplexer Rechtsfragen handelt, die die Eigentümer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung in Gänze nicht derart überblicken konnten, dass die getroffene Entscheidung gegen die Beschlussvorlage als reine rechtsmissbräuchliche Schikane dem beantragenden Eigentümer gegenüber zu bewerten wäre.

## III.

## 23

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit gründet auf §§ 708 Nr. 11 i.V.m. § 711 ZPO.

## IV.

## 24

Der Streitwert war nach § 49 GKG i.V.m. § 44 I WEG auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung mithin den seitens des Klägers geltend gemachten Betrag in Höhe von 1.486,45 €

festzusetzen. Eine Streitwerterhöhung wegen des Beschlussersetzungsantrages Ziff. 2 war nicht vorzunehmen, da der Kläger mit beiden Anträgen die Zahlung der entsprechenden Streitwertsumme verfolgt und die Bewertung des Antrages Ziff. 2 bereits im Antrag Ziff. 1 aufgeht.