LG München I, Hinweisbeschluss v. 10.04.2025 – 36 S 15962/22 WEG

**Titel:**

## Gültigkeit eines Beschlusses der WEG über die Beauftragung eines Statikbüros mit der Stellungnahme zu einer Sanierungsvariante

**Normenketten:**

WEG § 18, § 19, § 44, § 48 Abs. 5
BGB § 138
GG Art. 13 Abs. 1, Art. 14 Abs. 1
ZPO § 253 Abs. 2 Nr. 2, § 256

**Leitsätze:**

**1. Den Eigentümern einer Wohnungseigentümergemeinschaft kommt bei Sanierungsmaßnahmen ein weiter Ermessensspielraum zu, und zwar nicht nur bei der Entschließung (hinsichtlich des "Ob") und der Organisation von Erhaltungsmaßnahmen (ggf. "Wann"), sondern auch bei der inhaltlichen Ausgestaltung sachgerechter Maßnahmen (hinsichtlich des "Wie"). (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)**
**2. Erster Schritt einer Sanierung muss die (soweit erforderlich sachverständige) Überprüfung von Schadensursache, Schadensumfang und Sanierungskonzepten sein, damit die Eigentümer das ihnen zustehende Ermessen auf einer hinreichenden Tatsachen- und Entscheidungsgrundlage ausüben und sachgerecht informiert über die Vergabe entsprechender Arbeiten Beschluss fassen können. (Rn. 29) (redaktioneller Leitsatz)**
**3. Es ist demgemäß vom Grundsatz her nicht zu beanstanden, dass im Auftrag der WEG sämtliche in Betracht kommende Sanierungsvarianten erarbeitet und sodann Vor- und Nachteile sowie Kosten abgewogen werden. Das ist vielmehr sachgerechtes Vorgehen im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung und trifft noch kein Präjudiz für eine der überprüften Varianten. Ein entsprechender Beschluss kann allenfalls dann ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, wenn eine anschließende Beauftragung und Durchführung der Variante von vornherein als ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechend ausschiede. (Rn. 30) (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Wohnungseigentümergemeinschaft, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Sanierungsmaßnahme, Ermessen, Beschlussanfechtung, negative Feststellungsklage

**Vorinstanz:**

AG München, Urteil vom 21.11.2022 – 1291 C 19987/21 WEG

**Fundstellen:**

ZMR 2025, 998
LSK 2025, 31937

## Tenor

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 21.11.2022, Az. 1291 C 19987/21 WEG, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

2. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

## Entscheidungsgründe

I.

1
Die Kammer beabsichtigt, die Berufung des Klägers gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil sie einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, wobei das Merkmal der Offensichtlichkeit nicht voraussetzt, dass die Aussichtslosigkeit quasi auf der Hand liegt; sie kann auch das Ergebnis vorgängiger gründlicher Überprüfung sein. Weiterhin kommt der Rechtssache auch

keine grundsätzliche Bedeutung zu und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Berufungsgerichts.

2
Auch die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung ist nicht geboten, da das Amtsgericht München die Rechtslage sorgfältig geprüft und mit zutreffender Begründung zu dem Ergebnis gekommen ist, dass der am 22.11.2021 unter TOP 37) gefasste Beschluss über die Beauftragung des Statikbüros ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Weiter hat das Amtsgericht die beiden Feststellungsanträge im Ergebnis zu Recht abgewiesen. Soweit die Kammer hier auf abweichende rechtliche Erwägungen abstellt, können diese angemessen im schriftlichen Verfahren erörtert werden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zunächst vollumfänglich auf die Ausführungen des Amtsgerichts in seinem Endurteil vom 21.11.2022 Bezug genommen.´

II.

3
Die zulässige Berufung des Klägers ist offensichtlich unbegründet (§ 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Die Klage ist sowohl im Anfechtungsantrag wie auch in den beiden Feststellungsanträgen im Ergebnis zu Recht abgewiesen worden.

4
I. Die Parteien streiten über die Gültigkeit eines Beschlusses der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft vom 22.11.2021 über die Beauftragung eines Statikbüros mit der Stellungnahme zu einer Sanierungsvariante (Variante 2) sowie über die Feststellung des Bestehens und Nichtbestehens von wechselseitigen Schadensersatzansprüchen im Zusammenhang mit Umbaumaßnahmen im klägerischen Sondereigentums im November 2019.

5
II. Mit Urteil vom 21.11.2022 hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen und das wie folgt begründet:

6
Der angefochtene Beschluss zu TOP 37 über die Beauftragung des Statikbüros sei nicht zu beanstanden; für die Begründung wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf Ziff. II. der Entscheidungsgründe Bezug genommen.

7
Die positive Feststellungsklage sei zulässig, aber unbegründet. Die Passivlegitimation der Beklagten könne unterstellt werden. Eine Aufklärungspflichtverletzung durch die Beklagte dahingehend, dass das Tragwerk vor 2019 schadhaft gewesen sei, habe der Kläger aber nicht zur Überzeugung des Gerichts nachgewiesen. Statische Berechnungen, Positionspläne, Bewehrungspläne oder ähnliche Bauunterlagen für das Anwesen existieren nicht. Die Beklagte sei keine Statikerin und verfüge nicht über überlegenes Wissen. Auch aus den Ereignissen 2014/2015 könne keine entsprechende Kenntnis abgeleitet werden. Insbesondere lasse sich dem Schreiben des ... vom 11.02.2105 entnehmen, dass statische Maßnahmen durchgeführt worden seien, nicht aber, dass diese nicht ausreichend gewesen wären. Dem Kläger hätte zudem auch ein Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen zugestanden. Erst zum Zeitpunkt des eigenmächtigen Umbaus durch den Beklagten habe sich der Boden der Dachgeschoßwohnung auch abgesenkt. Eine Pflichtverletzung der Beklagten sei nach alldem nicht ersichtlich.

8
Auch die negative Feststellungsklage sei zulässig, aber unbegründet, da der Beklagten gegen den Kläger ein Schadensersatzanspruch wegen des Abrisses der Innenwände in seinem Sondereigentum zum. Die Innenwände seien zwar als nichttragend geplant gewesen, durch die davorliegenden Umbaumaßnahmen aber tragend und damit zu Gemeinschaftseigentum geworden. Einen genehmigenden Beschluss habe der Kläger nicht eingeholt. Das Verschulden sei gem. § 280 Abs. 1 BGB zu vermuten, wobei sich der Kläger das Verschulden des Statik-Büros gem. § 278 BGB zurechnen lassen müsse.

9
Zu den Einzelheiten wird auf das Urteil vom 21.11.2022 Bezug genommen.

10

III. Der Kläger hat gegen das Urteil form- und fristgerecht Berufung eingelegt und verfolgt sein erstinstanzliches Ziel der Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 37 sowie die beiden Feststellungsanträge weiter; hilfsweise hat er Aufhebung und Zurückverweisung an das Amtsgericht beantragt.

11
IV. Die zulässige Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 21.11.2022 hat jedoch in der Sache keine Aussicht auf Erfolg, denn die Klage ist im negativen Feststellungsantrag bereits unzulässig und im Anfechtungsantrag sowie im positiven Feststellungsantrag unbegründet.

12
1. Die Klage ist im Anfechtungsantrag zulässig, aber unbegründet. Der zu TOP 37 gefasste Beschluss aus der Eigentümerversammlung vom 22.11.2021 ist nicht nichtig, beruht nicht auf formellen Mängeln und entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung a) Die Klage ist im Anfechtungsantrag zulässig.

13
Der angefochtene Beschluss ist mittlerweile vollzogen. Zum Vorliegen des erforderlichen Rechtsschutzbedürfnisses auch nach Vollzug des angefochtenen Beschlusses kann auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts unter Ziff. A. I. 2. des angefochtenen Urteils Bezug genommen werden: Auch nach Beschlussumsetzung fehlt der Klage nicht das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis, auch dann nicht, wenn sich der Vollzug des Beschlusses in tatsächlicher Hinsicht nicht mehr rückgängig machen lässt. Denn das Ergebnis der Anfechtungsklage kann rechtliche Auswirkungen auf mögliche weitere Ansprüche oder das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander haben, z.B. auf – hier auch im Raum stehende – Schadenersatz- oder Folgenbeseitigungsansprüche. Ein bestandkräftiger Beschluss schließt nämlich den Einwand aus, die Beschlussfassung habe nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen. Das Rechtsschutzbedürfnis entfällt daher nur ausnahmsweise, wenn ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft von vorneherein keinen Nutzen mehr bringen kann (vgl. BeckOGK/Karkmann, 1.3.2020, WEG § 46 Rn. 9). Das ist hier nicht der Fall.

14
b) Die Anfechtungsklage ist jedoch unbegründet. Wie das Amtsgericht beanstandungsfrei festgestellt hat, ist der angegriffene Beschluss weder nichtig, noch leidet er an kausalen formellen Mängeln oder widerspricht aus den innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 45 S. 1 WEG vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.

15
Soweit erstinstanzlich vorgebrachte Rügen seitens des Berufungsklägers mit der Berufungsbegründung nicht mehr(ausdrücklich) aufgegriffen worden sind (insb. der Bezeichnungs-/Ladungsmangel sowie ein Verstoß der Beschlussfassung gegen § 138 BGB und Art. 13, Art. 14 GG) sind diese materiellrechtlichen Rügen vom Berufungsgericht gem. § 529 Abs. 2 S. 2 ZPO im Umfang des § 528 ZPO dennoch zu prüfen (Thomas/Putzo-Seiler, ZPO, 45. Aufl. 2024, ZPO, § 529 Rn. 10).

16
aa. Die materiellen Präklusionsfristen des § 45 S. 1 WEG sind eingehalten.

17
bb. Für die weitere rechtliche Betrachtung ist vorab klarzustellen, was Gegenstand des angefochtenen Beschlusses ist: Der Beschluss hat (lediglich) die Beauftragung des Statik-Büros ... mit einer Stellungnahme zu einer möglichen Realisierung der Variante 2 des Dachtragwerks 3 des Gutachtens von ... vom 16.03.2021/C Ziffer 2.2.2 inklusive einer Kostenschätzung zum Gegenstand. Nicht Gegenstand des Beschlusses ist dagegen die Beauftragung der Umsetzung dieser Sanierungs-Variante.

18
cc. Der Beschluss ist nicht nichtig.

19
aaa. Ein Eingriff in den Kernbereich der klägerischen Mitgliedschaftsrechte liegt nicht vor. Ein solcher kann sich etwa bei einer absichtlichen Nichtladung oder einem vorsätzlichen Ausschluss aus einer Eigentümerversammlung ergeben (vgl. ganz allgemein etwa Bärmann/Merle, 15. Aufl. 2023, WEG § 24 Rn.

123, wobei Folge auch nicht ohne weiteres die Nichtigkeit eines solchen Beschlusses ist) derlei ist hier nicht vorgetragen und auch nicht ersichtlich.

20
bbb. Auch ein Verstoß der Beschlussfassung gegen die guten Sitten gem. § 138 BGB liegt nicht vor. Fälle von erfolgreichen Beschlussanfechtungen wegen eines Verstoßes gegen § 138 BGB finden sich in der Rechtsprechung kaum. Abgesehen davon, dass auf eine „Sittenwidrigkeit“ rekurrierende Normen nach neuerer Rechtsprechung und verbreiteter Literaturansicht ohnehin zunehmend ausschließlich mit rechtlichen Kriterien gefüllt werden (Grüneberg, BGB, 84. Aufl. 2025, § 138 Rn. 3; vgl. auch Saliger/Tsambikakis MedStrafR-HdB/Wagner, 1. Aufl. 2022, § 5 Rn. 66 f.; etwa LG München I, Urteil vom 2. 9. 2010 – 36 S 19072/09, NJW-RR 2011, 162, beckonline), ist zu dieser Rüge klägerseits auch soweit ersichtlich nicht weiter konkret ausgeführt oder substantiiert begründet worden. Soweit die Klagepartei mit der Klagebegründung zu einer „arglistigen Täuschung des Klägers“ und einem „singulär kollusiven Zusammenwirken“ der anderen Wohnungseigentümer in den Jahren 1983 und 1986 vorträgt und in der rechtlichen Bewertung dann drei Urteile des BGH heranzieht, ist ein unmittelbarer Zusammenhang dieser Urteile mit dem Sachvortrag für die Kammer nicht erkennbar. Das Urteil des BGH vom 20. 07.2012− V ZR 235/11 (NJW 2012, 3571) und insb. die zitierte Rn. 5 betreffen die Fallkonstellation einer Nichteinladung einzelner Wohnungseigentümer zu einer Versammlung, das Urteil des BGH vom 27.03.2009 – V ZR 196/08, NJW 2009, 2132, Fragen des notwendigen Quorums für eine Beschlussfähigkeit der Versammlung und das Urteil des BGH NJW 1970, 1316 Fragen der rechtzeitigen Beschlussanfechtung mit der kurzen Feststellung zu § 138 BGB: „Um einen solchen Fall handelt es sich hier aber nicht.“ Im Übrigen ist bei alldem die von den übrigen Eigentümern unter TOP 5 ausgesprochenen Warnung in der Eigentümerversammlung vom 29.04.2019 zu berücksichtigen (Anlage B2).

21
ccc. Ebenso ist kein Grundrechtsverstoß erkennbar. Benannt wurden mit der Klagebegründung und der Berufungsbegründung Art. 13 GG, Art. 14 GG. Das lässt jedoch das besondere Rechtskonzept einer Wohnungseigentümergemeinschaft außer Acht. Das Nebeneinander mehrerer Wohnungseigentümer macht es erforderlich, die Gebrauchsfreiheit der Wohnungseigentümer weitergehend zu regeln und auch einzuschränken, als die des Alleineigentümers eines Hausgrundstücks. Wohnungseigentum ist gerade kein Alleineigentum. Das verdeutlicht die gesetzliche Regelung in § 13 Abs. 1 WEG, die lediglich zum „Ausschluss von Einwirkungen“ berechtigt und nicht wie § 903 BGB von „jeder Einwirkung“. Das Wohnungseigentumsrecht trägt damit der besonderen Einbindung der einzelnen Eigentümer in eine Gemeinschaft Rechnung (Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, Gebrauch des Sondereigentums Rn. 3, beckonline). Das zeigt sich auch ganz besonders im aus § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG folgenden Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Für den Nachteilsbegriff des § 14 WEG etwa ist anerkannt: Konflikte zwischen den Eigentümern sind nach dem Grundsatz der praktischen Konkordanz fallbezogen zu lösen. Dieser fordert, dass nicht eine der widerstreitenden Rechtspositionen bevorzugt und maximal behauptet wird, sondern die Rechtspositionen der Wohnungseigentümer einen möglichst schonenden Ausgleich erfahren. Die Gerichte sind gehalten, bei der Auslegung und Anwendung die betroffenen Grundrechte zu einem angemessenen Ausgleich zu bringen (BVerfG NJW 2010, 220 Rn. 19; Hügel/Elzer, 4. Aufl. 2025, WEG § 13 Rn. 77).

22
Wie die Gemeinschaft mit der angefochtenen Beschlussfassung unter TOP 37 gegen diese Grundsätze verstoßen haben soll, wird nicht dargetan und ist auch fernliegend. Dem Kläger wird weder sein Eigentum noch das Gebrauchsrecht an seinem Eigentum genommen. Auf der Basis des klägerischen Vortrags ist daneben kein Eingriff in den Schutzbereich des Grundrechts auf Unverletzlichkeit der Wohnung gem. Art. 13 Abs. 1 GG – das ein Abwehrrecht zum Schutz der räumlichen Privatsphäre darstellt – ersichtlich; soweit es um Eingriffe in die Substanz der Wohnung geht, ist das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG lex specialis (Dürig/Herzog/Scholz/Papier, 105. EL August 2024, GG Art. 13 Rn. 1). Wie einleitend klargestellt, berechtigt die gegenständliche Beschlussfassung auch gar nicht zur Durchführung baulicher Maßnahmen im Bereich des klägerischen Sondereigentums. Einen (uneingeschränkten) Anspruch auf ein Sondereigentum ohne Innenwände und auch ohne Stützen, ohne Beschlussfassung der Gemeinschaft und ohne Rücksicht auf statische Belange des Hauses, hat der Kläger nicht, ebenso wenig einen Anspruch darauf, dass (nur) seine Wohnung aus einer entsprechenden Ursachenforschung und Erarbeitung von denkbaren Sanierungskonzepten ausgenommen wird.

23
dd. Der Beschluss leidet auch nicht an – kausalen – formellen Fehlern. Der vom Kläger (nur) erstinstanzlich gerügte Ladungsmangel wegen einer unzureichenden Bezeichnung des TOP 37 im Einladungsschreiben zur Versammlung ist nicht feststellbar. Die Kammer geht wie schon das Amtsgericht davon aus, dass die Bezeichnung des Beschlussgegenstands des TOP 37 im Gesamtkontext und auch hinsichtlich der weiteren Ausführungen im Einladungsschreiben nicht zu beanstanden ist und dem Zweck der Anforderungen an die Bezeichnung – Ermöglichen einer inhaltlich sachgerechten Vorbereitung auf die Versammlung – gewahrt war.

24
aaa. Nach § 23 Abs. 2 WEG ist zur Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich, dass jeder Beschlussgegenstand (§§ 10 Abs. 3, 24 Abs. 7 WEG) bei der Einberufung bezeichnet ist. Zweck dieser Regelung ist es, die Wohnungseigentümer vor überraschenden Beschlüssen zu schützen und ihnen die Möglichkeit zu geben, sich anhand der Tagesordnung auf die Beratung und Beschlussfassung in der Versammlung über bestimmte Tagesordnungspunkte vorzubereiten bzw. sich zu entscheiden, ob sie überhaupt an der Versammlung teilnehmen wollen, wenn es um Beschlussgegenstände geht, die sie nicht betreffen oder nicht interessieren (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 161 f.). Regelmäßig genügt eine nur schlagwortartige Bezeichnung des Beschlussgegenstandes (BeckOK WEG/Bartholome WEG § 23 Rn. 121-123, BGH NJW-RR 2012, 343; OLG Schleswig NZM 2006, 822; KG BeckRS 9998, 3251). Dabei haben die Wohnungseigentümer auch mit naheliegenden, mit der Bezeichnung in der Einladung eng verbundenen Beschlüssen zu rechnen (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 79 mit Verweis auf LG Berlin ZMR 2020, 679 (680); LG München IMR 2018, 297). Eine „Vorformulierung‘ der geplanten Beschlüsse ist zwar möglich, von Gesetzes wegen aber nicht erforderlich (vgl. AG Hamburg-Blankenese BeckRS 2020, 5937 Rn. 87; LG Düsseldorf NZM 2013, 795). Ferner sind die Wohnungseigentümer stets berechtigt, von einem angekündigten Beschlussantrag abzuweichen (vgl. LG Frankfurt a. M. BeckRS 2018, 32697 Rn. 26; LG München I, ZWE 2010, 138), soweit sich dadurch der Beschlussgegenstand nicht ändert und ein „aliud (= etwas anderes) wird (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 81).

25
bbb. Aus der Häufung und der – teils sehr ausführlichen – Erläuterung und Bezeichnung der unterschiedlichen TOPs im Zusammenhang mit der gegenständlichen Thematik (Vorgehen nach Schadensauftritt) wurde aus der Einladung klar ersichtlich, dass eine breit angelegte Diskussion und Beschlussfassung über den Themenkomplex stattfinden würde und ggf. auch eine Zwischen-/ Kompromisslösung beschlossen werden könnte. Die Bezeichnungen im Einladungsschreiben ermöglichen hier unterschiedliches Vorgehen. Zudem ist eine Beschlussvorformulierung wie dargestellt nicht erforderlich; es ist gerade das Wesen der Eigentümerversammlung, dass nach Diskussion und Meinungsaustausch auch abweichende Beschlüsse zu einem anstehenden TOP gefasst werden können. Auch hier kann zur Vermeidung von Wiederholungen auf die sorgfältigen und zutreffenden Ausführungen im amtsgerichtlichen Urteil unter Ziff. II. 2. b. aa Bezug genommen werden.

26
ee. Der Beschluss entspricht auch im Übrigen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Auch hier ist vorab wieder auf den Regelungsgehalt des Beschlusses hinzuweisen. Soweit die Ausführungen der Klagepartei bereits die Vornahme von Sanierungsmaßnahmen im klägerischen Sondereigentum betreffen, sind sie nicht relevant, da noch nicht einmal ein Grundlagenbeschluss über eine Sanierung(-svariante) gefasst, sondern nur die Beauftragung einer sachverständigen Stellungnahme mit der Überprüfung und Kostenschätzung für eine mögliche Sanierungsvariante beschlossen worden ist.

27
aaa. Unstreitig hatte sich zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Decke über der klägerischen Wohnung und damit der Fußboden der Dachgeschoss-Wohnung jedenfalls anlässlich der klägerischen Umbaumaßnahmen – Entfernung von Innenwänden – abgesenkt, wodurch auch Risse entstanden waren (vgl. auch Stellungnahme des Sachverständigen, Anlage K10 und K12 mit den oben zitierten Feststellungen). Unstreitig war es – zunächst ganz ungeachtet der Schadensursache – Aufgabe der Gemeinschaft, diese Beschädigungen des Gemeinschaftseigentums sichten und beseitigen zu lassen, also entsprechende Sanierungsmaßnahmen erarbeiten zu lassen, diese im Anschluss abzuwägen und sodann Aufträge zu vergeben. An dieser Stelle kann also bereits festgehalten werden, dass nicht bauliche

Veränderungen gem. § 20 WEG n.F. im Raum stehen, bei denen der Kläger – wie er meint – gem. § 20 Abs. 4 WEG unbillig benachteiligt würde, sondern eine Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums, §§ 18 Abs. 1, 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG n.F.

28
bbb. Anerkannt ist, dass den Eigentümern bei Sanierungsmaßnahmen ein weiter Ermessensspielraum zukommt, und zwar nicht nur bei der Entschließung (hinsichtlich des „Ob“) und der Organisation von Erhaltungsmaßnahmen (ggf. „Wann“) zu, sondern auch bei der inhaltlichen Ausgestaltung sachgerechter Maßnahmen (hinsichtlich des „Wie“) (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 137).

29
ccc. Ebenso ist anerkannt, dass erster Schritt einer Sanierung die (soweit erforderlich sachverständige) Überprüfung von Schadensursache, Schadensumfang und Sanierungskonzepten sein muss, damit die Eigentümer das ihnen zustehende Ermessen auf einer hinreichenden Tatsachen- und Entscheidungsgrundlage ausüben und sachgerecht informiert über die Vergabe entsprechender Arbeiten Beschluss fassen können (allg. A., für das neue Recht etwa Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 135).

30
So liegt der Fall hier. Es ist vom Grundsatz her nicht zu beanstanden, dass im Auftrag der Gemeinschaft sämtliche in Betracht kommende Sanierungsvarianten erarbeitet und sodann Vor- und Nachteile sowie Kosten abgewogen werden. Das ist vielmehr sachgerechtes Vorgehen im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung und trifft noch kein Präjudiz für eine der überprüften Varianten. Der angefochtene Beschluss könnte also nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, wenn eine anschließende Beauftragung und Durchführung der Variante 2 tatsächlich von vornherein als ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechend ausscheiden würde.

31
ddd. Soweit der Kläger meint, dass die Variante 2 von vorneherein ausgeschlossen gewesen sei, und zwar vom Sachverständigen selbst, sieht die Kammer für diese Behauptung keine Grundlage. Der Einwand des Klägers, der Sachverständige selbst habe ausgeführt, dass diese Variante untauglich sei, trägt nicht. Hier teilt die Kammer die Auffassung des Amtsgerichts. Der von der GdWE beauftragte Sachverständige hat nicht nur die Sanierungs-Variante 2 als problematisch bezeichnet, sondern seine Darstellung so aufgearbeitet, dass für jede Variante Vor- und Nachteile („problematisch“) ausdrücklich herausgestellt werden; auf die Feststelllungen im obenstehenden Tatbestand wird Bezug genommen. Hieraus lässt sich nicht ableiten, dass eine der Varianten etwa technisch unmöglich oder nicht umsetzbar gewesen sei.

32
eee. Der Kläger wendet weiter ein, der Beschluss beziehe sich auf bauliche Veränderungen in seinem Sondereigentum, so dass die Variante 2 auch deshalb ausgeschlossen sei. Es sind aber gerade keine Umbauarbeiten beschlossen worden; auch solche würden weder dem Kläger weder sein Eigentum noch dessen Nutzungsmöglichkeit entziehen, da – falls die Variante 2 umgesetzt würde – nur der Einbau von zwei Stützen im Bereich des klägerischen Sondereigentums im Raum steht. Notwendige Instandhaltung- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum hat ein Wohnungseigentümer im Grundsatz auch im Bereich seines Sondereigentums zu dulden.

33
a. Die im Ergebnisprotokoll der Besprechung bzw. des Ortstermins unter Teilnahme Hausverwaltung, Verwaltungsbeirat und Sachverständigen vom 12.01.2021 (Anlage K23) festgehaltenen Darlegungen ändern hieran nichts, das es sich dabei weder um eine sachverständige Stellungnahme noch um einen Beschluss der Eigentümer handelt. Im Übrigen geht aus diesem Protokoll gerade hervor, dass der Sachverständige am 12.01.2021 „eine Kombination aus den Varianten 1 und 2“ u.a. mit „ein oder zwei Stahlstützen im OG“, also der klägerischen Wohnung empfohlen hat, was wieder den Rückschluss bestätigt, dass auch der Sachverständige die Variante 2 nicht für ausgeschlossen gehalten hat.

34
b. Da es für die Frage der Wirksamkeit des angefochtenen Beschlusses auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung (22.11.2021) ankommt, ist es insoweit auch die Bezugnahme auf einen etwaigen Vortrag

des Beklagtenvertreters im amtsgerichtlichen Verfahren 1921 C 8626/ 22 WEG zur Sanierungsvariante 3 unerheblich.

35
c. Wenn der Kläger weiter meint, der gegenständliche Beschluss sei der Versuch, einen Mangel am Gemeinschaftseigentum auf seine Kosten zu beseitigen, trägt dieser Einwand schon deshalb nicht, weil über die Frage der Kostentragung kein Beschluss gefasst worden ist.

36
d. Im Übrigen kann zur Vermeidung von Wiederholungen auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts im angegriffenen Urteil Bezug genommen werden. Den Beweisangeboten des Klägers musste das Amtsgericht nach alldem, anders als der Berufungskläger meint, nicht nachgehen.

37
2. Die Klage ist im positiven Feststellungsantrag unbegründet.

38
a) Die Klage ist zulässig.

39
aa. Der Kläger ist zunächst nach Auffassung der Kammer – anders als der Beklagtenvertreter meint – nicht auf eine vorrangige (Teil-) Leistungsklage zu verweisen, weil der Schaden teilweise schon beziffert könne. Nach der Rspr. kann der Kläger insgesamt Feststellung beantragen, wenn die Schadensentwicklung noch nicht abgeschlossen und der Schaden noch nicht insgesamt bezifferbar ist (BGH NJW-RR 2016, 759 Rn. 6; Arz, NJW 2020, 3364 Rn. 9, beckonline). Vom Fehlen des Feststellungsinteresses ist zwar dann auszugehen, wenn dem Kläger ein einfacherer u zumindest gleich effektiver Weg zur Erreichung seines Rechtsschutzziels zur Verfügung steht (BGH NJW 58, 1293, 1294; NJW 1997, 870, 872; NJW-RR 2016, 1404, 1405; NJW 2014, 939, 943). Zulässig ist eine Feststellungsklage aber, wenn eine Leistungsklage nicht bezifferbar ist, weil z.B. der Schaden bei Erhebung der Klage noch in der Fortentwicklung ist oder die konkreten Kosten für die Beseitigung des Schadens noch nicht endgültig feststehen (BGH NJW-RR 16, 759; 08, 1520) und die Anspruchshöhe mithin ungewiss ist. Dies gilt selbst, wenn der Anspruch bereits teilweise beziffert werden kann (BGH NJW-RR 16, 759; NJW 84, 1552, 1554; OLG Hamm NJW-RR 11, 1423, 1425; Saenger, ZPO, § 256 Rn. 16). Das Feststellungsinteresse entfällt auch nicht dadurch, dass die Erhebung einer Leistungsklage nachträglich möglich wird. Der Kläger ist daher in diesen Fällen nicht gezwungen, zu einer solchen überzugehen (BGH NJW 11, 3361) (Saenger, ZPO § 256 Rn. 12).

40
bb. Der Klageantrag ist in der aktuellen Fassung wohl auch hinreichend bestimmt. In der Berufungsinstanz ist der Klageantrag zu Ziff. 2. gegenüber der letzten Antragstellung in erster Instanz nicht konkretisiert worden. Die Formulierung „bis dahin“ „bei der Demontage der Innenwände“, die sich aus dem reinen Wortlaut des Antrags heraus nicht ohne weiteres erschließt, dürfte aber im Hinblick auf die Ausführungen in der Berufungsbegründung dahingehend auszulegen sein, dass als Schadensereignis die Absenkung der Holzdecke infolge des klägerischen Umbaus im Herbst 2019 wegen zuvor unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen am Hängewerk gemeint ist. Ein hinreichend konkreter Klageantrag i.S.d. § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO liegt daher vor.

41
cc. Der Antrag ist auf ein konkretes Rechtsverhältnis gerichtet. Die Kammer hält die Formulierung des Antrags zu Ziff. 2 mit Schriftsatz vom 31.10.2022 (Bl. 89 d.A.) – nach Schluss der mündlichen Verhandlung – nicht für eine Klageänderung dergestalt, dass das Amtsgericht verpflichtet gewesen wäre, die mündliche Verhandlung wiederzueröffnen, § 156 ZPO. Einen Parteiwechsel enthält der Antrag nicht; die Formulierung des Feststellungsantrags stützt sich unverändert auf das gleiche schädigende Ereignis (unterlassene Ertüchtigung des Dachtragwerks) und die gleiche Rechtsfolge. Einen Klageabweisungsantrag bzgl. der zuvor dieses Feststellungsantrags in der zuvor beantragten Formulierung hat der Beklagtenvertreter gestellt. Auch die Berufungsbeklagte selbst geht nicht davon aus, diesbzgl. in ihrem rechtlichen Gehör verletzt worden zu sein. Im Übrigen fehlt es an einer Kausalität für das angefochtene Urteil.

42
dd. Ein Feststellungsinteresse ist zu bejahen. Ein Schaden ist bereits eingetreten. Bei bereits erfolgter Verletzung eines Rechtsguts iSv § 823 Abs. 1 BGB ist das Feststellungsinteresse bereits zu bejahen, wenn

die Möglichkeit eines Schadenseintritts besteht und kann nur verneint werden, wenn aus Sicht des Geschädigten bei verständiger Würdigung kein Grund gegeben ist, mit dem Eintritt eines künftigen Schadens wenigstens zu rechnen (BGH NJW-RR 2007, 601 Rn. 5).

43
b) Die Klage ist im positiven Feststellungsantrag aber unbegründet.

44
Die Beklagte ist auf materiellrechtlicher Ebene nicht passivlegitimert. Hierauf hat die Kammer mit Verfügung vom 24.07.2024 bereits vorab hingewiesen.

45
Die Prüfung der materiellrechtlichen geltend gemachten Schadensersatzansprüche richtet sich nach dem WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung (altes Recht), weil ein abgeschlossener Sachverhalt vorliegt. Der Gesetzgeber hat zwar für das anzuwendende materielle Recht keine Übergangsvorschrift geschaffen, sodass grundsätzlich auch in noch anhängigen Verfahren das neue Recht gilt. Eine Ausnahme gilt allerdings für die Beurteilung eines Anspruchs, wenn der zu entscheidende Sachverhalt – behauptete Pflichtverletzung und Schaden – bereits vor dem Inkrafttreten des WEMoG am 01.12.2020 abgeschlossen war (BGH, NJW-RR 2021, 64; vgl. LG Frankfurt a. M., Hinweisbeschluss v. 23.02.2021 – 2-13 S 12/20, ZWE 2021, 324; Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 19 Rn. 2029). Auf den Schadensersatzanspruch findet allein das im Ereignis- und damit im vorgeblichen Schädigungszeitpunkt geltende Recht bezüglich der in Rede stehenden Passivlegitimation des Wohnungseigentümers Anwendung, auch, wenn sich die Schadensentwicklung auch nach dem Inkrafttreten der Reform fortgesetzt hat, es aber an einer weiteren Pflichtverletzung fehlt (LG Frankfurt a. M. Beschluss vom 6.10.2023 – 2-13 S 109/22, BeckRS 2023, 28537; LG Frankfurt a. M., Hinweisbeschl. v. 23.2.2021 – 2-13 S 12/20, NZM 2021, 519; AG München, Endurteil v. 21.6.2023 – 1292 C 8365/22, BeckRS 2023, 38941). Dass das WEMoG mit Blick auf das anzuwendende materielle Recht keine Übergangsvorschrift enthält mit der Folge, dass grundsätzlich auch in bereits oder noch anhängigen Verfahren das am 01.12.2020 in Kraft getretene Recht gilt, ändert daran schon deshalb nichts, weil sonst von einer grundsätzlich verbotenen (echten) Rückwirkung des WEMoG auszugehen wäre. Die Anwendung der am 01.12.2020 in Kraft getretenen Vorschriften würde im Weg der (echten) Rückwirkung in einen bereits abgeschlossenen Sachverhalt eingreifen (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 19 Rn. 2007). Ein entsprechender Wille des Gesetzgebers ist nicht ersichtlich. Die echte Rückwirkung ist zudem grundsätzlich unzulässig, es sei denn, es bestand kein Vertrauensschutz auf den Bestand der damals gültigen Norm (vgl. BVerfG NZA 2020, 1338; BGH, NJW 2009, 999 Rn. 12), was nicht der Fall ist (LG Frankfurt am Main, aaO, NZM 2021, 519 Rn. 9, beckonline). Soweit etwa auf Mietausfälle etc. abgestellt wird, handelt es sich dabei nur um Folgeschäden der bereits zuvor bereits eingetretenen Rechtsgutsverletzung. Nicht der Verband, sondern die übrigen Eigentümer sind nach dem anzuwendenden Recht daher die richtigen Anspruchsgegner.

46
Weitere Ausführungen zur Frage des Bestehens eines Schadensersatzsanspruchs des Klägers gegen die beklagte Gemeinschaft können deshalb an dieser Stelle dahinstehen.

47
Bereits an dieser Stelle wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass für die durch eine unterbliebene oder verzögerte Beschlussfassung entstehenden Schäden nach der Rechtsprechung des BGH nur diejenigen Wohnungseigentümer selbst ersatzpflichtig sein können, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben (BGH – V ZR 9/14, NZM 2015, 53 Rn. 18, beckonline; BGH – V ZR 101/16, NJW 2018, 2550).

48
3. Im negativen Feststellungsantrag ist die Klage bereits unzulässig.

49
a) Es fehlt an einem hinreichend konkreten Klageantrag.

50
Auch ein Feststellungsantrag muss den Bestimmtheitsanforderungen des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO genügen. Daher muss das zum Ersatz verpflichtende Ereignis bestimmt bezeichnet werden (BGH NJW 1983, 2247 [2250]; Arz, NJW 2020, 3364 Rn. 17, beckonline). Das ist hier nicht der Fall; der 2. (negative)

Feststellungsantrag, Berufungsantrag Ziff. 3, spricht von „dem Schadensfall im November 2019“ und ist deshalb derzeit nur in Zusammenhang mit dem Berufungsantrag Ziff. 3 verständlich, aber nicht aus sich heraus. Ein Feststellungsurteil wäre bei entsprechender Tenorierung aus sich heraus nicht hinreichend bestimmt.

51
b) Darüber hinaus ist die Klage im negativen Feststellungsantrag unzulässig, da seitens der Beklagten eine vorrangige Leistungsklage erhoben worden ist und es daher am Rechtsschutzbedürfnis des Klägers für den hier vorliegenden Antrag fehlt.

52
Grundsätzlich gilt zwar bei der negativen Feststellungsklage, dass der Kläger auf den Vorrang der Leistungsklage, etwa, dass er unter Vorbehalt leisten und dann kondizieren könne, nicht verwiesen werden darf (BGH NJW 2011, 50; 2009, 578; 1997, 870; Geimer MDR 2016, 939; Anders/Gehle/Anders, 83. Aufl. 2025, ZPO § 256 Rn. 42). Mit Schriftsatz vom 30.12.2022 hat die Beklagte aber im Verfahren vor dem Amtsgericht München Leistungsklage erhoben. Das Verfahren ist offenbar derzeit im Hinblick auf das hier vorliegenden Verfahren ausgesetzt. Weitere Kenntnis über den Verfahrensstand hat die Kammer nicht. Wann der o.g. Grundsatz gilt, richtet sich nach der Prozesswirtschaftlichkeit. Das rechtliche Interesse an dem begehrten Feststellungstitel fehlt, wenn dadurch der Streit nicht endgültig beendet ist (Anders/Gehle/Anders, 83. Aufl. 2025, ZPO § 256 Rn. 41). Die negative Feststellungsklage wird regelmäßig wegen fehlenden Feststellungsinteresses unzulässig, sobald eine positive Feststellungs- oder Leistungsklage erhoben wird und nicht mehr einseitig zurückgenommen werden kann, BGH NJW-RR 2013, 1105; NJW 2020, 148; 2006, 516; 1999, 2516; BAG NZA 2020, 531 Rn. 19; Düss GRUR 2023, 672; GRUR-RS 2022, 34770; Mü GRUR-RR 2006, 365; Ffm GRUR 1997, 485. 8; Karlsr NJW-RR 1993, 243 (Klagerweiterung); LAG Düss BB 1975, 471. Das gilt auch, wenn das Gericht schon über die Feststellungsklage entschieden hat, aber noch keine Rechtskraft eingetreten ist (zum Ganzen Anders/Gehle/Anders, 83. Aufl. 2025, ZPO § 256 Rn. 43).

53
Unterschiedliche Streitgegenstände liegen nach der Rechtsprechung auch dann vor, wenn beide Klagen denselben Anspruch betreffen, jedoch die eine auf Feststellung und die andere auf Leistung gerichtet ist; das gilt auch für das Verhältnis zwischen einer negativen Feststellungsklage und einer später erhobenen Leistungsklage umgekehrten Rubrums (BGH NJW 1994, 3107, 3108; Gottwald MDR 2016, 936, 937). Etwas anderes gilt, wenn der Feststellungsrechtsstreit zu diesem Zeitpunkt bereits entscheidungsreif oder im Wesentlichen zur Entscheidungsreife fortgeschritten ist (BGH NJW 1987, 2680, 2681); das ist hier nicht der Fall.

54
Das Amtsgericht hat nach alldem die Klage im Ergebnis zu Recht abgewiesen; die Berufung des Klägers hat daher keine Aussicht auf Erfolg.

III.

55
Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, legt das Gericht aus Kostengründen die Rücknahme der Berufung nahe. Im Falle der Berufungsrücknahme ermäßigen sich die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).

56
Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach Zustellung dieses Hinweises.