LG München I, Endurteil v. 15.10.2025 – 1 S 14381/23 WEG

Titel:

Anfechtung von Beschlüssen einer Wohnungseigentümerversammlung wegen Ladungsmängeln; Verzichts auf Wohngeldforderungen ohne nachvollziehbaren Grund

Normenketten:

WEG § 18 Abs. 2, § 24 Abs. 2, § 28, § 44, § 45
BGB § 126b, § 139

Leitsätze:

1. Die Anfechtung von Beschlüssen einer Wohnungseigentümerversammlung wegen Ladungsmängeln setzt voraus, dass der Kläger substantiiert darlegt und beweist, dass die Nichtladung nicht auf einer Obliegenheitsverletzung des betroffenen Eigentümers beruht und sich der Mangel auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat; ein bloßer Zugangsmangel genügt nicht. (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Beschluss, durch den mehrere natürliche Personen ohne rechtliche Verselbstständigung gemeinsam zum Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft bestellt werden, ist nichtig. (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Verzicht der Wohnungseigentümergemeinschaft auf Wohngeldforderungen gegenüber einzelnen Eigentümern widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn hierfür kein nachvollziehbarer Grund besteht; dies gilt insbesondere, wenn die Durchsetzbarkeit der Forderung nicht ausgeschlossen oder erheblich erschwert ist. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)
1. Beschlüsse einer Wohnungseigentümerversammlung sind wegen eines Ladungsmangels nur dann anfechtbar, wenn der Anfechtungskläger substantiiert darlegt und beweist, dass die unterbliebene Ladung nicht Folge einer Obliegenheitsverletzung des betroffenen Eigentümers ist und sich der Mangel zudem auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat; anders verhält es sich nur bei schwerwiegenden Verstößen, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes in gravierender Weise unterlaufen wird. (Rn. 14, 18, 19 und 22) (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein Verzicht der Wohnungseigentümergemeinschaft auf Wohngeldforderungen gegenüber einem einzelnen Eigentümer widerspricht dem Interesse sämtlicher Wohnungseigentümer an einer ordnungsmäßigen Verwaltung, sofern nicht ausnahmsweise ein nachvollziehbarer Grund hierfür vorliegt. (Rn. 56) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Beschluss der Wohnungseigentümer, durch den mehrere Personen zum Verwalter bestellt werden, ist nichtig. (Rn. 58) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anfechtungsklage, Berufung, Obliegenheitsverletzung, Anfechtung, Mangel, Verkauf, Frist, Ausschlussfrist, Auslegung, Vorrichtung, Vergleich, Versammlung, Verfahren, Nichtigkeit, wichtiger Grund, Ermessensreduzierung auf Null, juristische Person, Beschlussanfechtung, Ladungsmangel, Verwalterbestellung, Nichtigkeit von Beschlüssen, ordnungsmäßige Verwaltung, Beweislast, Kostenquote, Wohnungseigentümergemeinschaft, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, ordnungsgemäße Verwaltung, Verzicht, Wohnungseigentum

Vorinstanz:

AG Viechtach, Endurteil vom 30.10.2023 – 3 C 8/23

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Beschluss vom 07.11.2025 – 32 W 1454/25 WEG e

Fundstellen:

LSK 2025, 32686
FDMietR 2026, 932686
ZWE 2026, 339

Tenor

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Viechtach vom 30.10.2023, Az. 3 C 8/23 WEG, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 zu TOP 16 wird insoweit für ungültig erklärt, als dieser zum Inhalt hat, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft wünscht, dass die Verwaltung die Zustimmung zum Verkauf des im jeweils hälftigen Miteigentum des … vertreten durch das Landesamt für Finanzen, und der Frau … stehenden Miteigentumsanteils von 27/10.000, an dem Grundstück … FlSt. 200, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von … Band 25, Blatt 1074 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit K 6 E 251 (Appartement … bezeichneten Wohnung erteilt, wenn ein Betrag von 3.000,00 € zur Tilgung der offenen Hausgeldrückstände der alten Eigentümer auf das Konto der WEG eingegangen ist und dass die WEG auf weitere Ansprüche gegenüber der … (richtig: dem … und der Erbin … verzichtet und die Versammlung beschließt, dass die Verwaltung dem Verkauf zu den genannten Bedingungen zustimmen kann.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 zu TOP 17 wird für ungültig erklärt.

Es wird festgestellt, dass Satz 3 -15 des zu TOP 12 gefassten Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 mit dem Wortlaut:

„Die Mitglieder des Verwaltungsbeirates, Frau … (Vorsitzende Verwaltungsbeirat WEG … und Herr … (Beiratsmitglied und gesetzlicher Vertreter der Eigentümerin …), werden mit sofortiger Wirkung als WEG-Verwalter für den … bestellt, die Geschäftsadresse ist … vertreten durch Frau … Herrn …. Die Bestellung gilt bis längstens 31.12.2023. Die Verwalter sind einzelvertretungsberechtigt und von § 181 BGB befreit.

Die Verwalter erhalten kein Honorar, eventuell anfallende Kosten (z. B. Porto, Reise- und Übernachtungskosten zu Gerichtsterminen [mit max. 0,30 € pro gefahrenem Kilometer] u. a.) werden erstattet bzw. können mit Hausgeldzahlungen verrechnet werden.

Ihnen stehen die gleichen Rechte und Pflichten wie einem externen Verwalter zu. Explizit sind hier einige Befugnisse separat aufgeführt:…“,

nichtig sind.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 14.05.2023 zu TOP 10 wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits in 1. Instanz tragen der Kläger 95 % und die Beklagte 5 %.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Von den Kosten des Berufungsverfahrens tragen der Kläger 95 % und die Beklagte 5 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts Viechtach ist, soweit es nicht abgeändert wurde, ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Leistung einer Sicherheit i. H. von 110 % des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit i. H. von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Leistung einer Sicherheit i. H. von 110 % vollstreckbaren Betrages aus diesem und dem in Ziffer 1. genannten Urteil des Amtsgerichts Viechtach abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit i. H. von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Entscheidungsgründe

I.

1
Der Kläger ist als Eigentümer der Appartements K 4 E 215 und K 6 E 233 Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergemeinschaft (im Folgenden: GdWE). Mit Klageschrift vom 06.04.2023 hat sich der Kläger zunächst gegen die in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 gefassten Beschlüsse zu TOP 13, TOP 14, TOP 26, TOP 11, TOP 16, TOP 17, TOP 19 und TOP 20 gewandt und beantragt, diese für ungültig zu erklären. Mit Schriftsatz vom 20.05.2023 hat er seine Klage erweitert und auch den Beschluss zu TOP 12 der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 beschränkt auf die mit diesem erfolgte Bestellung

der beiden Verwaltungsbeiräte … sowie … zum Verwalter der Wohnungseigentümergemeinschaft mit sofortiger Wirkung angefochten bzw. beantragt festzustellen, dass der Beschluss insoweit nichtig ist, ebenso hat er den Beschluss zu TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 14.05.2023 angefochten.

2
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes einschließlich der in 1. Instanz gestellten Anträge wird auf den Tatbestand im amtsgerichtlichen Urteil, die Klageschrift vom 06.04.2023, die Klageerweiterung vom 20.05.2023, die als Anlage K 1 vorgelegte Einladung zur Eigentümerversammlung am 19.03.2023, die als Anlage K 4 vorgelegte Einladung zur Eigentümerversammlung am 14.05.2023, die Anlagen K 2, K 5 und K 7 zur Akte gereichten Protokolle der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023, vom 23.04.2023 und vom 14.05.2023 sowie die als Anlage BK 8 vorgelegte Gemeinschafts- und Verwaltungsordnung (im Folgenden: GO) Bezug genommen.

3
Das Amtsgericht hat mit Endurteil vom 30.10.2023 der Klage stattgegeben und die Beschlüsse zu TOP 13, TOP 14, TOP 26, TOP 11, TOP 16, TOP 17, TOP 19 und TOP 20 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 sowie den Beschluss zu TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 14.05.2023 für ungültig erklärt und festgestellt, dass der in der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 unter TOP 12 gefasste Beschluss nichtig ist, soweit er nicht die Abberufung und Kündigung des Verwaltervertrags mit der … UG (haftungsbeschränkt) betrifft. Zur Begründung hat es ausgeführt, die vom Kläger angefochtenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 litten an einem Ladungsmangel, da nach dem nicht bestrittenen Vortrag des Klägers nicht sämtlichen Wohnungseigentümern die Einladung zur Eigentümerversammlung tatsächlich zugegangen sei. Darauf, ob der einladenden Person eine Pflichtverletzung unterlaufen sei, komme es dabei nicht an. Der Mangel habe sich auch auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt, da es nicht ausgeschlossen werden könne, dass zumindest einer der ordnungsgemäß geladenen Wohnungseigentümer zu der Eigentümerversammlung, wenn er die Ladung erhalten hätte, erschienen wäre und durch seinen Diskussionsbeitrag das Abstimmungsergebnis erheblich beeinflusst hätte. Der Beschluss zu TOP 12 der Eigentümerversammlung sei, soweit er angegriffen wurde, nichtig, da die Bestellung zweier natürlicher Personen zum Verwalter aus Gründen der Klarheit nicht möglich sei. Der in der Eigentümerversammlung vom 14.05.2023 gefasste Beschluss über die Bestellung der Verwaltung … UG (haftungsbeschränkt) zur Verwalterin mit sofortiger Wirkung widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung, weil sie zum maßgeblichen Zeitpunkt der Beschlussfassung weder über eine Gewerbeerlaubnis noch über eine gültige Haftpflichtversicherung verfügt habe. Eine Haftpflichtversicherung liege zwar zwischenzeitlich mit Wirkung zum 15.05.2023 vor. Das ändere jedoch nichts daran, dass nach der bei der Beschlussfassung zu treffenden Prognoseentscheidung begründete Zweifel an einer ausreichenden Bonität der Verwaltung … UG (haftungsbeschränkt) mangels Vorliegens einer Haftpflichtversicherung bestanden und es deshalb einer weiteren Bonitätsprüfung bedurft hätte. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Urteilsgründe verwiesen.

4
Gegen das Urteil hat die Beklagte Berufung eingelegt, mit der sie die vollständige Abweisung der Klage erreichen will. Sie bestreitet, dass die in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 gefassten Beschlüsse an einem Ladungsmangel leiden würden. Im Rahmen der Klagebegründung habe der Kläger lediglich drei Personen genannt, die nicht geladen worden seien, nämlich den Kläger selbst und die Wohnungseigentümer Frau … und Herr … Obgleich die Beklagte bestritten habe, dass diese Personen nicht geladen worden seien, habe sie das Amtsgericht nicht vernommen bzw. angehört. Gegen die behauptete Nichtladung der genannten Personen habe dabei gesprochen, dass der Kläger selbst die Eigentümer in einer E-Mail vom 17.02.2023 auf die anstehende Eigentümerversammlung hingewiesen habe, der Kläger und die Zeugin … in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 persönlich anwesend gewesen seien und der Zeuge … durch eine von ihm bevollmächtigte Eigentümern vertreten gewesen sei, die unbestritten eine Ladung erhalten habe. Unabhängig davon reiche auch unter Berücksichtigung der Größe der beklagten GdWE der bloße Nichterhalt der Einladung durch einzelne Wohnungseigentümer für die Erklärung der Ungültigkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse nicht aus. Denn es könne, worauf die Beklagte bereits in 1. Instanz hingewiesen habe, nicht ohne weitere Nachprüfung unterstellt werden, dass der Mangel sich auf das Ergebnis der Beschlussfassung ausgewirkt hat. Vielmehr spreche der Umstand, dass die Beschlüsse jeweils, wie sich auch aus dem Versammlungsprotokoll ergebe, mit großer Mehrheit gefasst wurden und die drei Wohnungseigentümer, die nach dem Vortrag des Klägers in

der Klagebegründung nicht geladen worden seien, nämlich der Kläger und die Wohnungseigentümer Frau … und Herr …in der Versammlung tatsächlich anwesend bzw. vertreten gewesen seien, gegen eine Kausalität eines etwaigen Ladungsmangels für das Beschlussergebnis. Der Beschluss zu TOP 12 der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 sei überholt und habe sich erledigt, nachdem mit Beschluss vom 14.05.2023 die Verwaltung … UG (haftungsbeschränkt) bis längstens zum 31.12.2023 und mit Beschluss vom 29.10.2023 erneut bis zum 30.09.2028 zur Verwalterin bestellt worden sei. Zudem habe die Beklagte in 1. Instanz dargelegt, dass auf ausdrückliche Intervention des Klägers die … als Verwalterin abberufen worden sei und weder der Kläger noch andere Wohnungseigentümer in der Lage gewesen seien, einen externen Verwalter für die GdWE vorzuschlagen. Da dringend für eine Vertretung der GdWE hätte gesorgt werden müssen, um Nachteile von der GdWE abzuwenden, habe nur die Möglichkeit bestanden, die beiden im Beschluss genannten amtierenden Verwaltungsbeiräte, Frau … und Herrn … für eine Übergangszeit zum Verwalter der GdWE zu bestellen. Alle anwesenden Personen hätten einstimmig für die Bestellung dieser beiden Personen gestimmt einschließlich des anwesenden Klägers. Zu dem in der Eigentümerversammlung vom 14.05.2023 zu TOP 10 gefassten Beschluss trägt die Beklagte vor, es habe kurzfristig eine neue Versammlung einberufen werden müssen, nachdem die am 23.04.2023 erfolgte Bestellung der Frau … und des Herrn … zum Verwalter vom Amtsgericht Viechtach nicht anerkannt worden sei. Es habe wegen der laufenden Fristen im vorliegenden Verfahren und Gerichtsterminen eine besondere Eilbedürftigkeit bestanden. Innerhalb der Anfechtungsfrist habe der Kläger zu den angeblichen Ladungsmängeln nichts vorgetragen. Der Kläger sei auch in der Eigentümerversammlung vom 14.05.2023 nicht in der Lage gewesen, Angebote von weiteren Verwaltern vorzulegen, die zur Übernahme der Verwaltung der streitgegenständlichen GdWE bereit gewesen wären. Als einziger Kandidat habe vielmehr nur die Verwaltung … UG (haftungsbeschränkt) zur Wahl gestanden. Diese verfüge über eine Vermögenshaftpflichtversicherung, die zum 15.05.2023 wirksam geworden sei. Eine Gewerbeerlaubnis sei durch sie beantragt und zwischenzeitlich vom Ordnungsamt der Stadt … erteilt worden. Das Amtsgericht sei überdies nicht auf die Genehmigungsfiktion gem. § 6a GewO eingegangen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung vom 25.01.2024 sowie die Schriftsätze der Beklagtenseite vom 11.08.2025, vom 01.09.2025 und vom 26.09.2025 Bezug genommen.

5
Die Beklagte beantragt:

Das Urteil des AG Viechtach 3 C 8/23 WEG vom 09.10.2023 wird aufgehoben und die Klage abgewiesen.

6
Der Kläger beantragt:

Zurückweisung der Berufung.

7
Er ist der Auffassung, dass das Amtsgericht die angefochtenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 zu Recht für ungültig erklärt habe, weil diese an kumulativen Ladungsmängeln, nämlich der fehlenden Ladung und der Nichteinhaltung der Ladungsfrist leiden würden. Unstreitig sei dabei, dass die vormalige Verwalterin, die … UG (haftungsbeschränkt), nicht von sämtlichen Wohnungseigentümern die E-Mail-Adressen gehabt habe. Soweit die Beklagte behauptet habe, Eigentümer, deren E-Mail-Adressen der Verwalterin unbekannt gewesen seien, seien mittels eines per Post versandten Schreibens geladen worden, trage sie hierfür und für den Zugang der Ladung die Beweislast. Von der Klagepartei seien mit Schriftsatz vom 21.07.2023 eine Vielzahl von Wohnungseigentümern genannt worden, die nicht geladen worden seien und zwar vorsätzlich, weil sie von der Verwalterin als „missliebig“ betrachtet worden seien. Unabhängig davon, sei die Beklagte schon ihrer Darlegungspflicht nicht ausreichend nachgekommen, da sie nicht angegeben habe, welche und wie viele Eigentümer postalisch geladen worden seien und zu welchem Zeitpunkt. Der Kläger habe bereits mit Schriftsatz vom 21.07.2023 unter Verwahrung der Beweislast den Antrag gestellt, der Beklagten aufzugeben, die entsprechenden Ladungslisten für den Versand per E-Mail und den Versand per Post mitsamt postalischem Landungsschreiben entsprechend §§ 420ff ZPO vorzulegen und wiederhole diesen Antrag in der Berufungsinstanz. Die erfolgte Nichtladung (fehlender Zugang der Ladung) bzw. die fehlerhafte Ladung (Nichteinhaltung der Ladungsfrist) habe sich auf das Beschlussergebnis ausgewirkt, wie der Kläger bereits in 1. Instanz vorgetragen habe. Der formelle Mangel führe insoweit zudem zu einer Beweislastumkehr. Da die nicht geladenen Wohnungseigentümer, die vom Kläger auszugsweise im Schriftsatz vom 21.09.2023 aufgelistet worden seien, derart zahlreich seien, müsse

zudem von einer vorsätzlichen Nichtladung ausgegangen werden mit dem Ziel, die streitgegenständlichen Beschlüsse bequem durchzubringen. Dass einzelne nicht geladene Eigentümer, wie der Kläger und die Wohnungseigentümer Frau … und Herr … dennoch in der Versammlung anwesend bzw. vertreten gewesen seien, liege daran, dass die bereits befürchtet hätten, nicht geladen zu werden und sich dementsprechend bei anderen Wohnungseigentümern vorsorglich fortlaufend informiert hätten, um im Bilde zu bleiben. Zu den in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 gefassten Beschlüssen zu TOP 13 und TOP 14 über die Abrechnungsspitze in der Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung 2019 und die Abrechnungsspitze in der Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung 2020 weist der Kläger darauf hin, dass er bereits in der Klageschrift auf das Fehlen diverser Positionen in den Jahresabrechnungen hingewiesen habe. Diese Rüge habe sich selbstverständlich auf alle Aktiva und Passiva bezogen. Es gehe sowohl um Ausbuchungen als auch um nicht berücksichtigte Kosten, die von dritter Seite verauslagt bzw. verrechnet worden seien. Wie der Kläger zudem bereits im Schriftsatz vom 25.07.2023 vorgetragen habe, habe die Verwalterin verheimlicht, dass bereits am 14.03.2022 in Bezug auf die Wohnungseigentümerin … beim Amtsgericht Viechtach im Verfahren 3 C 17/21 WEG ein Vergleich geschlossen worden sei, der sich auf die Abrechnungsspitze der Abrechnungen für 2019 und 2020 auswirke. Das führe zur Nichtigkeit der Beschlüsse. Es widerspreche darüber hinaus ordnungsmäßiger Verwaltung, die sich aus der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse ergebenden Guthaben einzubehalten. Nach Auffassung des Klägers ist ein Rechtsschutzbedürfnis für die erhobene gegen den in der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 zu TOP 12 gefassten Beschluss weiterhin gegeben. In der Sache habe das Amtsgericht zu Recht die Nichtigkeit des Beschlusses, soweit er vom Kläger angegriffen wurde, festgestellt. Ebenso sei der Beschluss zu TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 14.05.2023 zu Recht für ungültig erklärt worden, da unstreitig die Ladungsfrist nicht eingehalten worden sei. Nachdem in der Versammlung weniger als 50 % der stimmberechtigten Wohnungseigentümer anwesend oder vertreten gewesen seien, habe sich das auch auf das Beschlussergebnis ausgewirkt. Hinzu komme, dass die Ladung zur Eigentümerversammlung am 14.05.2023 durch einen Nichtberechtigten erfolgt sei, da die mit Beschluss zu TOP 12 der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 erfolgte Bestellung der Frau … und des Herrn … zum Verwalter nichtig sei. Die Bestellung der Verwaltung UG (haftungsbeschränkt) bzw. der … UG zur Verwalterin widerspreche darüber hinaus ordnungsmäßiger Verwaltung, da unstreitig am 14.05.2023 noch keine Haftpflichtversicherung vorgelegen habe. Ebenso widerspreche es ordnungsmäßiger Verwaltung, dass die Geschäftsführer der Verwaltung … UG (haftungsbeschränkt), nämlich Frau … und Herr … bei deren Bestellung noch Verwaltungsbeiräte gewesen seien, weil es dann an einem Kontrollorgan fehle. Schließlich widerspreche es ordnungsmäßiger Verwaltung die gesetzliche Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung durch Beschluss aus dem Pflichtenkreis der Verwalterin zu nehmen. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungserwiderung vom 18.06.2025 Bezug genommen.

8
Die Kammer hat den Parteien mit Verfügung vom 05.06.2025 und Beschluss vom 10.09.2025 Hinweise erteilt, auf die wegen des genaueren Inhalts verwiesen wird. Zudem hat die Kammer gemäß Beschluss vom 10.09.2025 Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen … und … Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll vom 29.09.2025 Bezug genommen. Auf die Einvernahme der Zeugen … und … hat die Klagepartei mit Schriftsatz vom 24.09.2025 bzw. Erklärung in der mündlichen Verhandlung am 29.09.2025 verzichtet.

9
Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die Protokolle der mündlichen Verhandlung vom 03.09.2025 und vom 29.09.2025 sowie die von den Parteien zur Akte gereichten Schriftsätzen nebst Anlagen und alle sonstigen Aktenbestandteile Bezug genommen.

II.

10
Die zulässige Berufung der Beklagten ist zum überwiegenden Teil begründet. Für die Einräumung der von Beklagtenseite beantragten Stellungnahmefrist zur Beweisaufnahme im Termin vom 29.09.2025 sah die Kammer dabei keine Veranlassung, nachdem sie, wie nachfolgend dargelegt, einen Beweis für einen Ladungsmangel, der für das Ergebnis der streitgegenständlichen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 kausal geworden ist, ohnehin nicht als erbracht sieht.

11

Auf die Berufung der Beklagten war die Klage in Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Viechtach vom 30.10.2023 abzuweisen, soweit der Kläger die in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 zu TOP 13, TOP 14, TOP 26, TOP 11, TOP 19 und TOP 20 gefassten Beschlüsse angefochten hat, weil die Beschlüsse weder aus den vom Kläger innerhalb der zweimonatigen materiellen Ausschlussfrist des § 45 WEG dargelegten Gründen an einem formellen oder materiellen Mangel leiden, noch Umstände vom Kläger dargelegt wurden oder sonst ersichtlich wären, die zu einer Nichtigkeit der Beschlüsse führen könnten.

12
Durch die mit Schriftsatz vom 06.04.2023 erhobene und begründete Anfechtungsklage gegen die in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 gefassten Beschlüsse zu TOP 13, TOP 14, TOP 26, TOP 11, TOP 16, TOP 17, TOP 19 und TOP 20 hat der Kläger die materiellen Ausschlussfristen des § 45 WEG zur Erhebung und Begründung der Anfechtungsklage grundsätzlich gewahrt. Die Klageschrift wurde der Beklagten am 15.04.2023 und damit noch vor Ablauf der einmonatigen Klageerhebungsfrist zugestellt.

13
Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts sind die in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 gefassten Beschlüsse nicht wegen eines Ladungsmangels für ungültig zu erklären.

14
Im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage trägt grundsätzlich der Kläger die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen von Mängeln der von ihm angefochtenen Beschlüsse (vgl. BGH,Urteil vom 14.12.2012; Az: V ZR 224/11, juris Rn 20; BGH, Urteil vom 10.02.2023, Az: V ZR 246/21, juris Rn 36; Elzer in BeckOK zum WEG, 61. Edition, Stand: 01.07.2025, Rn 113 zu § 44 WEG). Das gilt grundsätzlich auch in Bezug auf das Vorliegen formeller Beschlussmängel, denen die Ladungsmängel zuzurechnen sind. Nur für die Kausalität eines formalen Beschlussmangels für das Beschlussergebnis besteht nach verbreiteter Ansicht eine Beweislastumkehr (vgl. Skauradszun in BeckOGK zum WEG, Stand: 01.09.2025, Rn 83, 84 zu § 44 WEG; Lehmann-Richter in Staudinger, Neubearbeitung 2023, Updatestand: 09.09.2025, Rn 229 zu § 44 WEG; Hogenschurz in Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl., Rn 74 zu § 23 WEG). Zwar bereitet der Beweis des Nichtvorliegens einer Tatsache (sog. negative Tatsache), wie die vom Kläger im vorliegenden Fall behauptete Nichtladung zahlreicher Wohnungseigentümer bzw. der fehlende Zugang der Ladung, Schwierigkeiten. Das führt entgegen der Auffassung des Amtsgerichts aber nicht zu einer Umkehr der Beweislast in der Weise, dass die Beklagte für die Ladung – sämtlicher – Wohnungseigentümer und den Zugang der Ladung darlegungs- und beweisbelastet wäre. Allenfalls kann die Beklagte insoweit nach den allgemeinen Regeln zur Darlegungs- und Beweislast für negative Tatsachen eine gesteigerte sekundäre Darlegungslast treffen, wenn der Kläger andernfalls keine Möglichkeit hat, den ihm obliegenden Beweis zu erbringen (vgl. Lehmann-Richter in Staudinger, Neubearbeitung 2023, Updatestand: 09.09.2025, Rn 230 zu § 44 WEG; Hogenschurz in Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl, Rn 15 zu § 44 WEG; Dötsch/Schultzky/Zschieschack, 1. Aufl., Kapiltel 8, Rn 18). Beweisschwierigkeiten könnten für den Kläger im vorliegenden Fall allerdings nur für den fehlenden Zugang einer Ladung an ihn selbst bestehen. Im Übrigen stehen ihm für die von ihm behauptete nicht erfolgte Ladung zahlreicher Wohnungseigentümer bzw. den behaupteten fehlenden Zugang der Einladung an zahlreiche Wohnungseigentümer dagegen mit dem Geschäftsführer und den Mitarbeitern der vormaligen Verwalterin, der … UG (haftungsbeschränkt), die zu der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 eingeladen hat, und den weiteren Wohnungseigentümern als Zeugen geeignete Beweismittel zur Verfügung.

15
Die unstreitig erfolgte Ladung jedenfalls eines Teiles der Wohnungseigentümer mittels E-Mail-Schreibens genügt dabei grundsätzlich der gem. § 24 II WEG vorgeschriebenen Textform des § 126b BGB (vgl. Bartholome in BeckOK zum WEG, 61. Edition, Stand: 01.07.2025, Rn 49 zu § 24 WEG; Merle in Bärmann, 16. Aufl., Rn 42 zu § 24 WEG), was auch der Kläger letztlich nicht bestreitet. Erforderlich ist allerdings, dass sich der jeweilige Eigentümer mit dieser Form der Übermittlung gegenüber der GdWE, vertreten durch den Verwalter (§ 9b I WEG), einverstanden erklärt hat etwa durch Mitteilung seiner E-Mail-Adresse (vgl. Bartholome in BeckOK zum WEG, 61. Edition, Stand: 01.07.2025, Rn 52 zu § 24 WEG; Merle in Bärmann, 16. Aufl., Rn 43 zu § 24 WEG; Häublein in Staudinger, Neubearbeitung 2023, Updatestand: 01.08.2025, Rn 34 zu § 24 WEG). Dass das vorliegend nicht der Fall gewesen wäre, also an Wohnungseigentümer, die sich hiermit nicht einverstanden erklärt haben, die Einladung zur Eigentümerversammlung als E-Mail versandt wurde, hat der Kläger jedoch nicht behauptet.

16
Unstreitig ist allerdings, dass die vormalige Verwalterin, die … UG (haftungsbeschränkt), wie der Kläger vorgetragen hat, von zahlreichen Wohnungseigentümern die E-Mail-Adressen nicht kannte und an sie daher keine Einladung zur Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 als E-Mail versandt hat. Darüber hinaus hat der von der Kammer im Termin vom 29.09.2025 als Zeuge vernommene vormalige Geschäftsführer der … UG (haftungsbeschränkt), … die – von Beklagtenseite bestrittene – Behauptung des Klägers, an die übrigen Wohnungseigentümer sei die Einladung zur Eigentümerversammlung am 19.03.2025 auch nicht über die Post versandt worden, insoweit bestätigt, als er angegeben hat, an die Wohnungseigentümer … und … bei denen es sich um ein Ehepaar handele, welches Eigentümer von mindestens zehn Appartements gewesen sei, … und … und … sei eine Einladung nicht versandt worden, weder als E-Mail noch über die Post. Ausdrücklich eingeräumt hat die Beklagte zudem, dass an die Fa. … keine Einladung zur Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 versandt wurde. Darüber hinaus haben die von der Kammer vernommenen Zeugen … und … erklärt, eine Einladung zur Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 nicht erhalten zu haben. Der Zeuge hat … zudem angegeben, er habe mit seinem Bruder, dem vom Kläger gleichfalls benannten Zeugen … Kontakt gehabt, der meinte, er habe auch keine Einladung für den 19.03.2023 erhalten. Demgegenüber hat der Zeuge … nicht bestätigt, dass auch an die Wohnungseigentümer … GmbH und … keine Einladung zur Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 versandt wurde. Vielmehr hat er erklärt, die Wohnungseigentümer … und … seien geladen worden. Gleiches hat er im Übrigen bezüglich der Wohnungseigentümer … und angegeben, an die jeweils die Einladung als E-Mail versandt worden sei. An die Wohnungseigentümer … GmbH und … wurde nach Angaben des Zeugen … zwar jeweils eine Einladung an die zuletzt benannte Adresse versandt, die jedoch als Retourschreiben wieder zurückgekommen sei. Daran, ob an die Wohnungseigentümer … und … eine Einladung versandt wurde, hatte er keine Erinnerung mehr und konnte daher hierzu keine Angaben machen. Zu der Wohnungseigentümerin … hat er erklärt, sie sei die Tochter des im Jahr 2021 oder 2022 verstorbenen Wohnungseigentümers … Herr … sei verheiratet gewesen und habe ebenso wie seine Ehefrau unter Betreuung gestanden, wobei zum Betreuer dieselbe Person bestellt worden sei. Der Betreuer habe ihm versichert, Erbe des Appartements sei allein die Ehefrau des Herrn … Frau … sei irgendwann im Jahr 2022 zu einer Eigentümerversammlung erschienen, habe aber keinen Erbschein gezeigt und auch in der Folge keinen Erbschein übersandt. Zur Eigentümerversammlung am 19.03.2023 sei der Betreuer der Ehefrau des verstorbenen Herrn … geladen worden.

17
Das Vorliegen eines zur Anfechtbarkeit der in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2025 gefassten Beschlüsse führenden Ladungsfehlers sieht die Kammer aber auch nach der erfolgten Zeugeneinvernahme nicht als erwiesen.

18
Richtig ist zwar, dass ein Wohnungseigentümer nur dann zu der Eigentümerversammlung wirksam geladen ist, wenn ihm die Ladung zugeht (§ 130 I Satz 1 BGB) und es zur Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse führen kann, wenn die Ladung einzelner Wohnungseigentümer unterbleibt (vgl. BGH, Urteil vom 05.07.2013, Az: V ZR 241/12, juris Rn 18). Allein der Umstand, dass an einzelne Wohnungseigentümer eine Einladung zur Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 nicht versandt wurde oder diese die Einladung nicht erhalten haben, reicht jedoch nicht aus, um eine Fehlerhaftigkeit der in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 gefassten Beschlüsse zu begründen.

19
So können Beschlüsse wegen einer unterbliebenen Ladung nicht angefochten werden, wenn ein Wohnungseigentümer seine ladungsfähige Anschrift nicht oder falsch mitteilt und seine Ladung zu der Eigentümerversammlung aus diesem Grund ohne Verschulden der Verwaltung misslingt. Der Wohnungseigentümer muss sich die unterbliebene Ladung als Folge seiner Obliegenheitsverletzung zurechnen lassen mit der Folge, dass die Anfechtung von vornherein nicht auf die fehlende Ladung gestützt werden kann und zwar auch dann nicht, wenn die Anfechtungsklage durch einen anderen Wohnungseigentümer erhoben wird (vgl. BGH, Urteil vom 05.07.2013, Az: V ZR 241/12, juris Rn 18; BGH, Urteil vom 20.11.2020, Az: V ZR 196/19, juris Rn 6; Becker in Bärmann, 16. Aufl., Rn 45 zu § 24 WEG).

20
Als Grund für die unterbliebene Ladung der Wohnungseigentümer …und … und … und … hat der Zeuge … aber gerade angegeben, dass eine aktuelle ladungsfähige Anschrift dieser Wohnungseigentümer ihm im

Zeitpunkt der Einladung nicht bekannt gewesen sei. Er hat hierzu erklärt, es seien Ladungen nicht versandt worden, wenn zuvor mehrfach Schreiben, die an die zuletzt bekannte Adresse des Wohnungseigentümers versandt worden waren, als Retourschreiben an sie zurückgekommen seien, weil sie nicht zugestellt werden konnten. Das sei bei den Eheleuten … und … und … der Fall gewesen. Der Wohnungseigentümer … sei nach einer Einwohnermeldeauskunft nach unbekannt verzogen. Die Wohnungseigentümerin … sei postalisch nicht erreichbar gewesen und eine E-Mail-Adresse nicht bekannt gewesen. Eine Adresse der Wohnungseigentümerin … sei ebenfalls nicht bekannt gewesen. Der Wohnungseigentümer … habe mal in Berlin gelebt, wohne laut Meldeauskunft dort aber nicht mehr. Bei den Wohnungseigentümern … und handele es sich um die Erben der verstorbenen Wohnungseigentümerin …. Die Verwaltung hätte im Jahr 2022 zwar erfahren, dass diese verstorben sei. Jedoch hätten sich die Erben nicht gemeldet und seien deren Namen und Adressen auch nicht bekannt gewesen. An die Wohnungseigentümerin … sei eine Einladung an die der Verwalterin bekannte Adresse in den Niederlanden versandt worden, die jedoch als Retourschreiben wieder zurückgekommen sei. Gleiches gelte für die … GmbH, an die gleichfalls eine Einladung versandt worden, aber zurückgekommen sei. Der Wohnungseigentümer … habe mal in … gewohnt, sei dann aber postalisch nicht mehr erreichbar gewesen und laut Auskunft nach unbekannt verzogen. Die Wohnungseigentümerin … sei nicht geladen worden, nachdem mehrere an die von ihr bekannte Adresse versandte Schreiben zuvor als Retourschreiben zurückgekommen seien. Die unterbliebene Ladung der Fa. … hat der Zeuge … schließlich damit begründet, dass diese im Handelsregister gelöscht gewesen sei. Letzter Geschäftsführer der … sei … gewesen, ein Pole, der in … unbekannt verzogen gewesen sei. Auf eine an die bekannte E-Mail-Adresse der … versandte E-Mail sei irgendwann einmal die Antwort gekommen, man habe mit der Sache nichts zu tun. Einen Grund, an der Richtigkeit der Angaben des Zeugen … zu zweifeln, sieht die Kammer nicht. Er hat einen glaubwürdigen Eindruck gemacht.

21
Wenn aber Einladungen an die von dem Wohnungseigentümer der GdWE mitgeteilte Adresse dorthin nicht erfolgreich durch die Post versandt werden können, sondern als Retourschreiben wieder an den Absender zurückkommen, spricht das dafür, dass der betreffende Wohnungseigentümer dort nicht mehr wohnt, sondern umgezogen ist, ohne der GdWE, wie es seine Obliegenheit gewesen wäre, seine neue Adresse mitzuteilen oder dass er jedenfalls unter der der GdWE bekannt gegebenen Adresse keine geeignete Vorrichtung unterhält, in die Postsendungen eingelegt werden können, was ebenfalls eine Obliegenheitsverletzung darstellen würde. Dabei trifft grundsätzlich auch die Wohnungseigentümer, auf die das Eigentum im Wege einer Erbschaft übergegangen ist, die Obliegenheit, das und ihre Anschrift der Verwaltung mitzuteilen.

22
Aber auch sonst scheidet die Ungültigerklärung eines Beschlusses wegen eines formellen Mangels in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich dieser auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat. Anders verhält es sich nur bei schwerwiegenden Verstößen, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes in gravierender Weise unterlaufen wird (vgl. BGH, Urteil vom 14.02.2020, Az: V ZR 159/19, juris Rn 18).

23
Ein schwerwiegender Verstoß, der dazu führt, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes in gravierender Weise unterlaufen wird, ist aber nicht bereits dann gegeben, wenn ein Wohnungseigentümer unbeabsichtigt – etwa, weil seine Einladung auf dem Postweg verlorengegangen ist – an der Eigentümerversammlung nicht teilnehmen oder nicht vertreten sein kann (vgl. BGH, Urteil vom 14.02.2020, Az: V ZR 159/19, juris Rn 18; BGH, Urteil vom 20.11.2020, Az: V ZR 196/19, juris Rn 6). Vielmehr kann ein schwerwiegender Verstoß nur dann angenommen werden, wenn einzelne Wohnungseigentümer bewusst und gezielt nicht zur Wohnungseigentümerversammlung geladen werden, mag das auch auf der rechtsirrigen Annahme des Verwalters beruhen, der betreffende Eigentümer sei zur Teilnahme an der Eigentümerversammlung nicht berechtigt. Denn dann ist die erfolgte Nichtladung vergleichbar mit dem Fall eines rechtsfehlerhaften Ausschlusses eines Eigentümers von der Eigentümerversammlung, der einen schwerwiegenden Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte darstellt, bei dem es nicht darauf ankommt, ob die gefassten Beschlüsse auch bei Mitwirkung des (ausgeschlossenen) Mitgliedes die erforderliche Mehrheit gefunden hätten (vgl. BGH, Urteil vom 10.12.2010, Az: V ZR 60/10, juris Rn 10; BGH, Urteil vom 14.02.2020, Az: V ZR 159/19, juris Rn 18).

24
Dafür, dass Eigentümer bewusst und gezielt nicht zur Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 geladen wurden, fehlt es aber jedenfalls an einem Beweis. Soweit der Zeuge … überhaupt bestätigt hat, einzelne Wohnungseigentümer nicht geladen zu haben, beruhte das nach seinen Angaben, wie dargelegt, darauf, dass eine Ladung mangels der Verwalterin bekannter ladungsfähiger Anschrift oder E-Mail-Adresse nicht möglich war bzw. im Fall der … darauf, dass diese einen Nachweis für ihre Erbenstellung und damit den Erwerb des Appartements ihres verstorbenen Vaters, dem vormaligen Wohnungseigentümer … im Wege der Erbschaft nicht nachgewiesen hatte. Da nach Angaben des Zeugen … neben … die unter Betreuung stehende Ehefrau des verstorbenen Wohnungseigentümers … nach Auskunft des Betreuers dessen Erbin und damit auch Eigentümerin des vormals im Eigentum des Erblassers stehenden Appartements geworden ist, war es zudem nach der in § 4 Nr. 2 der GO getroffenen Regelung ausreichend, den Betreuer zu der Eigentümerversammlung zu laden. Das ist aber nach Angaben des Zeugen … erfolgt. Soweit die Zeugin … und der Zeuge … angegeben haben, sie hätten keine Einladung erhalten, steht das im Widerspruch zu den Angaben des Zeugen … der erklärt hat, er habe die Einladung an die Zeugin … sowie an … den Bruder des Zeugen …, der, wie der Zeuge … angegeben hat, gemeinsam mit ihm zwei Wohnungen in der streitgegenständlichen GdWE geerbt habe, jeweils per E-Mail versandt. Der Zeuge … hat zudem nicht selbst festgestellt oder überprüft, ob sein Bruder die Einladung tatsächlich nicht erhalten hat, sondern hat lediglich angegeben, sein Bruder habe ihm mitgeteilt, dass er auch keine Einladung zur Eigentümerversammlung am 19.03.2023 erhalten habe. Der Umstand, dass die Zeugin … und der Wohnungseigentümer … die Einladung per E-Mail nicht erhalten haben, liefert darüber hinaus keinen sicheren Beweis dafür, dass diese nicht tatsächlich versandt wurde. Gleiches gilt für die Behauptung des Klägers, er selbst habe ebenfalls keine Einladung zur Eigentümerversammlung erhalten. Das Vorliegen eines schwerwiegenden Verstoßes, der dazu geführt hat, dass das sich aus der Mitgliedschaft in der GdWE ergebende Teilnahme- und Mitwirkungsrecht in gravierender Weise unterlaufen wird, scheidet im Fall der Wohnungseigentümerin … und des Klägers schließlich auch deshalb aus, weil beide unstreitig zu der Eigentümerversammlung am 19.03.2023 erschienen sind und damit ihre Teilnahme- und Mitwirkungsrechte tatsächlich ausüben konnten. Dass die Zeugin … wie sie angegeben hat, die Versammlung dann früher verlassen hat, beruht jedenfalls nicht auf einem etwaigen Ladungsfehler, sondern ihrer eigenen Entscheidung.

25
Eine Ungültigerklärung der vom Kläger angefochtenen Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 19.03.2023 wegen der von ihm behaupteten Einladungsmängel würde daher voraussetzen, dass sich diese auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt haben können. Das ist jedoch nicht der Fall. Soweit der Kläger behauptet hat, er selbst sowie die Wohnungseigentümerin … seien nicht geladen worden bzw. hätten keine Einladung zur Eigentümerversammlung erhalten, ergibt sich das schon daraus, dass beide in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 tatsächlich anwesend und daher in der Lage waren, ihre Teilnahme- und Mitwirkungsrechte wahrzunehmen, insbesondere konnten sie an den Abstimmungen teilnehmen. Soweit die Wohnungseigentümerin … die Versammlung früher verlassen hat und deshalb an Abstimmungen zu einzelnen Beschlüssen nicht teilnehmen konnte, beruht das, wie dargelegt, jedenfalls nicht auf einem etwaigen Ladungsfehler, sondern ihrer eigenen Entscheidung. Der Wohnungseigentümer, der nach Behauptung des Klägers ebenfalls nicht geladen worden sei, war nach Angaben der Beklagten in der Versammlung vertreten. Das hat der Kläger nicht bestritten, sondern nur behauptet, die Vertretung sei aufgrund einer erteilten Dauervollmacht erfolgt. Es fehlt diesbezüglich aber schon an einem Vortrag des Klägers, wie dieser Wohnungseigentümer abgestimmt hat und dass diese Abstimmung gegebenenfalls anders ausgefallen wäre, wenn er eine Ladung erhalten hätte. Die weiteren Wohnungseigentümer, die nach Angaben der Klagepartei im Schriftsatz vom 07.09.2023 nicht zur Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 geladen wurden, sind, wie die Klagepartei vorgetragen hat, Eigentümer von insgesamt 37 Appartements. Nachdem gem. § 16 Nr. 3 Satz 1 der GO und wie sich auch aus dem vorgelegten Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 ergibt in der Wohnungseigentümergemeinschaft das Objektprinzip gilt, d. h. jedes Appartement gewährt eine Stimme, hätten diese Eigentümer, wenn man davon ausgeht – was vom Kläger aber schon nicht vorgetragen wurde – dass sie tatsächlich nicht in der Eigentümerversammlung anwesend oder vertreten waren, an dem Abstimmungsergebnis der streitgegenständlichen Beschlüsse nichts ändern können. Denn bei der Abstimmung zu den vom Kläger angefochtenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 lag die Differenz zwischen den Für- und den Gegenstimmen ausweislich des als Anlage vorgelegten Versammlungsprotokolls jeweils

deutlich über 37. Gründe, die dafür sprechen könnten, dass bei Anwesenheit der Wohnungseigentümer, die nach der Behauptung des Klägers nicht ordnungsgemäß geladen wurden, das Abstimmungsergebnis dennoch anders ausgefallen wäre, sind nicht ersichtlich und wurden vom Kläger auch nicht dargelegt. Einer solche Darlegung hätte es aber im Hinblick auf das jeweils deutliche Abstimmungsergebnis und nachdem jedenfalls der Kläger selbst in der Eigentümerversammlung anwesend war und seine Argumente zu den streitgegenständlichen Beschlüssen jeweils vorbringen konnte, bedurft (vgl. BGH, Urteil vom 20.11.2020, Az: V ZR 64/20, juris Rn 15; BGH, Urteil vom 02.07.2021, Az: V ZR 201/20, juris Rn 33).

26
Soweit die Klagepartei in 1. Instanz nach Ablauf der zweimonatigen materiellen Ausschlussfrist des § 45 WEG erstmals mit Schriftsatz vom 21.07.2023 vorgetragen hat, es sei ganz offenbar wegen der sich immer wieder wiederholenden Ladungsmängel davon auszugehen, dass missliebige Eigentümer vorsätzlich nicht geladen werden, ist zwar bislang nicht höchstrichterlich abschließend geklärt, ob der in böswilliger Weise erfolgte gezielte Ausschluss einzelner Wohnungseigentümer von der Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung zur Nichtigkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse führt (vgl. BGH, Urteil vom 20.07.2012, Az: V ZR 235/11, juris Rn 8; BGH, Urteil vom 08.03.2024, Az: V ZR 80/23, juris Rn 22). Die Frage muss auch für den vorliegenden Fall nicht abschließend geklärt werden, weil es an einem Beweis für einen gezielten Ausschluss einzelner Wohnungseigentümer von der Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung vom 19.03.2023 in böswilliger Absicht fehlt. Wie dargelegt, trägt grundsätzlich der Kläger die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen von Mängeln der von ihm angefochtenen Beschlüsse. Das gilt auch für die vom Kläger behauptete vorsätzlich unterbliebene Ladung missliebiger Wohnungseigentümer, wobei ihm wegen der Schwierigkeit des Nachweises der inneren Einstellung und Motivation der Verwalterin bzw. ihres Geschäftsführers Beweiserleichterungen zuzubilligen wären. Ausreichend wäre es daher, wenn der Kläger Tatsachen darlegt und beweist, die darauf schließen lassen, dass die Nichtladung gezielt und in böswilliger Absicht erfolgte (vgl. BGH, Urteil vom 22.02.2019, Az: V ZR 244/17, juris Rn 37). Gelingt dies, müsste die Beklagte wiederum Tatsachen behaupten und beweisen, die dagegen sprechen, dass die Nichtladung gezielt und in böswilliger Absicht erfolgte (vgl. BGH, Urteil vom 22.02.2019, Az: V ZR 244/17, juris Rn 40). Welche Eigentümer missliebig sind und deshalb vorsätzlich von der Verwalterin zur streitgegenständlichen Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 – und den weiteren Versammlungen vom 23.04.2023 und vom 14.05.2023 – nicht geladen wurden, hat die Klagepartei jedoch trotz des mit Verfügung des Amtsgerichts vom 04.09.2023 erfolgten Hinweises, zu der von ihr geäußerten Vermutung, missliebige Eigentümer würden absichtlich nicht geladen, werde nicht hinreichend vorgetragen oder Beweis angeboten, nicht angegeben und hierfür auch keinen Beweis angeboten. Darüber hinaus sieht die Kammer aufgrund der von ihr durchgeführten Beweisaufnahme, wie dargelegt, einen Beweis dafür, dass einzelne Wohnungseigentümer bewusst und gezielt nicht zur Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 geladen wurden, schon nicht erbracht, damit erst recht nicht dafür, dass einzelne Wohnungseigentümer in böswilliger Weise gezielt von der Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung ausgeschlossen wurden.

27
Die vom Kläger angefochtenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 sind auch nicht deshalb für ungültig zu erklären, weil, wie der Kläger in der Klageschrift vorgetragen hat, mindestens sieben Vollmachtsurkunden älter als von 2017 gewesen und an dritte Personen weitergegeben bzw. Untervollmachten erteilt worden seien, u. a. an Frau … die nicht Mitglied der GdWE gewesen sei. Der Vortrag wurde von Beklagtenseite bestritten und ist völlig unsubstantiiert, da sich aus ihm nicht ergibt, welche Vollmachtsurkunden welcher Wohnungseigentümer älter als von 2017 waren und welche Untervollmachten erteilt wurden. Der Vortrag ist zudem unschlüssig, weil sich aus ihm nicht ergibt, dass die Abstimmung zu den angefochtenen Beschlüssen fehlerhaft sei, weil Vollmachten zu Unrecht berücksichtigt oder nicht berücksichtigt wurden und sich das auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hätte. Insbesondere ergibt sich aus dem Vortrag des Klägers auch kein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Wohnungseigentümerversammlungen, da sich Wohnungseigentümer, wie die Beklagtenseite zutreffend ausgeführt hat, in der Versammlung grundsätzlich auch durch einen Dritten, der nicht Mitglied der GdWE ist, vertreten lassen dürfen (vgl. BGH, Urteil vom 28.06.2019, Az: V ZR 250/18, juris Rn 8; Bartholome in BeckOK zum WEG, 61. Ed., Stand: 01.07.2025, Rn 85 zu § 25 WEG). Eine davon abweichende Vereinbarung enthält die GO nicht (vgl. § 16 Nr. 4 der GO).

28

Dass die nach Angaben des Klägers dem Wohnungseigentümer … erteilten Vollmachten von 33 Wohnungseigentümern aus …, der … und … zu Unrecht nicht bei der Abstimmung berücksichtigt worden seien und sich das auf das Abstimmungsergebnis der in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 zu TOP 13, TOP 14, TOP 26, TOP 11, TOP 19 und TOP 20 gefassten Beschlüsse ausgewirkt hätte, sieht die Kammer gleichfalls nicht ausreichend dargelegt und nachgewiesen. Ausweislich des Protokolls der mündlichen Verhandlung beim Amtsgericht Viechtach vom 09.10.2023, an der der Kläger persönlich anwesend war, haben die Parteien dort übereinstimmend erklärt, der Wohnungseigentümer Herr … habe die ihm erteilten 33 Stimmrechtsvollmachten zu Beginn der Versammlung an Herrn … als Unterbevollmächtigten übertragen und seine persönliche Stimme an Frau … weil er wegen eines anderen Termins nicht an der Eigentümerversammlung vom 19.04.2023 teilnehmen konnte. Soweit von Klägerseite ausweislich des Verhandlungsprotokolls vom 19.03.2023 weiter erklärt wurde, einige Vollmachten seien unter Verweis auf den im Jahr 2019 gefassten Beschluss abgelehnt wurde, hat das die Beklagtenseite bestritten und wurde der Vortrag von Klägerseite weder substantiiert durch die Angabe, welche Vollmachten welcher Wohnungseigentümer abgelehnt wurden, noch unter Beweis gestellt.

29
Der Kläger hat innerhalb der zweimonatigen materiellen Ausschlussfrist des § 45 WEG keine Tatsachen dargelegt, aus denen sich die inhaltliche Fehlerhaftigkeit der in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 gefassten Beschlüsse zu TOP 13 und TOP 14 über die Abrechnungsspitzen in den Gesamtabrechnungen und Einzelabrechnungen 2019 und 2020 ergeben könnte.

30
Gemäß § 28 II Satz 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Im Gegensatz zu der bis 30.11.2020 geltenden Rechtslage sind Gegenstand des Beschlusses nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind (sog. Abrechnungsspitzen). Aufgrund des nach neuem Recht reduzierten Beschlussgegenstandes können Fehler der einem Beschluss nach § 28 II Satz 1 WEG zugrundeliegenden Jahresabrechnung nur dann zu einer gerichtlichen Ungültigerklärung führen, wenn der Fehler sich auf die Abrechnungsspitze und damit auf die Zahlungspflichten des Wohnungseigentümers auswirkt (vgl. BGH, Urteil vom 20.09.2024, Az: V ZR 195/23, juris Rn 8; BGH, Urteil vom 11.04.2025, Az: V ZR 96/24, juris Rn 12). Einen solchen Fehler hat der Kläger jedoch nicht aufgezeigt.

31
Ihre Behauptung, es würden diverse Positionen in den Jahresabrechnungen fehlen, hat die Klagepartei nach Ablauf der zweimonatigen Begründungsfrist dahingehend konkretisiert, dass der Kläger in den Jahren 2019 und 2020 erhebliche Beträge verauslagt habe, die nicht in die Abrechnungen eingestellt worden seien. Er hat diesbezüglich auf die Anlage K 9 verwiesen und erklärt, er verfolge seine Auslagen gegenüber der Beklagten im Verfahren 23 O 319/23 beim Landgericht Deggendorf. Den Vortrag versteht die Kammer so, dass der Kläger aus eigenen Mitteln Zahlungen geleistet hat und meint, die Beklagte sei ihm zur Erstattung der Gelder verpflichtet. Dann hat aber, selbst wenn dem Kläger die von ihm behaupteten Erstattungsansprüche gegen die Beklagte zustehen sollten, die Beklagten insoweit noch keine Ausgaben gehabt. Vielmehr entsteht eine Ausgabe erst dann, wenn die Beklagte eine Zahlung an den Kläger tatsächlich leistet. Die entsprechende Ausgabe wäre demzufolge in die Abrechnung des Jahres einzustellen, in dem die Zahlung an den Kläger erfolgt ist, nicht hingegen in die Jahresabrechnungen für 2019 und 2020 (vgl. BGH, Urteil vom 25.09.2020, Az: V ZR 288/19, juris Rn 26). Die Nichtaufnahme der in der Anlage K 9 aufgelisteten Zahlungen in die Jahresabrechnungen 2019 und 2020 ist daher nicht fehlerhaft und kann nicht zu einer falschen Abrechnungsspitze geführt haben.

32
Dass, wie der Kläger behauptet hat, ein Vermögensbericht und ein Prüfbericht des Beirates fehlt, kann für sich gleichfalls keinen Fehler der Abrechnungsspitze begründen und sich nicht auf diese ausgewirkt haben.

33
Dass nicht sämtliche der in die Jahresabrechnungen eingestellten Ausgaben belegbar seien, hat der Kläger innerhalb der zweimonatigen Frist zur Begründung der Anfechtungsklage auch nicht im wesentlichen Kern gerügt, sondern erst danach und damit verspätet vorgetragen. Allein der Umstand, dass eine Ausgabe nicht

belegt ist, besagt auch nicht, dass es eine solche Ausgabe tatsächlich nicht gegeben hat und reicht daher nicht aus, um einen Fehler der Beschlüsse zu begründen.

34
Soweit in die Jahresabrechnungen 2019 und 2020 eine Ausgabenposition „Ausbuchungen ausgeschiedener Eigentümer“ in Höhe von insgesamt 91.235,26 € für 2019 und in Höhe von insgesamt 154.620,21 € für 2020 eingestellt wurde, könnten die Abrechnungen zwar fehlerhaft sein und sich der Fehler auch auf das jeweilige ausgewirkt haben, weil es sich hierbei möglicherweise nicht um eine tatsächlich erfolgte Ausgabe der GdWE, sondern um einen Ausfall von Wohngeldzahlungen handeln könnte. Der Ausfall eines Wohnungseigentümer mit Wohngeldzahlungen wäre richtigerweise aber nicht über die Jahresabrechnung bzw. die Einforderung von Nachschüssen gem. § 28 II Satz 1 WEG, sondern gegebenenfalls über die Erhebung einer Sonderumlage zur Liquiditätssicherung, mithin einen Beschluss gem. § 28 I Satz 1 WEG auszugleichen. Allerdings hat der Kläger erstmals mit Schriftsatz vom 21.07.2023, eingegangen am 21.07.2023, und damit deutlich nach Ablauf der materiellen Ausschlussfrist von zwei Monaten zur Begründung der Klage gem. § 45 WEG vorgetragen, dass bei den Abrechnungen 2019 und 2020 fälschlicherweise Ausbuchungen ausgeschiedener Eigentümer vorgenommen worden seien. Innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist hat er das dagegen auch nicht im wesentlichen Kern vorgetragen. Auch unter Berücksichtigung des Vortrags der Klagepartei in der Berufungserwiderung vom 18.06.2025 bleibt die Kammer dabei, dass es sich bei der innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist erhobenen Rüge, es würden diverse Positionen fehlen um etwas völlig anderes handelt, nämlich genau das Gegenteil. Denn die Rüge geht dahin, dass zu wenig Ausgaben eingestellt wurden. Nachdem die Einstellung tatsächlich nicht erfolgter Ausgaben in die Jahresabrechnung und eine sich hieraus ergebende fehlerhafte Abrechnungsspitze auch nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse gem. § 28 II Satz 1 führt, kann die erhobene Rüge gegen die Einstellung der Position „Ausbuchungen ausgeschiedener Eigentümer“ in die Abrechnung bei der Entscheidung keine Berücksichtigung finden.

35
Ob der Kläger mit dem erstmals mit Schriftsatz vom 27.07.2023 und damit nach Ablauf der zweimonatigen materiellen Ausschlussfrist des § 45 WEG erfolgten Vortrag, die GdWE habe im Verfahren 3 C 17/21 WEG beim Amtsgericht Viechtach mit der Wohnungseigentümerin … am 14.03.2022 den von ihm mit dem Anlagenkonvolut K 12 vorgelegten Vergleich abgeschlossen, worüber die Wohnungseigentümern vor der Beschlussfassung zu TOP 13 und TOP 14 aber nicht informiert worden seien, gem. § 45 Satz 2 WEG i. V. mit §§ 233 bis 238 ZPO zuzulassen wäre, kann im Ergebnis dahingestellt bleiben, weil der Kläger weder nachvollziehbar dargelegt hat, noch sonst ersichtlich ist, warum deshalb die beschlossene Abrechnungsspitze fehlerhaft sein sollte. Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind „aus sich heraus“ – objektiv und normativ – auszulegen. Dabei kommt es maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, weil sie sich etwa aus dem – übrigen – Versammlungsprotokoll ergeben (vgl. BGH, Urteil vom 18.03.2016, Az: V ZR 75/15, juris Rn 20; BGH, Beschluss vom 25.10.2023, Az: V ZB 9/23, juris Rn 14; BGH, Urteil vom 23.02.2024, Az: V ZR 132/23, juris Rn 22). Danach wurden mit den Beschlüssen zu TOP 13 und TOP 14 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 die sich aus den den im Beschlusstext genannten Einzelabrechnungen mit Druckdatum 22.11.2022 ergebenden Abrechnungsspitzen beschlossen. Der zwischen der GdWE und der Wohnungseigentümerin … geschlossene Vergleich betrifft demgegenüber nur Zahlungsansprüche. Eine Einigung zu den – zum Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses – noch nicht gefassten Beschlüssen gem. § 28 II Satz 1 WEG über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse der Jahre 2019 und 2020 enthält er nicht. Eine solche Einigung hätte für die übrigen Wohnungseigentümer ohnehin keinerlei Bindungswirkung. Da der Vergleich erst im Jahr 2022 geschlossen wurde, kann er auch keine Auswirkungen auf die im Rahmen der Beschlussfassung gem. § 28 II Satz 1 WEG allein maßgeblichen Einnahmen und Ausgaben der GdWE in den Jahren 2019 und 2020 haben.

36
Die zu TOP 13 und TOP 14 gefassten Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 sind schließlich auch nicht insoweit für ungültig zu erklären, als darin bestimmt wird, dass die sich auf Grundlage

der jeweils beschlossenen Jahreseinzelabrechnungen ergebenden Anpassungsbeträge bzw. Guthaben der jeweiligen Wohnungseigentümer mit den aufgrund der ebenso beschlossenen Einzelwirtschaftsplänen zu leistenden Hausgeldvorschüssen verrechnet werden und ein Anspruch auf Auszahlung eines Guthabens somit nicht besteht. Zu Recht weist die Beklagtenseite im Schriftsatz vom 01.09.2025 nämlich darauf hin, dass es sich hierbei lediglich um eine Wiederholung der in § 14 Nr. 6. Satz 2 der GO enthaltenen Regelung handelt, nach der, soweit die Abrechnung einen Überschuss ausweist, dieser auf das nächste Geschäftsjahr anzurechnen ist. Das ist nächstliegend dahingehend zu verstehen, dass ein sich aus dem Beschluss gem. § 28 II Satz 1 WEG über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse ergebender Zahlungsanspruch eines Wohnungseigentümers gegenüber der GdWE durch Verrechnung mit den gem. § 28 I Satz 1 beschlossenen Vorschüssen für das folgende Jahr zum Ausgleich zu bringen ist und ein Anspruch auf Auszahlung gerade nicht bestehen soll. Die im Beschluss enthaltene Bestimmung, nach der die sich auf Grundlage der jeweils beschlossenen Jahreseinzelabrechnungen ergebenden Anpassungsbeträge bzw. Guthaben der jeweiligen Wohnungseigentümer mit den aufgrund der ebenso beschlossenen Einzelwirtschaftsplänen zu leistenden Hausgeldvorschüssen verrechnet werden und ein Anspruch auf Auszahlung eines Guthabens somit nicht besteht, ist daher lediglich deklaratorischer Natur. Das ist aber unbedenklich, soweit die getroffene Regelung eine klarstellende Funktion hat und keine Zweifel an der Rechtslage aufkommen lässt (vgl. BGH, Urteil vom 28.10.2016, Az: V ZR 91/16, juris Rn 16), was der Fall ist.

37
Auch die vom Kläger erhobenen Einwände gegen den in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 zu TOP 11 gefassten Beschluss greifen nicht durch. Gerügt wurde vom Kläger insoweit lediglich, es fehle an einem allgemeinverständlichen Beschlussantrag und damit letztlich an einer ausreichenden Bestimmtheit des Beschlusses. Diese Ansicht teilt die Kammer nicht. Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind, wie dargelegt, „aus sich heraus“ – objektiv und normativ – auszulegen. Dabei kommt es maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, weil sie sich etwa aus dem – übrigen – Versammlungsprotokoll ergeben (vgl. BGH, Urteil vom 18.03.2016, Az: V ZR 75/15, juris Rn 20; BGH, Beschluss vom 25.10.2023, Az: V ZB 9/23, juris Rn 14; BGH, Urteil vom 23.02.2024, Az: V ZR 132/23, juris Rn 22). Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 und der darin enthaltenen Überschrift zu TOP 11 ergibt sich aber, dass der Beschluss das Verfahren 3 C 2/2023 … / WEG … wegen Beschlussanfechtung betrifft und folglich beschlossen wurde, dass die GdWE sich gegen diese Klage verteidigt und die Verwalterin ermächtigt wird, einen Anwalt zu beauftragen. Dass der Beschluss keine näheren Angaben dazu enthält, welcher Anwalt zu welchen Konditionen zu beauftragen ist, führt nicht zur Unbestimmtheit des Beschlusses. Vielmehr ist der Beschluss nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Entscheidung hierüber der Verwalterin übertragen wird, wozu gem. § 27 II WEG eine Beschlusskompetenz besteht (vgl. BGH, Urteil vom 05.07.2024, Az: V ZR 241/23, juris Rn 8).

38
Ebenso wenig hat der Kläger mit den von ihm erhobenen Einwänden gegen den in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 zu TOP 26 gefassten Beschluss Erfolg. Mit dem Beschluss wurde der Beschluss zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 13.03.2020 aufgehoben. Welchen Inhalt und Wortlaut der in der Eigentümerversammlung vom 13.03.2020 zu TOP 8 gefasste Beschluss genau hat, lässt sich zwar weder dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 noch dem Vortrag der Parteien entnehmen. Grundsätzlich ist die GdWE aber wegen ihrer autonomen Beschlusszuständigkeit dazu berechtigt, über eine schon geregelte gemeinschaftliche Angelegenheit durch einen sog. Zweitbeschluss erneut zu beschließen und spielt es dabei keine Rolle, aus welchen Gründen sie eine erneute Beschlussfassung für angebracht hält. Entscheidend ist allein, dass der Beschluss aus sich heraus einwandfrei ist, wobei allerdings jeder Wohnungseigentümer verlangen kann, dass der neue Beschluss schutzwürdige Belange aus Inhalt und Wirkungen des Erstbeschlusses berücksichtigt (vgl. BGH, Urteil vom 10.02.2023, Az: V ZR 246/21, juris Rn 10; BGH, Urteil vom 20.09.2024, Az: V ZR 235/23, juris Rn 10). Dass durch den gefassten Beschluss zu TOP 26 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 schutzwürdige Belange der Eigentümer aus dem in der Eigentümerversammlung vom 13.03.2020 zu TOP 8 gefassten Beschluss beeinträchtigt würden, hat der Kläger jedoch nicht vorgetragen und ist auch sonst nicht ersichtlich. Vorgetragen hat der Kläger vielmehr lediglich, dass der Beschluss zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 13.03.2020 bereits teilweise vollzogen gewesen sein. Was das genau heißt

und welches Interesse sich hieraus für die einzelnen Wohnungseigentümer an einer Aufrechterhaltung des Beschlusses ergeben könnte, erschließt sich mangels genauer Kenntnis von Inhalt und Wortlaut des Beschlusses zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 13.03.2020 indessen nicht.

39
Inhaltliche Mängel des in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 zu TOP 19 gefassten Beschluss hat der Kläger gleichfalls nicht aufgezeigt. Mit dem in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 zu TOP 19 gefassten Beschluss wurde der Antrag des Klägers, den Wohnungseigentümer … sowie – laut dem von Beklagtenseite vorgelegten Versammlungsprotokoll – … für den durch das Berufungsverfahren 1 S 886/19 WEG beim Landgericht München I entstandenen Vermögensschaden (Anwaltskosten, Gerichtskosten) in Regress zu nehmen und insoweit eine Frist zum Ausgleich von drei Monaten ab Bekanntgabe der Höhe der Forderung zu setzen, mehrheitlich abgelehnt. Wendet sich ein Wohnungseigentümer mit der Anfechtungsklage gegen die Ablehnung eines Beschlussantrags (sog. Negativbeschluss), hat er hiermit aber nur dann Erfolg, wenn lediglich die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hätte, also insoweit das Ermessen auf Null reduziert war. Dies ist nicht der Fall, wenn es zulässige Alternativen zu dem beantragten Vorgehen gibt. Es verhält sich insofern anders als bei der Beschlussersetzungsklage, die trotz eines auf eine bestimmte Maßnahme gerichteten Klageantrags schon dann begründet ist, wenn die Voraussetzungen für die Ersetzung eines so genannten Grundlagenbeschlusses vorliegen (vgl. BGH, Urteil vom 23.06.2023, Az: V ZR 158/22, juris Rn 21). Eine Ermessensreduzierung auf Null im Hinblick auf den vom Kläger zur Abstimmung gestellten Beschlussantrag kann jedoch nicht angenommen werden. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die vom Kläger behaupteten Schadensersatzansprüche der GdWE gegen den Wohnungseigentümer … tatsächlich bestehen oder nicht. Denn die GdWE ist schon wegen der damit verbundenen Kosten und Unsicherheiten grundsätzlich nicht verpflichtet, Ansprüche geltend zu machen und durchzusetzen. Unabhängig davon hätten auch in Bezug auf die Geltendmachung etwaiger Regressansprüche Alternativen zu der vom Kläger beantragten Beschlussfassung bestanden, so beispielsweise ein Anwalt mit der Prüfung und Durchsetzung der Ansprüche beauftragt oder eine andere Frist für den Ausgleich der geforderten Zahlung gesetzt werden können.

40
Inhaltliche Rügen gegen den in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 zu TOP 20 gefassten Beschluss, mit dem der Kläger aufgefordert wird, im Rahmen seiner privaten Nutzung des ihm auf Kosten der GdWE seit November 2018 zur Verfügung gestellten Pkws die anteiligen Kosten (Leasingrate, Kraftstoff, Wartung, etc) an die GdWE zurückzuerstatten, hat der Kläger innerhalb der zweimonatigen materiellen Ausschlussfrist des § 45 WEG schon nicht erhoben. Solche könnten der Klage aber ohnehin nicht zum Erfolg verhelfen. Denn es ist den Wohnungseigentümern gestattet, durch Beschluss ihren Willen darüber zu bilden, ob sie vom Bestehen eines Anspruchs der GdWE gegen einen Wohnungseigentümer ausgehen; dabei dürfen sie einzelne Wohnungseigentümer zur Erfüllung des von ihnen als gegeben angesehenen Anspruchs auffordern. Sie können einzelnen Wohnungseigentümern in diesem Zusammenhang nicht nur rechtlich unbedenklich eine Frist zur Herbeiführung des als rechtmäßig erachteten Zustands setzen, sondern auch allgemein eine Aufforderung zu einem bestimmten Tun oder Unterlassen aussprechen (vgl. BGH, Urteil vom 21.07.2023, Az: V ZR 215/21, juris Rn 21). Im Rahmen einer gegen einen solchen Aufforderungsbeschluss gerichteten Anfechtungsklage sind nur formelle Beschlussmängel zu prüfen. Ob der Anspruch auf die Handlung, zu der der betroffene Wohnungseigentümer in dem Beschluss aufgefordert wird, besteht, ist in einem gegebenenfalls anzustrengenden Klageverfahren zu klären, sollte sich der von der Aufforderung betroffene Wohnungseigentümer weiterhin entgegen der Mehrheitsauffassung verhalten. An eine in dem Aufforderungsbeschluss niedergelegte Auffassung der Mehrheit der Wohnungseigentümer ist das Gericht in einem gegebenenfalls anzustrengenden Klageverfahren bei der von ihm zutreffenden Entscheidung nicht gebunden.

41
Teilweise hat die Berufung Erfolg, soweit sie sich gegen die Stattgabe der Anfechtungsklage gegen den in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 zu TOP 16 gefassten Beschluss richtet.

42

Wie vorstehend zu Ziffer 1.2, 1.3 und 1.4 ausgeführt wurde, war der Beschluss nicht wegen der vom Kläger behaupteten formellen Mängel, insbesondere nicht wegen der von ihm gerügten Einladungsmängel für ungültig zu erklären.

43
Der Beschluss widerspricht jedoch, wie der Kläger innerhalb der zweimonatigen materiellen Ausschlussfrist des § 45 WEG auch eingewandt hat, insoweit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, als die Wohnungseigentümer auf weitere Ansprüche gegenüber der Erbin Frau … bei einem Verkauf des hälftig in ihrem und zur anderen Hälfte im Eigentum des … stehenden Appartements … im Aufteilungsplan mit K 6 E 251 bezeichnet, verzichtet haben, wenn der Käufer einen Betrag von 3.000,00 € zur Tilgung der offenen Hausgeldrückstände der alten Wohnungseigentümer auf das Konto der GdWE zahlt und die Verwaltung ermächtigt wurde, dem Verkauf des Appartements unter diesen Bedingungen zuzustimmen.

44
Was Inhalt des zu TOP 16 gefassten Beschlusses ist, war dabei zunächst im Wege der Auslegung festzustellen.

45
Diese hat, wie bereits dargelegt, „aus sich heraus“ objektiv und normativ zu erfolgen. Maßgeblich sind der Wortlaut des Beschlusses und der Sinn, der sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung aus dem Wortlaut ergibt. Zu berücksichtigen bei der Auslegung waren zudem die in der Gemeinschaftsordnung getroffenen Regelungen, weil es sich hierbei um einen Umstand handelt, der nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar ist. Die Auslegung des Beschlusses nach diesen Grundsätzen ergibt, dass mit diesem die GdWE bei einem Verkauf der im Beschluss bezeichneten, im Eigentum des … und in Bezug auf das Appartement … das im Aufteilungsplan mit K 6 E 251 bezeichnet ist, zur Hälfte auch im Eigentum der Frau … stehenden Appartements, auf offene Zahlungsansprüche aus Beschlüssen nach § 28 I Satz 1, II Satz 1 WEG (Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen sowie Nachschüsse) gegenüber den bisherigen Eigentümern der Appartements, also dem … und in Bezug auf das Appartement … das im Aufteilungsplan mit K 6 E 251 bezeichnet ist, auch gegenüber Frau … unter der Bedingung verzichtet hat, dass der jeweilige Käufer auf die offenen Zahlungsansprüche der bisherigen Eigentümer einen Betrag von 3.000,00 € an die GdWE zahlt und die Verwalterin ermächtigt wurde, die Zustimmung zu einem Verkauf unter diesen Bedingungen zu erklären, sofern kein wichtiger Grund für die Verweigerung der Zustimmung i. S. des § 6 Nr. 1 der GO vorliegt.

46
Soweit in dem Beschluss von einem Verzicht auf Ansprüche gegenüber der … und nicht dem … die Rede ist, handelt es sich erkennbar um ein Schreibversehen. Das ergibt sich bereits daraus, dass nach dem Beschlusswortlaut ausdrücklich auf „weitere Ansprüche“ verzichtet wird. Im Zusammenhang mit dem vorangegangenen Satz, nach dem die GdWE die Erteilung der Zustimmung zum Verkauf der im Beschluss genannten, im Eigentum des … und in Bezug auf das Appartement … bzw. K 6 E 251 laut Aufteilungsplan zur Hälfte auch im Eigentum der Frau … stehenden Appartements wünscht, wenn pro Wohnung ein Betrag von 3.000,00 € zur Tilgung der offenen Hausgeldrückstände der alten Eigentümer auf das Konto der GdWE eingegangen ist, kann das nur so verstanden werden, dass mit den weiteren Ansprüchen Ansprüche gegenüber den alten Eigentümern, also dem … und in Bezug auf Appartement … bzw. K 6 E 251 laut Aufteilungsplan auch der Frau … gemeint sind. Für diese Auslegung spricht auch der erkennbare Zweck der Regelung. Dieser ist im Zusammenhang mit der Bestimmung in § 6 Nr. 4 Satz 2, 3 und 4 der GO zu sehen, nach denen im Falle der Veräußerung eines Appartements einerseits sämtliche vom Veräußerer bereits geleisteten Zahlungen und Rücklagen auf den Erwerber übergehen und andererseits der Erwerber gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände mit Eintritt in die Gemeinschaft haftet und die Auseinandersetzung Sache des Veräußerers und des Erwerbers ist. Die durch diese Regelung begründete gesamtschuldnerische Haftung des Erwerbers mit dem Veräußerer führt dazu, dass im Falle hoher Rückstände des Veräußerers sich ein Erwerbsinteressent nur schwer finden lassen wird, wenn die Ansprüche gegenüber dem Veräußerer nicht oder nur erschwert durchsetzbar sind, in einem solchen Fall aber ein hohes Interesse der GdWE an einem Verkauf besteht, um jedenfalls in der Zukunft wieder Hausgeldvorschüsse und Nachschüsse gegenüber dem Appartementeigentümer realisieren zu können. Erkennbarer Sinn der Regelung war daher, den Erwerb der Appartements für Interessenten attraktiver zu machen, indem die GdWE auf rückständige Ansprüche aus Beschlüssen gem. § 28 I Satz 1, II Satz 1 WEG gegenüber den bisherigen Wohnungseigentümern – und damit auch auf Ansprüche gem. § 6 Nr. 4 der GO

gegenüber dem Erwerber – für den Fall verzichtet, dass der Erwerber auf diese Rückstände einen Betrag von 3.000,00 € zahlt. Da aber bisheriger Eigentümer bzw. Miteigentümer der im Beschluss genannten Appartements nicht die … sondern der war, sollte bei nächstliegendem Verständnis auch diesem gegenüber der Verzicht erklärt werden und nicht gegenüber der ….

47
Ein Verzicht auf bestehende Ansprüche auf die Zahlung von Vorschüssen zur Kostentragung und zu den Rücklagen sowie von Nachschüssen, wie er hier beschlossen wurde, kann im Bereich des der GdWE zustehenden Ermessens liegen und ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, wenn es nachvollziehbare Gründe für einen solchen Verzicht gibt.

48
Wie aus den vorstehenden Ausführungen folgt, besteht ein nachvollziehbarer Grund für den unter TOP 16 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 beschlossenen Verzicht im Fall des Verkaufs der Appartements auf weitere Ansprüche gegenüber den bisherigen Eigentümern, wenn der Erwerber einen Betrag von 3.000,00 € zur Tilgung der noch offenen Ansprüche gegenüber den bisherigen Eigentümern an die GdWE zahlt, dann, wenn die Ansprüche gegenüber den bisherigen Eigentümern nicht durchsetzbar sind oder deren Durchsetzung zumindest mit erheblichen Unsicherheiten verbunden ist oder wenn die Ansprüche den Betrag von 3.000,00 € nicht übersteigen.

49
Danach ist ein nachvollziehbarer Grund im Fall des beschlossenen Verzichts auf Ansprüche gegenüber dem … gegeben. Ansprüche gegenüber dem … lassen sich zwar grundsätzlich problemlos realisieren. Wie sich jedoch dem auf den Hinweis der Kammer mit Verfügung vom 05.06.2025 hin erfolgten Vortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 10.08.2025, der … werde definitiv keine Hausgelder bezahlen, da er mangels Erbmasse dazu auch nicht verpflichtet sei, entnehmen lässt und der Kläger auf nochmalige Vorhalt in der mündlichen Verhandlung vom 29.09.2029 auch nicht bestritten hat, hat der Freistaat das Eigentum an den im Beschluss zu TOP 16 genannten Appartements im Wege der gesetzlichen Erbschaft gem. § 1936 Satz 1 BGB erworben. Als gesetzlicher Erbe haftet er gem. §§ 1975, 2011 BGB für Nachlassverbindlichkeiten nur mit dem Nachlass (vgl. Weidlich in Grüneberg, 84. Aufl., Rn 1 zu § 2011 BGB), der aber nach dem nicht bestrittenen Vortrag der Beklagten im Schriftsatz vom 10.08.2025 über keine ausreichende Masse verfügt, um die Rückstände zu begleichen. Fällt eine Eigentumswohnung in den Nachlass und ist der Fiskus zum gesetzlichen Alleinerbe berufen, sind dabei auch die nach dem Erbfall fällig werdenden oder durch Beschluss der GdWE begründeten Wohngeldschulden in aller Regel Nachlassverbindlichkeiten (vgl. BGH, Urteil vom 14.12.2018, Az: V ZR 309/17, juris Rn 8), so dass ohne einen Verkauf der Wohnungen und deren Verbleib im Eigentum des … die GdWE auch in der Zukunft keinerlei Wohngeldforderungen diesem gegenüber durchsetzen könnte. Vor diesem Hintergrund kann der GdWE nur an einem möglichst raschen Verkauf der im Eigentum des … stehenden Appartements an einen zahlungsfähigen und zahlungswilligen Käufer gelegen sein und stellt es sich für sie in jedem Fall besser dar, wenn sie für den Fall, dass ein grundsätzlich zahlungsfähiger und zahlungswilliger Käufer eines im Eigentum des Freistaats Bayern stehenden Appartements bereit ist, auf die rückständigen Wohngeldansprüche gegenüber dem … als gesetzlichen Erben einen Betrag von 3.000,00 € zu zahlen, auf die weiteren Wohngeldansprüche für das Appartement gegenüber dem … und damit auch auf die sich aus § 6 Nr. 4 Satz 3 der GO ergebenden Ansprüche gegenüber dem Erwerber verzichtet, als wenn das Appartement gar nicht verkauft wird. Soweit die GdWE mit dem Beschluss zu TOP 16 auf Ansprüche gegenüber dem … verzichtet hat, liegt das daher im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens und widerspricht der Beschluss entgegen der Auffassung des Klägers nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

50
Demgegenüber hat die Beklagte auch auf den seitens des Gerichts mit Verfügung vom 05.06.2025 erteilten Hinweis hin keinerlei nachvollziehbare Gründe vorgetragen, die dafür sprechen könnten, auch auf Ansprüche gegenüber Frau … zu verzichten, die ausweislich des gefassten Beschlusses zur Hälfte neben dem … Miteigentümerin des im Grundbuch von … Band 25 Blatt 1074 eingetragenen Miteigentumsanteils von 27/10.000 an dem Grundstück … FlSt. 200 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit K 6 E 251 (App … bezeichneten Wohnung ist und als solche neben dem … für die rückständigen Wohngeldansprüche gesamtschuldnerisch neben diesem haftet (vgl. Bartholome in BeckOK zum WEG, 61, Ed, Stand: 01.07.2025, Rn 171 zu § 28 WEG). Zwar lässt sich dem Beschlusswortlaut, in dem Frau … ausdrücklich als Erbin bezeichnet wird, entnehmen, dass sie das Miteigentum an dem

Appartement … gleichfalls im Wege der Erbschaft erworben hat. Daraus ergibt sich jedoch noch nicht, dass Wohngeldansprüche ihr gegenüber nicht durchsetzbar wären oder deren Durchsetzung zumindest mit erheblichen Unsicherheiten verbunden wäre. Insbesondere beschränkt sich die Haftung eines Erbens für Nachlassverbindlichkeiten gem. § 1975 BGB grundsätzlich nur dann auf den Nachlass, wenn eine Nachlasspflegschaft zum Zwecke der Befriedigung der Nachlassgläubiger (Nachlassverwaltung) angeordnet oder das Nachlassinsolvenzverfahren eröffnet ist. Dass diese Voraussetzungen in Bezug auf das Miteigentum der Frau … an dem Appartement … gegeben wären, hat die Beklagte aber nicht vorgetragen und ist auch sonst nicht ersichtlich. Vielmehr hat sie im Schriftsatz vom 10.08.2025 angegeben, der Verzicht auf weiterer Forderungen gegenüber Frau … sei beschlossen worden, weil der Kläger während der Versammlung erklärt habe, diese sei völlig mittellos, was sich aber in Nachhinein als falsch herausgestellt habe. Damit bestand schon nach dem eigenen Vortrag der Beklagten aus objektiver Sicht kein Grund auf die Ansprüche gegenüber Frau … zu verzichten und hätte ein solcher Verzicht ohne weitere Nachprüfung nicht allein auf die Behauptung des Klägers hin beschlossen werden dürfen.

51
Auf die vom Kläger erhobene Anfechtungsklage hin war der in der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 zu TOP 16 gefasste Beschluss daher insoweit für ungültig zu erklären, als mit diesem auf weitere Zahlungsansprüche aus Beschlüssen gem. § 28 I Satz 1, II Satz 1 WEG für das Appartement 63 (Wohnung K 6 E 251 laut Aufteilungsplan) gegenüber dem … und der Erbin Fr. … bei einem Verkauf des Appartements für den Fall verzichtet wurde, dass der Käufer einen Betrag von 3.000,00 € zur Tilgung der Ansprüche auf das Konto der GdWE zahlt und die Verwaltung ermächtigt wurde, dem Verkauf des Appartements zu diesen Bedingungen zuzustimmen.

52
Dass der Verzicht auf Ansprüche gegenüber Frau … nach Angaben der Beklagten nur deshalb beschlossen wurde, weil der Kläger in der Versammlung vom 19.03.2023 fälschlicherweise erklärt habe, diese sei völlig mittellos lässt das Recht des Klägers zur Anfechtung des Beschlusses ebenso wenig entfallen wie der Umstand, dass der ursprünglich vom Kläger zu TOP 16 gestellte Beschlussantrag, wie die Beklagte vorgetragen hat und sich auch aus der als Anlage K 1 vorgelegten Einladung zur Eigentümerversammlung am 19.03.2023 ergibt, noch weiter ging und nach diesem ein Verzicht auf Wohngeldansprüche gegenüber dem … und Frau … bei einem Verkauf der im Beschluss genannten Appartements erklärt werden sollte, ohne diesen von der Zahlung eines Betrags von 3.000,00 € durch den Käufer an die GdWE abhängig zu machen. Denn die Beschlussklage dient stets nicht nur dem persönlichen Interesse des klagenden Wohnungseigentümers, sondern dem Interesse sämtlicher Wohnungseigentümer an einer ordnungsmäßigen Verwaltung i. S. von § 18 II WEG (vgl. Elzer in BeckOK zum WEG, 61. Ed., Stand: 01.07.2025, Rn 106 zu § 44 WEG). Daher kann ein Wohnungseigentümer einen Beschluss grundsätzlich auch dann anfechten, wenn er diesem selbst zugestimmt hat (vgl. BGH, Urteil vom 01.06.2012, Az: V ZR 225/11, juris Rn 9; Elzer in BeckOK zum WEG, 61. Ed., Stand: 01.07.2025, Rn 112 zu § 44 WEG). Als rechtsmissbräuchlich kann die Anfechtung eines Beschlusses durch einen Wohnungseigentümer allenfalls in Ausnahmefällen angesehen werden (vgl. BGH, Urteil vom 05.04.2019, Az: V ZR 339/17, juris Rn 14). Ein solcher Ausnahmefall ist hier nicht anzunehmen.

53
Die Ungültigerklärung des zuvor genannten Teiles des Beschlusses führt in entsprechender Anwendung des § 139 BGB jedoch nicht auch zur Erklärung der Ungültigkeit des Beschlusses insgesamt, also auch insoweit, als mit diesem für den Fall des Verkaufs der weiteren im Beschluss genannten und im Alleineigentum des … stehenden Appartements auf Zahlungsansprüche aus Beschlüssen gem. § 28 I Satz 1, II Satz 1 WEG gegenüber dem … das jeweilige Appartement betreffend verzichtet wurde, wenn der Käufer einen Betrag von 3.000,00 € zur Tilgung dieser Ansprüche auf das Konto der GdWE zahlt und die Verwaltung ermächtigt wurde, dem Verkauf des jeweiligen Appartements zu diesen Bedingungen zuzustimmen. Denn diesbezüglich greifen die vom Kläger innerhalb der zweimonatigen materiellen Ausschlussfrist des § 45 WEG gegen den Beschluss erhobenen Einwände, wie dargelegt, nicht durch. Auch kann der Beschluss ohne den für ungültig zu erklärenden Teil sinnvollerweise Bestand haben und ist anzunehmen, dass ihn die Wohnungseigentümer auch ohne diesen gefasst hätten, weshalb er in entsprechender Anwendung des § 139 BGB nur teilweise für ungültig zu erklären und im Übrigen aufrecht zu erhalten war (vgl. BGH, Urteil vom 11.05.2012, Az: V ZR 193/11, juris Rn 16; BGH, Urteil vom 11.04.2025, Az: V ZR 96/24, juris Rn 31).

54
Der Beschluss zu TOP 17 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 war insgesamt für ungültig zu erklären, weil er aus Gründen, die der Kläger innerhalb der zweimonatigen materiellen Ausschlussfrist des § 45 WEG vorgetragen hat, nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

55
Wegen der Auslegung des Beschlusses kann im Wesentlichen auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer 2.2.1 verwiesen werden. Danach haben die Wohnungseigentümer bei nächstliegendem Verständnis mit dem zu TOP 17 gefassten Beschluss bei einem Verkauf des im Eigentum der … und der Frau … stehenden Appartements … (Wohnung K 5 E 256 laut Aufteilungsplan) auf weitere Ansprüche aus Beschlüssen gem. § 28 I Satz 1, II Satz 1 WEG bezüglich des Appartements gegenüber der … und Frau … (als Erbin) für den Fall verzichtet, dass der Käufer zur Tilgung der offenen Ansprüche einen Betrag von 3.000,00 € auf das Konto der GdWE einzahlt und die Verwalterin ermächtigt, dem Verkauf des Appartements zu diesen Bedingungen zuzustimmen, sofern kein wichtiger Grund i. S. des § 6 Nr. 1 der GO gegen die Zustimmung vorliegt.

56
Wie vorstehend unter Ziffer 2.2.2 dargelegt wurde und vom Kläger innerhalb der zweimonatigen materiellen Ausschlussfrist des § 45 WEG auch gerügt wurde, widerspricht ein Verzicht auf Wohngeldforderung gegenüber Wohnungseigentümern jedoch ordnungsmäßiger Verwaltung, sofern nicht ausnahmsweise ein nachvollziehbarer Grund hierfür vorliegt. Einen solchen nachvollziehbaren Grund für den Verzicht auf Wohngeldforderung gegenüber der … und der Frau … bei einem Verkauf des in ihrem Eigentum stehenden Appartements … hat die Beklagte indessen auch nach dem vom Gericht mit Verfügung vom 05.06.2025 erteilten Hinweis nicht dargelegt. Sie hat mit Schriftsatz vom 10.08.2025 lediglich vorgetragen, es habe bislang nicht überprüft werden können, ob die Aussagen des Klägers zu der angeblichen Vermögenslosigkeit der Frau … stimmen würden, da Frau … im Ausland lebe und die Beitreibung von Außenständen mit einer höheren finanziellen Vorleistung durch die GdWE verbunden sein werde, sei es für die GdWE aber sinnvoller, dem Verkauf an einen Erwerber, der „greifbarer“ sei, zuzustimmen. Ob das richtig ist, lässt sich schon deshalb nicht überprüfen, weil die Beklagten nicht angegeben haben, wo genau Frau … wohnhaft sein soll. Auch ergibt sich weder aus dem Vortrag der Beklagten noch sonst aus der Akte ein nachvollziehbarer Grund, auch auf die Ansprüche gegenüber der … zu verzichten. Insbesondere hat die Beklagte nicht vorgetragen und ist auch sonst aus der Akte nicht ersichtlich, dass auch die … das Appartement … im Wege der gesetzlichen Erbschaft gem. § 1936 Satz 2 BGB erworben hat und daher für die offenen und zukünftigen Wohngeldforderungen gem. §§ 1975, 2011 BGB nur mit dem Nachlass haftet und der Nachlass mangels Masse nicht ausreicht, um die Forderungen zu begleichen.

57
Zu Recht hat das Amtsgericht festgestellt, dass der in der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 zu TOP 12 gefasste Beschluss im vom Kläger angefochtenen Umfang, nämlich soweit mit diesem die Mitglieder des Verwaltungsbeirates, Frau … und Herr … mit sofortiger Wirkung zum Verwalter der GdWE bestellt und die Konditionen, zu denen sie für die GdWE tätig werden sollten, festgelegt wurden (Absätze 2-4 des Beschlusses), nichtig ist. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat keinen Erfolg und war zurückzuweisen.

58
Wie die Kammer bereits in dem mit Verfügung vom 05.06.2025 erteilten Hinweis ausgeführt hat, kann eine Mehrheit von Personen nur dann wirksam zum Verwalter bestellt werden, wenn sie als rechtlich selbständige Einheit handlungsfähig ist, was aber bei den mit Beschluss zu TOP 12 der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 zum Verwalter bestellten Mitgliedern des Verwaltungsbeirates, Frau … und Herr … gerade nicht der Fall war. Ein Beschluss der Wohnungseigentümer, durch den, wie hier, mehrere Personen zum Verwalter bestellt werden, ist nichtig (vgl. BGH, Beschluss vom 18.05.1998, Az: V ZB 4/89, juris Rn 12-14; BGH, Urteil vom 20.07.2012, Az: V ZR 241/11, juris Rn 11; Becker in Bärmann, 15. Aufl., Rn 13 zu § 26 WEG).

59
Die Beschränkung der Klage auf die mit Beschluss zu TOP 12 der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 erfolgte Bestellung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates, Frau … und Herr … mit sofortiger Wirkung zum Verwalter der GdWE und die Konditionen, zu denen sie für die GdWE tätig werden sollten

(Absätze 2-4 des Beschlusses), und die Feststellung der Nichtigkeit nur dieses Teiles des Beschlusses war zulässig. Zwar ist nicht anzunehmen, dass die Wohnungseigentümer einen verwalterlosen Zustand der GdWE herbeiführen wollten und sie daher die zugleich im Absatz 1 des Beschlusses bestimmte Abberufung der bisherigen Verwaltung, der … UG, mit sofortiger Wirkung auch ohne die gleichzeitige Bestellung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates, Frau … und Herr … zum Verwalter beschlossen hätten. Die Nichtigkeit der in den Absätzen 2-4 des Beschlusses getroffenen Regelungen über die Bestellung der Mitglieder des Verwaltungsbeirates, Frau … und Herr … mit sofortiger Wirkung zum Verwalter der GdWE und den Konditionen, zu denen sie für die GdWE tätig werden sollten, führt daher in entsprechender Anwendung des § 139 BGB dazu, dass auch der übrige Teil des Beschlusses über die Abberufung der bisherigen Verwaltung, der … UG, mit sofortiger Wirkung nichtig ist (vgl. BGH, Urteil vom 11.05.2012, Az: V ZR 193/11, juris Rn 16; BGH, Urteil vom 11.04.2025, Az: V ZR 96/24, juris Rn 31). Das hat aber – anders als bei der Anfechtung eines Beschlusses wegen nicht zur Nichtigkeit führender Mängel, die nicht auf einen nicht abtrennbaren Teil des Beschlusses beschränkt werden kann (vgl. BGH, Urteil vom 19.10.2012, Az: V ZR 233/11, juris Rn 9, 10) – nicht zur Folge, dass der Beschluss nur insgesamt angefochten und vom Gericht für ungültig erklärt werden kann. Denn der nicht von der im Urteil getroffenen Feststellung der Nichtigkeit erfasste Teil des Beschlusses ist gem. § 23 IV Satz 1 WEG auch ohne eine solche Feststellung nichtig und kann keinerlei Rechtswirkungen erlangen. Die Beschränkung der Feststellung der Nichtigkeit auf einen Teil des Beschlusses ist daher unschädlich und führt nicht dazu, dass ein (Rest-) Beschluss bestehen bleibt, den die Wohnungseigentümer mit diesem Inhalt nicht fassen wollten.

60
Keinen Erfolg hat die Berufung schließlich, soweit sie sich gegen die erfolgte Stattgabe der Anfechtungsklage gegen den in der Eigentümerversammlung vom 14.05.2023 zu TOP 10 gefassten Beschluss über die Bestellung der … UG (haftungsbeschränkt) zur Verwalterin mit sofortiger Wirkung wendet.

61
Allerdings war der Beschluss entgegen der Auffassung des Klägers nicht schon deshalb für ungültig zu erklären, weil die … UG (haftungsbeschränkt) bei der Bestellung noch nicht im Handelsregister eingetragen war. Wie sich nämlich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.05.2023 und dem als Anlage B 4 vorgelegten – unvollständigen – Auszug aus dem Handelsregister ergibt, ist die Gesellschaft bereits am 18.01.2023 gegründet worden, wobei die Firma bis zur Änderung des Gesellschaftsvertrags mit Beschluss vom 09.05.2013 … UG lautete. Es handelt sich dabei aber letztlich um die mit der … UG (haftungsbeschränkt) identische juristische Person, die lediglich ihre Firma geändert hat.

62
Wie der Kläger jedoch rechtzeitig innerhalb der zweimonatigen Frist des § 45 WEG zur Begründung der Anfechtungsklage gerügt hat, leidet der Beschluss an einem formellen Mangel, weil die gesetzliche Einladungsfrist des § 24 IV Satz 2 WEG von drei Wochen nicht gewahrt wurde. Diese verdrängt gem. § 47 WEG die in § 16 Nr. 2 Satz 2 WEG geregelte Einladungsfrist von zwei Wochen, die allerdings auch nicht gewahrt worden wäre.

63
Wie nämlich der Kläger vorgetragen hat und sich aus dem als Anlage K 4 vorgelegten Einladungsschreiben ergibt, erfolgte die Einladung mit E-Mail vom 06.05.2023 und damit mit einer Frist von nur einer Woche. Dem wurde seitens der Beklagten nicht widersprochen.

64
Zwar kann im Fall einer besonderen Dringlichkeit gem. § 24 IV Satz 2 WEG auch mit einer kürzeren Frist einberufen werden. Eine besondere Dringlichkeit, die die Fassung des streitgegenständlichen Beschlusses auch bei Einberufung der Eigentümerversammlung mit einer kürzeren als der gesetzlichen Einladungsfrist gerechtfertigt hätte, bestand aber nicht.

65
Da, wie vorstehend unter Ziffer 4. ausgeführt wurde, die in der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 unter TOP 12 beschlossene Abberufung der bisherigen Verwaltung, der … UG, mit sofortiger Wirkung nichtig ist, bestand objektiv die Gefahr, dass die GdWE ohne die Bestellung einer neuen Verwaltung handlungsunfähig ist, nicht. Richtig ist allerdings, dass, wie sich aus der vorliegenden Akte ergibt, die … UG selbst von der Wirksamkeit ihrer Abberufung ausging und dies dem Gericht nach Zustellung der Klageschrift

an sie mit E-Mail vom 24.04.2023 auch mitgeteilt hat verbunden mit der Bitte, sämtliche die GdWE betreffenden Verfahren und Angelegenheiten an die Postadresse der Verwaltungsbeiratsvorsitzenden Frau … weiterzuleiten und daher zumindest im vorliegenden Verfahren die Gefahr bestand, dass gegen die GdWE ein Versäumnisurteil erlassen würde, nachdem die Bestellung der beiden Verwaltungsbeiräte zum Verwalter, wie dargelegt, offensichtlich nichtig war und sie daher weder selbst die GdWE wirksam im vorliegenden Verfahren vertreten noch einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der GdWE beauftragen konnten. Die bestehende Möglichkeit der einzelnen Wohnungseigentümer, insbesondere der Beiratsmitglieder, dem Rechtsstreit auf Seiten der beklagten GdWE beizutreten und als Nebenintervenient durch die Vornahme von Prozesshandlungen (§ 67 ZPO) den Erlass eines Versäumnisurteils abzuwenden, ändert daran nichts. Denn hierzu waren die Wohnungseigentümer jedenfalls nicht verpflichtet.

66
Auch bei Bestehen einer besonderen Dringlichkeit für eine Beschlussfassung, die die Einberufung einer Eigentümerversammlung mit einer kürzeren als der gesetzlich vorgesehenen Frist von drei Wochen rechtfertigt, darf in der dringlich und mit verkürzter Frist einberufenen Eigentümerversammlung aber nur über die Tagesordnungspunkte abgestimmt und Beschluss gefasst werden, deren Dringlichkeit die Fristverkürzung gerechtfertigt hat (vgl. G. Hermann, Stand: 01.09.2025 in BeckOGK zum WEG, Rn 72 zu § 24 WEG; Bartholome in BeckOK zum WEG, 61. Ed, Stand: 01.07.2025, Rn 64 zu § 24 WEG; Schultzky in Jennißen, 8. Aufl., 10/2023, Rn 61 zu § 24 WEG; Häublein in Staudinger; Neubearbeitung 2023, Updatestand: 01.08.2025, Rn 86 zu § 24 WEG). Die Beschlussfassung über andere, nicht dringlich zu behandelnde Angelegenheiten ist der unter Einhaltung der Regelfrist einberufenen Versammlung vorbehalten (vgl. Bartholome in BeckOK zum WEG, 61. Ed, Stand: 01.07.2025, Rn 64 zu § 24 WEG). Die besondere Dringlichkeit hätte es hier aber allenfalls gerechtfertigt, einen Verwalter übergangsweise zu bestellen, der angewiesen wird, nur die unaufschiebbaren Handlungen für die GdWE vorzunehmen und ansonsten alsbald eine erneute Eigentümerversammlung unter Einhaltung der regulären Einladungsfrist einzuberufen, in der – möglichst unter Vorlage mehrerer Vergleichsangebote – über die Bestellung eines neuen Verwalters entschieden wird. Dagegen war eine Beschlussfassung über die Bestellung der … UG (haftungsbeschränkt) für den Rest des Jahres, also einen Zeitraum von ca. 7 1/2 Monate ohne eine interne Beschränkung der durchzuführenden Tätigkeiten durch die Dringlichkeit nicht geboten, so dass der gefasste Beschluss an einem formellen Mangel leidet.

67
Wie dargelegt, wird die Kausalität des formellen Mangels für das Beschlussergebnis grundsätzlich vermutet. Für die Kausalität des Ladungsmangels für das Beschlussergebnis spricht vorliegend zudem, dass in der Versammlung ausweislich des als Anlage K 6 vorgelegten Protokolls lediglich Wohnungseigentümer mit 157 von insgesamt 354 Stimmen anwesend oder vertreten waren und für den Beschluss lediglich 115 Stimmen abgegeben wurden. Einer zusätzlichen Darlegung seitens des Klägers bedarf es vor diesem Hintergrund nicht. Die Kausalität des Beschlussmangels wurde durch die Beklagte auch nicht widerlegt.

68
Wie der Kläger innerhalb der zweimonatigen Frist zur Begründung der Anfechtungsklage im Kern ebenfalls vorgetragen hat, widerspricht der Beschluss darüber hinaus auch deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung, weil die … UG (haftungsbeschränkt) im Zeitpunkt ihrer Bestellung nicht über eine Haftpflichtversicherung verfügte. Die GdWE, vertreten durch die Wohnungseigentümer, überschreitet nämlich den ihr bei der Bestellung eines Verwalters zustehenden Beurteilungsspielraum, wenn sie ein Unternehmen zum Verwalter bestellt, das nicht über die dazu notwendigen finanziellen Mittel verfügt und auch keine ausreichenden Sicherheiten stellen kann. Denn ein solches Unternehmen bietet, unabhängig davon, in welcher Rechtsform es geführt wird, keine hinreichende Gewähr dafür, dass es auf Dauer einen ordnungsgemäßen Geschäftsbetrieb aufrechterhalten und seiner Aufgabe als Verwalter gerecht werden, insbesondere die ihm anvertrauten Gelder der Gemeinschaft getreu verwalten wird. Auch wäre nicht sichergestellt, dass die Gemeinschaft im Haftungsfall Ersatz erhält (vgl. BGH, Urteil vom 22.06.2012, Az: V ZR 190/11, juris Rn 20). Besteht bei objektiver Betrachtung begründeter Anlass, die Bonität des als Verwalter vorgesehenen Unternehmens – gleich welcher Rechtsform – zu prüfen, halten sich die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums nur, wenn sie diese Frage klären und ihre Entscheidung über die Bestellung auf einer Tatsachengrundlage (Unterlagen, Auskünfte andere Erkenntnisse) treffen, die eine nachhaltig ordnungsgemäße Aufgabenerfüllung erwarten lässt (vgl. BGH, Urteil vom 22.06.2012, Az: V ZR 190/11, juris Rn 21). Anlass, die Bonität der … UG (haftungsbeschränkt) zu prüfen, bestand hier deshalb, weil sich

die Beiräte … und … erst kurz zuvor zu der Gesellschaft zusammengeschlossen hatten und sonst keine Kenntnisse über diese und deren Bonität vorlagen. Eine Überprüfung der Bonität der … UG (haftungsbeschränkt) ist aber vor deren Bestellung zum Verwalter ausweislich des Protokolls nicht erfolgt. Insbesondere wurde nicht nach einer bestehenden Haftpflichtversicherung gefragt. Diese lag unstreitig bei der Bestellung auch noch nicht vor, wie sich aus der als Anlage B 2 vorgelegten Versicherungsbestätigung der … ergibt. Diese stammt vom 16.05.2023 und bestätigt das Bestehen einer Haftpflichtversicherung erst ab dem 15.05.2023.

III.

69
Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens in 1. Instanz beruht auf § 92 I ZPO, die Entscheidung über die Kosten des Berufungsverfahrens auf §§ 97 I, 92 I ZPO und erfolgte nach dem Verhältnis des jeweiligen Obsiegens zum Unterliegen. Zur Berechnung der Quote war dabei ungeachtet der in § 49 Satz 2 GKG festgelegten Streitwertobergrenze in Höhe des Verkehrswertes des Wohnungseigentums des Klägers für die einzelnen Streitgegenstände ein fiktiver Streitwert in Höhe des Gesamtinteresses aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung bzw., sofern er darunter liegt, in Höhe des siebeneinhalbfachen Wertes des Interesses des Klägers an der Entscheidung anzusetzen wie folgt:

„Der Streitwert für die Anfechtung der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 19.03.2023 zu TOP 13 und TOP 14 gefassten Beschlüsse über die Genehmigung der Abrechnungsspitzen der Jahresabrechnungen für 2019 und 2020 bemisst sich gem. § 49 Satz 1 GKG grundsätzlich nach dem Nennbetrag der Jahresabrechnung. Das für die Berechnung der Grenzen des § 49 Satz 2 GKG maßgebliche Individualinteresse des Klägers entspricht seinem Anteil am Nennbetrag der Abrechnung (vgl. BGH, Urteil vom 24.02.2023, Az: V ZR 152/22, juris Rn 20, 23, 24). Vorgelegt im hiesigen Verfahren wurden allerdings als Anlagen K 10 und K 11 nur die Jahresgesamtabrechnungen nebst den Jahreseinzelabrechnungen für eines der im Eigentum des Klägers stehenden Appartements, in den Abrechnungen bezeichnet mit Verwaltungseinheit 208. Der Nennbetrag der Jahresgesamtabrechnung für 2019, also die Summe der in diese eingestellten Ausgaben, beläuft sich dabei auf 266.092,36 €, der auf das Appartement des Klägers entfallende Anteil an dem Nennbetrag auf 718,48 €. Unter der Annahme, dass der auf das zweite Appartement des Klägers entfallende Anteil am Nennbetrag gleich hoch ist, beträgt das Interesse des Klägers bezüglich der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 13 1.436,96 € und der siebeneinhalbfache Wert seines Interesses 10.777,20 €. In dieser Höhe war der fiktive Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 13 anzusetzen. Entsprechend war für die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 14 bei einem Nennbetrag der Jahresgesamtabrechnung für 2020 in Höhe von 315.456,18 € und einem auf das Appartement des Klägers entfallenden Anteil am Nennbetrag von 851,75 € ein fiktiver Streitwert in Höhe von 12.776,25 € anzusetzen.“

70
Bei dem mit dem angefochtenen Beschluss zu TOP 26 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 aufgehobenen Beschluss zu TOP 8 der Eigentümerversammlung vom 13.03.2020 ging es, wie sich dem als Anlage vorgelegten Protokoll der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 entnehmen lässt, um die Finanzierung eines Betrages von 200.000,00 € vor Abschluss eines Vergleichs mit Rechtsanwalt …. Für die Bemessung des fiktiven Streitwertes geht die Kammer daher von einem Gesamtinteresse in Höhe von 200.000,00 € aus. Das Einzelinteresse des Klägers bemisst die Kammer nach dem Anteil an diesem Betrag, der dem mit dem Sondereigentum an Appartements des Klägers verbundenen Miteigentumsanteil entspricht. Ausweislich der als Anlagen K 10 und K 11 vorgelegten Jahresabrechnungen beträgt der Miteigentumsanteil eines der Appartements des Klägers 27/10.000stel. Unter der Annahme, dass mit dem zweiten Appartement ein Miteigentumsanteil in gleicher Höhe verbunden ist, beträgt das Einzelinteresse des Klägers 200.000,00 € x (27,00/10.000) x 2 = 1.080,00 € und der siebeneinhalbfache Wert dieses Interesses 8.100,00 €. Da der Betrag unter dem Gesamtinteresse liegt war von einem fiktiven Streitwert in dieser Höhe auszugehen.

71
Für die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 11 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 hat die Kammer den fiktiven Streitwert mangels sonstiger Anhaltspunkte geschätzt mit 3.000,00 €.

72

Das Gesamtinteresse für die Berechnung des fiktiven Streitwertes der gegen die Beschlüsse zu TOP 16 und TOP 17 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 war mit 6 x 3.000,00 € = 18.000,00 €, nämlich 3.000,00 € für jede Wohnung, bei deren Verkauf auf Hausgeldrückstände verzichtet wurde, wenn der Erwerber 3.000,00 € auf das Konto der GdWE zahlt, anzusetzen. Der Wert des Interesses des Klägers an der Entscheidung war nach seinem Anteil an über den Betrag von 3.000,00 € hinausgehenden Hausgeldrückständen für die jeweilige Wohnung bestimmen. Mangels sonstiger Anhaltspunkte und im Hinblick auf den nur geringen Miteigentumsanteil des Klägers wurde sein Interesse an der Entscheidung über die Anfechtungsklage gegen die Beschlüsse zu TOP 16 und TOP 17 insgesamt mit 500,00 € angesetzt. Da der siebeneinhalbfache Wert des klägerischen Interesses mit 3.750,00 € unterhalb des Gesamtinteresses liegt, war der fiktive Streitwert in dieser Höhe anzusetzen. Das Obsiegen des Klägers bezüglich der Anfechtung von TOP 16 und TOP 17 war mit 2/6 dieses Betrages, mithin mit 1.250,00 € zu bemessen, da die Klage nur Erfolg hatte, soweit die Beschlüsse den Verkauf von zwei der darin genannten insgesamt sechs Appartements betrafen.

73
Das Gesamtinteresse bezüglich der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 19 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 bemisst sich nach der Höhe der Schadensersatzforderung, die nach dem Beschlussantrag geltend gemacht werden sollte, das Interesse des Klägers nach dem auf ihn entfallenden Anteil an der Schadensersatzforderung. Da die Höhe der Forderung im Beschluss und auch sonst nicht genannt wird, kann sie vom Gericht nur geschätzt werden und wird mit 10.000,00 € angesetzt. Der auf den Kläger entfallende Anteil an diesem Betrag und damit sein Interesse beläuft sich auf 54,00 € und der siebeneinhalbfache Wert hiervon auf 405,00 €. Der fiktive Streitwert war in Höhe des niedrigeren Betrages von 405,00 € anzusetzen.

74
Das Gesamtinteresse an der Entscheidung über die Anfechtungsklage gegen TOP 20 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 bemisst sich nach dem geschätzten anteiligen Kosten des Klägers für die private Nutzung des ihm zur Verfügung gestellten Pkw´s und entspricht damit dem Interesse des Klägers an der Entscheidung. Die Kosten werden mangels anderer Kenntnis auf 5.000,00 € geschätzt, so dass von einem fiktiven Streitwert in dieser Höhe auszugehen war.

75
Der fiktive Streitwert für die Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 12 der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 und TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 14.04.2023 war, nachdem die bestellten Verwalter jeweils ohne Honorar für die GdWE tätig werden sollten und im Hinblick auf die jeweils relativ kurze Zeit der Bestellung, mit jeweils 500,00 €, insgesamt 1.000,00 € schätzungsweise anzusetzen.

76
Damit berechnet sich der fiktive Streitwert auf insgesamt 44.808,45 €. Das Obsiegen des Klägers ist mit 1.250,00 € (TOP 16 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023 teilweise und TOP 17 der Eigentümerversammlung vom 19.03.2023) + 1.000,00 € (TOP 12 der Eigentümerversammlung vom 23.04.2023 und TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 14.04.2023) zu bewerten, so dass sich eine Kostenquote von 2.250,00/44.808,45 = 5 % zu Lasten der Beklagten und 95 % zu Lasten des Klägers ergibt.

77
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711, 709 Satz 2 ZPO.

78
Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Es ging nur um die Anwendung anerkannter Rechtsgrundsätze auf einen reinen Einzelfall.

79
Den Streitwert für das Berufungsverfahren hat die Kammer bereits mit einem in der mündlichen Verhandlung vom 03.09.2025 verkündeten Beschluss auf 4.000,00 € festgesetzt. Soweit hiergegen seitens des Prozessbevollmächtigten des Klägers mit Schriftsatz vom 05.09.2025 Beschwerde eingelegt wurde,

erfolgt die Vorlage an das zur Entscheidung über die Beschwerde zuständige Oberlandesgericht mit gesondertem Beschluss.