LG München I, Hinweisbeschluss v. 30.01.2025 – 36 S 15380/23 WEG

Titel:

Nachträgliche Genehmigung einer Sanierung

Normenketten:

ZPO § 167

WEG § 18, § 19, § 23

Leitsätze:

1. Die Berufung ist offensichtlich unbegründet, da der angefochtene Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und keine fristgerecht substantiierten formellen Fehler vorliegen. (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss eine vorsorgliche Genehmigung eines bereits ausgeführten Sanierungsvertrags beschließen, um Gewährleistungsansprüche vor Verjährung zu bewahren, auch wenn der ursprüngliche Sanierungsbeschluss für ungültig erklärt wurde. (redaktioneller Leitsatz)

3. Die Ungültigerklärung eines Beschlusses betrifft nur die interne Willensbildung der Eigentümergemeinschaft und hat keine Auswirkungen auf das Außenverhältnis, insbesondere auf bestehende Verträge mit Dritten. (redaktioneller Leitsatz)

1. Macht das Gericht von einer Einzugsermächtigung für die Prozesskosten keinen Gebrauch, muss binnen angemessener Frist beim Gericht nachgefragt werden. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Einfluss des Ladungsmangels auf das Beschlussergebnis ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer an der Versammlung teilgenommen hat, ohnehin nicht zur Versammlung kommen wollte oder konnte und die Entsendung (irgend-) eines Vertreters für ihn ohnehin nicht in Frage kam. (Rn. 19) (redaktioneller Leitsatz)

3. Die nachträgliche Genehmigung des Verwalterhandelns hat nicht in jedem Fall nur die Wirkung eines Entlastungsbeschlusses. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)

4. Die gerichtliche Ungültigkerklärung eines Beschlusses hat auf den geschlossenen zivilrechtlichen Vertrag keine Auswirkung. (Rn. 35) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anfechtungsklage, Eigentümerversammlung, Ladungsfrist, ordnungsgemäße Verwaltung, Ungültigerklärung, Vertrag, Anfechtungsfrist

Vorinstanz:

AG Augsburg, Urteil vom 03.11.2023 – 30 C 159/23 WEG

Fundstellen:

ZMR 2025, 1017

FDMietR 2026, 931943

LSK 2025, 31943

Tenor

1. Die Kammer beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts Augsburg vom 03.11.2023, Az. 30 C 159/23 WEG, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

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

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung der Kläger 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 Augsburg die Rechtslage sorgfältig geprüft und mit zutreffender Begründung zu Recht zu dem Ergebnis gekommen ist, dass der unter TOP 3 gefasste Beschluss über die vorsorgliche Genehmigung des Vertrags mit der Firma … den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zunächst vollumfänglich auf die Ausführungen des Amtsgerichts in seinem Endurteil Bezug genommen.

II.

3
Die zulässige Berufung der Kläger ist offensichtlich unbegründet (§ 522 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Der Beschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung; die Klage ist in diesem Klageantrag zu Recht abgewiesen worden.

4
A. Die Parteien streiten auch in 2. Instanz über die Gültigkeit dreier Beschlüsse aus der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 12.12.2022 über die Genehmigung eines Vertrags mit einer Fachfirma betreffend eine bereits abgeschlossene Tiefgaragensanierung.

5
B. Mit Urteil vom 03.11.2023 hat das Amtsgericht Augsburg die Anfechtungsklage bzgl. der unter TOP 3 Ziff. 1 – 3 gefassten Beschlüsse abgewiesen. Zur Begründung führt das Amtsgericht aus, die Verzögerung im Zustellungsverfahren, die letztlich durch eine fehlerhafte Sachbehandlung des Gerichts verursacht worden sei, sei der Klagepartei nicht zuzurechnen. Bzgl. der gerügten formellen Mängel seien solche nicht feststellbar; die Ladungsfrist sei eingehalten bzw. deren Abkürzung wegen der drohenden Verjährung der Ansprüche gerechtfertigt gewesen. Die Beschlussfassung sei auch nicht überraschend erfolgt, da der Beschlussgegenstand ausreichend bezeichnet gewesen sei. Zudem entspreche der angefochtene Beschluss auch ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Wirksamkeit des Vertrags mit der Firma … sei durch die gerichtlichen Anfechtungsverfahren nicht berührt worden, seitens des Gerichts seien stets nur die in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse überprüft worden. Die zugrunde liegenden Sanierungsbeschlüsse seien lediglich auf Anfechtungen für ungültig erklärt worden; anfechtbare Beschlüsse seien jedoch nach § 23 Abs. 4 S. 2 WEG gültig und zu vollziehen, bis sie durch ein rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt werden. Soweit der Verwalter auf dieser Grundlage Verträge geschlossen habe, seien diese wirksam geblieben. Der Rechtsgrund für die geleisteten Zahlungen bestehe daher fort. Eine mögliche Kenntnis des Unternehmers von einem Anfechtungsverfahren ändere hieran nichts. Zu den Einzelheiten wird auf das Urteil Bezug genommen.

6
C. Die Kläger haben gegen das Urteil form- und fristgerecht Berufung eingelegt und verfolgen das erstinstanzliche Ziel der Ungültigerklärung dieser Beschlüsse zu TOP 3 Ziff. 1 – 3 weiter, insb. deshalb, weil der Beschluss zu Ziff. 1 nach ihrer Auffassung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, da die Genehmigung des – nach ihrer Auffassung nach Ungültigerklärung der zugrundeliegenden Sanierungsbeschlüsse durch amtsgerichtliches Urteil im Jahr 2020 unwirksamen – Vertrags mit der Fachfirma … wegen des Verzichts auf Ansprüche gegen die Fachfirma, gegen die ehemalige Verwaltung und gegen deren rechtliche Berater einen erheblichen wirtschaftlichen Schaden der Gemeinschaft bedeute.

7
D. Die zulässige Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Augsburg hat jedoch in der Sache keine Aussicht auf Erfolg, denn die zulässige Klage ist bzgl. der unter TOP 3 gefassten Beschlüsse unbegründet, da diese zwar die materiellen Präklusionsfristen einhält, aber auf keinen fristgerecht

substantiiert gerügten formellen Fehlern beruhen und im Übrigen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

8
I. Die materiellen Präklusionsfristen des § 45 S.1 WEG (BGHZ 179, 230 = NJW 2009, 999) sind eingehalten. Zur Vermeidung von Wiederholungen kann auf die zutreffende Begründung des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen werden. Nur ergänzend ist auszuführen wie folgt:

9
Die Klageschrift vom 12.01.2023 enthielt den Passus „bitten wir den Gerichtskostenvorschuss von dem angeführten Konto des Unterfertigten einzuziehen.“ (Bl. 3 d.A.). Das Amtsgericht hat versehentlich von dieser Einzugsermächtigung keinen Gebrauch gemacht, sondern den Gerichtskostenvorschuss mit Schreiben vom 13.01.2023 gesondert angefordert (Vorschussanforderung Bl. I Kostenheft).

10
Die auf vermeidbare Verzögerungen im Geschäftsablauf des Gerichts entfallende Zeit wird bei der Fristberechnung nicht angerechnet (Thomas/Putzo-Hüßtege, ZPO, 45. Aufl. 2024, § 167 Rn. 11 m.w.N. für die Rspr.); Verzögerungen im Zustellungsverfahren – deren Länge dann unbeachtlich ist (BGH NJW 2023, 2945 Rn. 6; 2022, 2196 Rn. 17; NZM 2011, 752 Rn. 6; NJW 2006, 3206 Rn. 17) – , die auf eine fehlerhafte Sachbehandlung durch das Gericht zurückzuführen sind, sind der Partei also nicht anzulasten (BeckOK BGB/Zschieschack-Orthmann, 66. Ed. 1.5.23, WEG, § 45 Rn. 29). Das gilt jedoch nicht ohne Einschränkungen. Es gilt die Vorschusspflicht nach § 12 Abs. 1 S. 1 GKG. Zudem gilt es die Zugangsfiktion des § 270 S. 2 ZPO zu beachten. Bleibt die Anforderung aus, trifft den Kläger die prozessuale Obliegenheit, innerhalb „angemessener Zeit“ bei Gericht nachzufragen; dies gilt selbst bei erteilter Einzugsermächtigung.

11
Der Kläger bzw. sein Prozessbevollmächtigter dürfen deshalb auch bei Erteilung einer Einzugsermächtigung nicht länger als eine angemessene Zeit (bemessen ab Ablauf der Anfechtungsfrist) untätig bleiben, denn anderenfalls findet die Vorschrift des § 167 ZPO keine Anwendung mehr zu Gunsten des Klägers (LG Frankfurt a.M., NJW 2015, 2130, beckonline; BeckOGK/Skauradszun, 1.9.2024, WEG § 45 Rn. 17, beckonline). Denn der Klagepartei schadet bei der Fristberechnung grds. jedes nachlässige, auch nur leicht fahrlässige Verhalten, das zu einer nicht bloß geringfügigen Zustellungsverzögerung beigetragen hat (BGH, NJW 1993, 2811 [2812]; LG Frankfurt a.M., NJW 2015, 2130, beckonline). Erfolgt also keine Kostenanforderung oder wie hier – ersichtlich – versehentlich eine Anforderung und kein Einzug des GKV durch das Gericht, muss der Kläger nach einer angemessenen Frist bei Gericht mündlich oder schriftlich nachfragen (BGH NJW-RR 1992, 470).

12
Wie lange diese der Klagepartei zuzugestehende Frist sein soll, wird in der Rechtsprechung aber nicht einheitlich gesehen (vgl. etwa BGH NJW 2016, 568 Rn. 13: frühestens drei Wochen nach Einreichung der Klage bzw. drei Wochen nach Ablauf der durch die Klage zu wahrenden Frist; BGH NJW-RR 2004, 1575 (1576): grundsätzlich nicht vor Ablauf eines Monats BGH NJW 1978, 215 (216) und VersR 1992, 433: offengelassen, ob ein Zeitraum von drei Wochen nicht überschritten werden darf; nach AG Wiesbaden ZWE 2021, 333 mit zust. Anm. Greiner ZWE 2021, 334 muss spätestens nach sechs Wochen bei dem Gericht nachgefragt werden. Zum Ganzen Bärmann/Göbel, 15. Aufl. 2023, WEG § 45 Rn. 24, beckonline).

13
Jedenfalls drei Wochen gestehen die Entscheidungen zu. Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung gibt es insgesamt keine feste Frist, nach deren Ablauf zwingend ein unangemessen langes Zuwarten anzunehmen ist; vielmehr hängt die Frage, welcher Zeitraum dabei angemessen ist, nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs von den besonderen Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab (vgl. BGH, NJW-RR 2004, 1575 [1576] m.w. Nachw.; BGH, NJW 2005, 1194 [1195]; BGH NJW-RR 2006, 1436; Stein/Jonas/Roth, ZPO, 22. Aufl., § 167 Rn. 13; Thomas/Putzo-Hüßtege, ZPO, 45. Aufl. 2024, § 167 Rn. 13).

14
Im vorliegenden Fall ist ein Monat von der Anforderung des GKV bis zu dessen Einzahlung vergangen. Die Mitteilung des Gerichts vom 14.02.2023 hat der Klägervertreter umgehend beantwortet und den Vorschuss

noch am selben Tag einbezahlt. Von einer Zustellung der Klageschrift demnächst i.S.d. § 167 ZPO war daher nach den Umständen des Einzelfalls auszugehen.

15
II. Formelle Mängel liegen bzgl. aller drei Ziffern des angefochtenen Beschlusses nicht vor.

16
1. Die Ladungsfrist ist eingehalten.

17
a. Auch die Kammer ist der Auffassung, dass die vom Gesetz in § 24 Abs. 4 S. 2 WEG vorgesehene Ladungsfrist von 3 Wochen hier unterschritten werden durfte, da die Versammlung eilbedürftig Beschluss zu fassen hatte; denn es drohte die Verjährung von Ansprüchen der Gemeinschaft mit Ende des Kalenderjahres (31.12.). Zur Vermeidung von Wiederholungen kann auf die sorgfältigen und zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts Bezug genommen werden.

18
b. Selbst wenn man dies anders sehen würde, fehlte es jedoch an der Kausalität des gerügten Ladungsmangels.

19
Verstöße gegen Verfahrensvorschriften, die einer geordneten und optimalen Ermessensausübung und dem Minderheitenschutz dienen – wie der hier fristgerecht gerügte Ladungsmangel –, sind in der Regel nur dann erheblich und führen nur dann zur Anfechtbarkeit und Ungültigerklärung eines in der einberufenen Versammlung gefassten Eigentümerbeschlusses, wenn sich der formelle Mangel bzw. Verstoß auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat (vgl. LG München I Endurteil v. 10.10.2018 – 1 S 2806/18, BeckRS 2018, 42024; MüKoBGB/ Hogenschurz, WEG § 23 Rn. 71; Bärmann/Merle, WEG, § 24 Rn. 32). Vom Anfechtungskläger ist eine Darlegung dazu zu erwarten, wie er sich ohne den Verfahrensmangel verhalten hätte, etwa dass er nur wegen des verspäteten Zugangs der Einladung nicht an der Eigentümerversammlung teilnehmen konnte, welche weiteren Vorbereitungsmaßnahmen er bei ordnungsgemäßer Beschlussankündigung noch hätte vornehmen wollen oder auch, welche Argumente er gegen die Entscheidung der Mehrheit hätte geltend machen wollen (MüKoBGB/Hogenschurz, WEG § 23 Rn. 71; vgl. LG München I, ZWE 2016, 42; so wohl auch BGH, Urt. v. 02.07.2021, V ZR 201/20, ZWE 2021, 409). Denn der Ladungsmangel kann sich nur auf das Beschlussergebnis ausgewirkt haben, wenn der Eigentümer der Versammlung ferngeblieben ist und auch keinen Vertreter entsendet hat, oder aber einen gebotenen Diskussionsbeitrag mangels Vorbereitungszeit unterlassen hat, und dies auf der verspäteten Ladung beruht. Ein Einfluss des Ladungsmangels auf das Beschlussergebnis ist ausgeschlossen, wenn der Eigentümer an der Versammlung teilgenommen hat, ohnehin nicht zur Versammlung kommen wollte oder konnte und die Entsendung (irgend-) eines Vertreters für ihn ohnehin nicht in Frage kam.

20
An fristgerechtem, substantiiertem Vortrag hierzu fehlt es indes.

21
2. Ein Mangel in der Bezeichnung des TOP 3 bzw. eine überraschende Beschlussfassung sind nicht gegeben. Auch hier teilt die Kammer die zutreffende Auffassung des Amtsgerichts, dass ein Bezeichnungsmangel in der Einladung nicht vorgelegen bzw. die Beschreibung des TOP eine ausreichende Vorbereitung auf die Beschlussfassung ermöglicht hat. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Urteilsgründe verwiesen. Auch zum behaupteten Ladungsmangel fehlt es an einer (substantiierten) Darlegung zur Kausalität dieses Mangels für das Beschlussergebnis. Auf das Obenstehende wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen.

22
III. Der Beschluss entspricht in materiell-rechtlicher Hinsicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

23
1. Zur Beantwortung der Frage, was der Regelungsinhalt des angefochtenen Beschlusses ist und ob der Beschluss demnach die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung einhält, war dieser zunächst auszulegen.

24

Beschlüsse einer GdWE sind dabei nach st. Rspr. nach objektiv-normativen Maßstäben wie Grundbucheintragungen auszulegen, wobei es maßgebend darauf ankommt, wie ein Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist (BGH, NJW 2024, 1419 Rn. 25, beckonline). Weiter zu berücksichtigen sind (nur) für jedermann erkennbare äußere Umstände wie der Protokollinhalt bzw. die Ladung und etwaige vorangehende Beschlussfassungen. Auf die subjektiven Vorstellungen der Beteiligten bei der Beschlussfassung kommt es, da ein Beschluss auch Rechtsnachfolger bindet, dagegen nicht an.

25
Beschlussinhalt der Ziff. 1 des TOP 3 war unter Anwendung dieser Auslegungsgrundsätze nach dessen Wortlaut sowie den weiter zu berücksichtigenden Umständen lediglich die (vorsorgliche) nachträgliche Genehmigung des Vertrags mit der Firma … nicht aber ein Verzicht auf etwaige Schadensersatz- oder Sekundäransprüche gegen die Hausverwaltung. Das ergibt sich insbesondere aus der klaren Protokollierung der Diskussion der Eigentümer in der Versammlung vor der gegenständlichen Beschlussfassung und dem Beschlusstext selbst. Aus der Diskussion wird deutlich, dass die der Beschlussfassung zu TOP 3 zugrunde liegende Rechtsauffassung diejenige ist, wonach der Vertrag mit der Firma … (ohnehin) wirksam ist und nur deshalb (vorsorglich) nachgenehmigt werden soll, um die unmittelbar drohende Verjährung von Gewährleistungsansprüchen gegen die die Sanierung ausführende Fachfirma sowie das Planungsbüro zu verhindern. So ist das auch bereits im Schreiben der Verwaltung, in dem die Versammlung unter verkürzten Ladungsfristen angekündigt worden ist, niedergelegt und erläutert (Schreiben vom 29.11.2022, unnum. Anlage K).

26
Soweit in der Rspr. nachträgliche Genehmigungsbeschlüsse dahingehend ausgelegt worden sind, dass sie im Einzelfall nur eine Befreiung der Verwaltung von einer etwaigen Haftung zum Inhalt haben können und daher in ihren Auswirkungen einem Entlastungsbeschluss gleichkommen (LG München I, Az. 1 S 1215/24 WEG), liegt der Fall hier anders. Aus dem Wortlaut des Beschlusses folgt keine Entlastung der Hausverwaltung; etwas anderes ergibt sich im Rahmen der gebotenen Auslegung wie eben dargelegt auch nicht aus dem Protokoll sowie den weiter zu berücksichtigenden äußeren Umstände.

27
2. Den Eigentümern stand eine entsprechende Beschlusskompetenz für eine solche vorsorgliche Genehmigung des geschlossenen (und bereits ausgeführten) Sanierungsvertrags zu.

28
a. Der angefochtene Beschluss ist kein Zweitbeschluss zum durch gerichtliches Urteil für ungültig erklärten Sanierungsbeschluss zu TOP 1 vom 12.09.2017. Denn dieser Sanierungsbeschluss ist ausweislich der Gründe des Urteils des Amtsgerichts Augsburg vom 13.11.2020, Az. 30 C 4400/17 WEG, für ungültig erklärt worden, da er nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach. Im Urteil führt das Amtsgericht aus, dass bei größeren Sanierungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum die Eigentümer auch über deren Finanzierung Beschluss fassen müssen. Da durch Urteil des Landgerichts München I die Nichtigkeit des Finanzierungsbeschlusses festgestellt worden sei, widerspreche auch der Sanierungsbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung (Urteil vom 13.11.2020, S. 10).

29
Der im hiesigen Verfahren streitgegenständliche Genehmigungsbeschluss ist dagegen nicht deshalb gefasst worden, um diese materiell-rechtlichen Mängel zu beheben oder nach deren Behebung erneut Beschluss zu fassen, sondern vielmehr mit der (neuen und abweichenden) Zielsetzung, Gewährleistungsansprüche gegen die ausführende Firma … vor drohendem Ablauf der Verjährungsfrist zu erhalten; es wird wiederum auf die obenstehenden Ausführungen Bezug genommen. Eine entsprechende Beschlusskompetenz stand den Eigentümern zu.

30
b. Die Wohnungseigentümer können im Hinblick auf Themen, die sich – nach ihrer Auffassung – rechtlich nicht sicher beurteilen lassen und über die sie sich nicht einig sind, ihre Verwaltung durch Beschluss festlegen. Dies ist nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung jedenfalls dann anerkannt, wenn es für die Frage, ob eine Verwaltungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, auf eine umstrittene und höchstrichterliche ungeklärte Rechtsfrage ankommt (BGH Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21, BeckRS 2022, 29385 Rn. 15, 16, beckonline, zur Frage der Verteilung des Selbstbehalts in einer verbundenen

Gebäudeversicherung). In diesem Fall ist die GdWE berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll. Ein solcher Beschluss entfaltet gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG, wenn er nicht nichtig ist, ohne weiteres Wirkung und bildet für das Verwaltungshandeln die Grundlage, an die sich auch und insbesondere der Verwalter zu halten hat. Er bietet gegenüber einer Feststellungsklage (vgl. dazu BGH, Urteil vom 13.05.2016 – V ZR 152/15, NZM 2016, 727 Rn. 23 f.) den Vorteil, dass sich die GdWE positionieren kann, ohne das Ergebnis eines unter Umständen langwierigen und aufwändigen Gerichtsverfahrens zu einer für die Verwaltungspraxis bedeutsamen Frage abwarten zu müssen. Dies bedeutet allerdings nicht, dass mit einem solchen Beschluss die Rechtslage – vergleichbar mit einem rechtskräftigen Urteil – abschließend verbindlich festgeschrieben wird. Möglich bleibt eine Beschlussmängelklage (zum Ganzen BGH Urt. v. 16.9.2022 – V ZR 69/21, BeckRS 2022, 29385 Rn. 15, 16, beckonline). Erweist sich der Beschluss im Nachhinein als nicht der Rechtslage entsprechend, ist erneut Beschluss zu fassen. Auch unter diesem Gesichtspunkt bestand daher eine entsprechende Beschlusskompetenz.

31
3. Der Beschluss unter TOP 3 Ziffer 1 widerspricht auch nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

32
a. Innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist hat die Klagepartei geltend gemacht, dass der Vertragsschluss nachteilig für die GdWE sei, da Ansprüche gegen die Firma … vernichtet würden; denn die Zahlungen der GdWE der Firma … seien nach „erfolgreicher Anfechtung des Vertrags“ ohne Rechtsgrund erfolgt, so dass die Firma … in der weiteren rechtlichen Auseinandersetzung die Beweislast trage. Nach Ablauf der Anfechtungsbegründungsfrist (und damit verspätet) wurde weiter gerügt, dass der Vertragsschluss nachteilig für GdWE sei, da auch Ansprüche gegen die Hausverwaltung vernichtet würden.

33
b. Über die im Raum stehenden Gewährleistungs-, Bereicherungs- bzw. Sekundäransprüche bestand bei der Beschlussfassung und besteht im Verfahren weiterhin Uneinigkeit zwischen den Eigentümern, Parteivertretern und einem von einem Sondereigentümer beauftragen weiteren Rechtsanwalt (…). Die entsprechenden Rechtsgutachten bzw. Rechtsmeinungen sind den Eigentümern vor der Beschlussfassung zugänglich gemacht worden (Schreiben des … vom 20.06.2022, Anlage B2; Ausführungen des … vgl. Protokoll zur Diskussion vor der gegenständlichen Beschlussfassung, Anlage K1). Unstreitig und ausweislich des Versammlungsprotokolls ist der gegenständliche TOP im Rahmen der Eigentümerversammlung über mehrere Stunden diskutiert worden. Nach Auffassung der Klagepartei, die so in der Versammlung dargelegt und diskutiert worden ist, ist der von der GdWE mit der Firma … geschlossene Vertrag infolge der Ungültigerklärung der Sanierungsbeschlüsse im Beschlussanfechtungsverfahren unwirksam. Diese Rechtsauffassung ist unzutreffend. Die Nichtigkeit des Sanierungsbeschlusses wurde gerade nicht festgestellt (vgl. Urteil des Amtsgerichts Augsburg vom 26.11.2020, Anlage B3). Die Sanierung ist bereits im Jahr 2018 abgeschlossen worden; eine Abnahme ist erfolgt und die Arbeiten sind bezahlt.

34
Seitens der Kläger wurde aber gerügt, der Beschluss widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung und sei für ungültig zu erklären, da die Bezahlung der Sanierungsarbeiten an die Firma … mangels wirksamen Vertrag bzw. in Folge der „erfolgreichen Anfechtung des Vertrags“ ohne rechtlichen Grund erfolgt sei und daher bereicherungsrechtliche Ansprüche bestünden. Die Aufgabe einer vorteilhaften Rechtsposition wegen der dabei geltenden Beweislastumkehr gegenüber der Firma … nach „erfolgreicher Anfechtung“ der Sanierungsbeschlüsse/des Vertrags entspreche nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

35
Klarzustellen ist, dass Gegenstand der rechtlichen Prüfung im Beschlussanfechtungsverfahren nach § 44 Abs. 1 WEG n.F. bzw. § 46 Abs. 1 WEG a.F., Az. 30 C 4400/17 WEG vor dem Amtsgericht Augsburg, eben (nur) die angefochtenen Sanierungsbeschlüsse waren; daher wurden ausweislich des Tenors ebendiese und gerade nicht der mit der Anbieter-Firma … geschlossene Vertrag für ungültig erklärt. Das gerichtliche Gestaltungsurteil im Beschlussanfechtungsverfahren kassiert im Fall der Ungültigerklärung wie hier den angefochtenen Beschluss, nicht aber einen zugrundeliegenden zivilrechtlichen Vertrag zwischen Parteien, die nicht Parteien dieses Rechtsstreits sind (vgl. etwa Zschieschack, FS Riecke, 2019, 477 = ZMR 2020,

387; LG Frankfurt, Beschluss vom 23.11.2021 – 2-13 T 71/21 –, Rn. 8, juris). So hat es auch das Amtsgericht zutreffend in den Gründen des hier angegriffenen Urteils ausgeführt. Seitens des Gerichtes wurden stets (nur) die gefassten Beschlüsse überprüft; das rechtliche Schicksal des mit der Firma … geschlossenen Vertrags ändert sich dadurch nicht. Das Landgericht München I hatte im Verfahren Az. 1 S 745/19 WEG mit Urteil vom 17.07.2019 festgestellt, dass der Beschluss über die Sonderumlage zum Zweck der Finanzierung der Tiefgaragensanierung nichtig ist. Die Sanierungsbeschlüsse wurden daher auf Anfechtung hin mit Urteil des Amtsgerichts Augsburg vom 26.11.2020 für ungültig erklärt mit der Begründung, dass der Sanierungsbeschluss mangels Beschluss über die Finanzierung ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht (vgl. Urteil des Amtsgerichts Augsburg, Az. 30 C 44017 WEG, Anlage B3).

36
Das Amtsgericht stellt deshalb im nun hier zu entscheidenden Fall zutreffend fest, dass die Ungültigerklärung der Beschlüsse auf das Vertragsverhältnis der Wohnungseigentümergemeinschaft zum ausführenden Unternehmen … keinen Einfluss hat, so dass die in diesem Verhältnis bestehenden wechselseitigen Leistungspflichten unberührt bleiben. Denn die Ungültigerklärung eines Beschlusses betrifft allein die interne Willensbildung der Eigentümergemeinschaft und hat auf das Außenverhältnis – etwa schuldrechtliche Verträge mit Dritten wie hier – keine Auswirkungen (LG Frankfurt, Beschluss vom 23.11.2021 – 2-13 T 71/21; Zschieschack, FS Riecke, 2019, 477 = ZMR 2020, 387; BeckOGK/G. Hermann, 1.6.2023, WEG § 23 Rn. 167-171).

37
Die Sanierungsmaßnahmen sind auch sämtlich – unstreitig – seit mehreren Jahren abgeschlossen und bezahlt, so dass es auch nicht unter den Voraussetzungen an der Umsetzung des bestehenden Folgenbeseitigungsanspruchs geboten bzw. überhaupt möglich gewesen wäre, weitere Maßnahmen oder Vertragsabschlüsse zum Zweck einer Schadensminimierung zu verhindern.

38
Andere Gründe, warum der Vertrag mit der Firma …‚wirksam angefochten“ bzw. unwirksam sein sollte, benennt die Klagepartei nicht.

39
Soweit der Verwalter auf der Grundlage eines später angefochtenen Beschlusses Verträge geschlossen hat, bleiben diese wirksam, da er insoweit mit Anscheinsvollmacht gehandelt hat. Damit können insbesondere Dritte die ihnen geschuldeten Gegenleistungen (z.B. eine Vergütung für erbrachte Werkleistungen) verlangen (BayObLG NJW-RR 1988, 270, BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2024, WEG § 23 Rn. 180, beckonline; KG NJW-RR 1990, 153; Zschieschack, FS Riecke, 2019, 477 = ZMR 2020, 387; LG Frankfurt, Beschluss vom 23.11.2021 – 2-13 T 71/21 –, Rn. 8, juris). Eine Haftung des Verwalters gem. § 179 BGB als Vertreter ohne Vertretungsmacht scheidet aus, da er nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 verpflichtet ist, Beschlüsse der Wohnungseigentümer unabhängig von einer eventuellen Anfechtbarkeit durchzuführen. Wenn aber der Dritte die Zahlung verlangen kann, so kann infolgedessen die WEG die gezahlten Leistungen nicht zurückverlangen. Der Rechtsgrund besteht fort. Eine mögliche Kenntnis des Unternehmers von einem Anfechtungsverfahren ändert hieran nichts. Dies gilt insbesondere hier, da ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung mit dem Ziel den Vollzug des Sanierungsbeschlusses zu untersagen in zwei Instanzen ohne Erfolg blieb.

40
c. Soweit die Klagepartei dabei meint, dass die Hausverwaltung die Beschlüsse voreilig umgesetzt habe, ist nochmals auf die Gesetzeslage hinzuweisen, wonach gem. § 23 Abs. 4 S. 1 WEG ein Beschluss so lange, bis er rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, vom Verwalter umgesetzt werden kann und muss. Deshalb steht die Anfechtung von Beschlüssen der Umsetzung, der Geltendmachung und der Durchsetzbarkeit der Ansprüche bis zu deren Ungültigerklärung nicht entgegen (vgl. MüKoBGB/Hogenschurz, WEG § 23 Rn. 70); die Beschlussanfechtungsklage hat keine aufschiebende Wirkung (BGH, ZWE 2014, 265). Eine Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahme ist grundsätzlich trotz Anfechtung umzusetzen, da der (noch) wirksame Beschluss den Verwalter eben zur Umsetzung verpflichtet. Beschlusssuspensionen sind (nur) im Wege der einstweiligen Verfügung möglich; entsprechende Anträge sind seitens des Amtsgerichts Augsburg und des Landgerichts München I jedoch gerade zurückgewiesen worden (s.o.; Anlage B4 und B5). Die Wirksamkeit eines angefochtenen Beschlusses entfällt erst mit der Rechtskraft eines den Beschluss für ungültig erklärenden Urteils. Die

Wohnungseigentümer hätten daneben ggf. die Möglichkeit gehabt ausdrücklich zu beschließen, dass der Beschluss erst mit Eintritt der Bestandskraft umgesetzt werden soll. Das ist jedoch nicht geschehen.

41
4. Ausweislich der ausdrücklichen Klageanträge, Klagebegründung, Berufungsanträge und Berufungsbegründung sind alle drei Teile des Beschlusses zu TOP 3 (Ziff. I, II. und III.) im erstinstanzlichen Verfahren angefochten und auch zum Gegenstand des Berufungsverfahrens gemacht worden. Die Klagepartei erläutert ihre Anträge (Beschlussanfechtung aller drei Ziffern des Beschlusses) dahingehend, dass der „Grund für die Anfechtung freilich nur der erste Teil des dreiteiligen Beschlusses“ sei. Bzgl. der unter TOP 3 Ziffer II. und III. gefassten Beschlüsse sind im Verfahren keine Einwände in der Sache vorgetragen worden; die Klägerin meint, dass es sich um einen einheitlichen Beschluss handele, in dem die Beschlussfassung zu Ziffer I. „versteckt“ gewesen sei, was die Anfechtung des gesamten TOP 3 erforderlich gemacht habe. Diese Auffassung teilt die Kammer schon im Hinblick darauf nicht, dass die Beschlüsse unter drei gesonderten Ziffern beschlossen worden und nach ihrem Regelungsgehalt inhaltlich voneinander abtrennbar sind, sodass § 139 BGB nicht anwendbar sein dürfte. Soweit die Klagepartei um Hinweis gebeten hat, inwieweit der Beschluss zu TOP 3 angefochten sein soll, ist das von der Klagepartei selbst zu entscheiden.

42
5. Das Amtsgericht hat den Streitwert mit Beschluss vom 22.09.2023 (Protokoll der mündlichen Verhandlung, Bl. 98 d.A.) auf 7.250,00 EUR festgesetzt. Erläuterungen zum Streitwert finden sich soweit ersichtlich in der Akte nicht.

43
Die Klagepartei wird aufgefordert, ergänzend zum Teilstreitwert für alle drei Beschlüsse (TOP 3 Ziff. I., II. und III.) Stellung zu nehmen.

44
Bzgl. des Beschlusses zu Ziff. I. ist zu den konkret von der Beschlussfassung betroffenen Vermögenswerten unter Einberechnung des MEA der Kläger (1/1.000stel) vorzutragen. Da nach dem klägerischen Vortrag (im Verfahren nicht näher bzw. konkret bezifferte) Ansprüche in 6-7stelliger Höhe in Rede stehen, dürfte der (Teil-) Streitwert nach oben zu korrigieren sein.

45
Bzgl. des Beschlusses zu Ziff. II., Beauftragung eines Rechtsanwalts, bemisst sich das Gesamtinteresse nach den voraussichtlichen Kosten, das Einzelinteresse nach dem Kostenanteil des Klägers hieran (MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 44 Rn. 88 m.w.N.).

III.

46
Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, legt das Gericht aus Kostengründen die Rücknahme der Berufung nahe. Im Falle der Berufungsrücknahme reduziert sich die Gerichtsgebühr von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).

47
Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme, auch zur Höhe des Streitwerts, binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Hinweises.