

Titel:

Anforderungen an Vorbereitungsbeschlüsse

Normenkette:

WEG § 18, § 19, § 20, § 23, § 24, § 25

Leitsätze:

1. Auf die Einhaltung des Nichtöffentlichkeitsgrundsatzes kann auch stillschweigend verzichtet werden, wenn trotz Kenntnis der Anwesenheit eines Nichtberechtigten dies nicht gerügt wird und alle widerspruchsfrei an der Versammlung teilnehmen. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
2. Nimmt ein Eigentümer als Vertreter an der Versammlung ohne Vollmacht teil und wird nicht zurückgewiesen, ist seine Stimmabgabe wirksam. (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine Pflicht, zu dokumentieren, wer online an der Versammlung teilnahm, besteht nicht. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)
4. Vorbereitungsmaßnahmen für Sanierungsbeschlüsse, sind keine Beschlüsse nach § 20 WEG. (Rn. 27 – 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentümerversammlung, Beschlussanfechtung, Eigentümerversammlung, Protokollierung, Vertretung und Vollmacht, Ordnungsgemäße Verwaltung, Rücklagenbildung, Streitwertberechnung, Sanierungsbeschluss, Nichtöffentlichkeit, bauliche Veränderung

Fundstellen:

ZMR 2026, 350

LSK 2025, 44519

Tenor

Die Klage wird abgewiesen. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist in Ziff. 2 gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 1.728.305,70 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Gegenstand der Klage sind die zu TOP 4 a, Ziffern 1-4, der Eigentümerversammlung vom 09.09.2024 gefassten Beschlüsse der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, deren Mitglied der Kläger als Inhaber von insgesamt 1.189/10.000stel Miteigentumsanteilen, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 12, 14 und 15 sowie dem Speicher Nr. 1001 lt. Aufteilungsplan ist.

2

Mit Schreiben vom 12.08.2024 lud die Verwalterin der Beklagten für den 09.09.2024 zu einer Eigentümerversammlung ein.

28.08.2024 (Anlage B 1) erteilt.

3

Auf der Eigentümerversammlung vom 09.09.2024 wurden mehrheitlich unter anderem folgende Beschlüsse gefasst:

TOP 4 a 1):

„Die Wohnungseigentümer beschließen, die Erhaltungsmaßnahme Speicherdämmung für die nächste Eigentümerversammlung vorzubereiten. Es werden Angebote von Ingenieurbüros für die Planung und

Ausschreibung eingeholt und zur Beschlussfassung in der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung vorgelegt.“

TOP 4 a 2):

„Die Wohnungseigentümer beschließen, die Umstellung auf Fernwärme für die nächste Eigentümerversammlung vorzubereiten. Es werden Angebote von Ingenieurbüros für die Planung und Ausschreibung eingeholt und zur Beschlussfassung in der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung vorgelegt.“

TOP 4. A 3):

„Die Wohnungseigentümer beschließen, die Erhaltungsmaßnahme Fenstererneuerung unter Beibehaltung des Altbaucharakters für die nächste Eigentümerversammlung vorzubereiten. Es werden Angebote von Ingenieurbüros für die Planung und Ausschreibung eingeholt und zur Beschlussfassung in der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung vorgelegt.“

TOP 4. A 4):

„Die Wohnungseigentümer beschließen die Erhebung einer Sonderumlage und Bildung einer Ansparrücklage für energetische Sanierungsmaßnahmen in Höhe von € 100.000 jährlich ab 01.01.2025. Die Sonderumlage wird über den Wirtschaftsplan finanziert und auf zwölf Monatsraten verteilt. Die Eigentümer erhalten einen neuen Einzelwirtschaftsplan 2025 unter Berücksichtigung der neu gebildeten Ansparrücklage. Die Wohnungseigentümer beteiligen sich mit € 95.000 und die Speichereigentümer mit EUR 5.000 an der Ansparrücklage jährlich.“

4

In formaler Hinsicht rügt der Kläger die Nichteinhaltung des Nichtöffentlichkeitsgrundsatzes mit der Begründung, in der Wohnungseigentümerliste 2023 seien hinsichtlich der Wohnung Nr. 13 als Eigentümer aufgeführt, an der Eigentümerversammlung vom 09.09.2024 hätten jedoch und ihr Sohn teilgenommen und abgestimmt, ohne bevollmächtigt gewesen zu sein. Ferner rügt er die Abstimmung durch Nichtbevollmächtigte. Bezüglich der Einzelheiten des diesbezüglichen Vortrags wird Bezug genommen auf die auf Ausführungen in der Klagebegründung vom 08.11.2024, Blatt 18 bis 29 der Akte. Die beklagten im Verfahren vorgelegten Vollmachten seien rückdatiert. Die Nichtberücksichtigung der Stimmen von anwesenden Wohnungseigentümer bei der Abstimmung sei ein so schwerwiegender Verstoß gegen die ordnungsgemäße Verwaltung, dass eine Kausalität für das Abstimmungsergebnis nicht erforderlich sei. Gleiches gelte für den Verstoß gegen das Prinzip der Nichtöffentlichkeit. Weiter rügt er die Vermischung unterschiedlicher Abstimmprinzipien, da bei den Wohnungseigentümern und die jeweils zwei Wohnungen hätten, die Stimmen nach dem Objektprinzip, bei den Eigentümern, die drei bzw. zwei Wohnungen hätten, nach dem Kopfprinzip berechnet worden seien. Die Stimme der Erbengemeinschaft sei trotz Anwesenheit gar nicht berücksichtigt worden und auch nur eine Wohnung auf der Anwesenheitsliste aufgeführt. Außerdem rügt der Kläger, dass das Protokoll vom 09.09.2024 nicht vollständig unterschrieben und im Protokoll nicht dokumentiert sei, dass der Eigentümer nur online an der Versammlung teilgenommen und wann der Eigentümer die Versammlung verlassen habe. Außerdem seien die Abstimmungsergebnisse nicht namentlich protokolliert, was jedoch bei Abstimmungen über bauliche Veränderungen erforderlich sei.

5

Der Kläger ist der Ansicht, die Beschlüsse zu Ziff. 1 bis 3 hätten die Durchführung von drei erheblichen baulichen Veränderungen gem. § 20 Abs. 1 WEG zum Inhalt. Er rügt, diese Beschlüsse verstießen gegen den Grundsatz der Bestimmtheit, es liege eine unbillige Benachteiligung gem. § 20 Abs. 4 WEG vor, die geschätzten Kosten aller drei modernisierenden Erhaltungsmaßnahmen seien so hoch, dass sie sich innerhalb der nächsten 10 Jahre nicht amortisieren würden, bei dem Beschluss zur Speicherdämmung fehle es an der erforderlichen 2/3 Mehrheit, um die Kosten der Baumaßnahme auf alle Eigentümer umlegen zu können.

6

Die Kosten der Ansparrücklage (Ziff. 4.) seien gem. § 21 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 WEG, von den Eigentümern zu tragen, auf die sie zurückzuführen seien, und nicht auf alle Eigentümer umzulegen. Ferner sei der Beschluss unbestimmt, da ihm nicht zu entnehmen sei, bis zu welcher Höhe die Ansparrücklage gebildet werden solle, d.h. über wie viele Jahre die Eigentümer die Sonderumlage zu zahlen hätten. Eine

Begrenzung der jährlichen Ansparrücklage in Höhe von 100.000 € werde nicht vorgesehen. Nicht erkennbar ist, ob bei den Gesamtkosten die Fördermaßnahmen schon berücksichtigt sind oder nicht. Unklar sei, wie eventuell weitere anfallende Kosten wie Sachverständigenkosten sowie Kosten für Versicherungen, Sicherheiten, Rechtsberatungskosten und Ansprüche gem. § 14 Abs. 3 WEG finanziert werden sollen.

7

Auf die grundsätzliche Möglichkeit, Fördermaßnahmen in Anspruch nehmen zu können, werde zwar hingewiesen, jedoch würden weder die Voraussetzungen dafür dargelegt, noch ab wann ein sicherer Anspruch auf Fördermittel bestehe oder wann diese tatsächlich ausbezahlt würden.

8

Auch zu einer vermutlich erforderlichen Finanzierung über ein Darlehen werde nichts ausgeführt.

9

Der Kläger beantragt,

I. Der Beschluss vom 09.09.2024 zu Tagesordnungspunkt 4. a) der Eigentümerversammlung, zur Vorgehensweise in Sachen energetische Sanierung gem. Informationsveranstaltung vom 06.03.2024, wird in vollem Umfang, also sowohl bezüglich der Teilbeschlüsse TOP 4. a1) Speicherdämmung (laut Instandsetzungsfahrplan für alle Häuser € 215.000), TOP 4. a2) Heizung (laut Instandsetzungsfahrplan für alle Häuser € 795.000), TOP 4. a3) Fenster (laut Instandsetzungsfahrplan für alle Häuser € 850.000) als auch bezüglich des Teilbeschlusses TOP 4. a4) Finanzierung – Erhebung einer Ansparrücklage in Höhe von € 100.000 jährlich für ungültig erklärt.

II. Hilfsweise für den Fall, dass die oben genannten Beschlüsse nichtig sind, es wird festgestellt, dass die in der entsprechenden TOP 4. a1), TOP 4. a2), TOP 4. a3), TOP 4. a4) bezeichnete Beschluss nichtig ist.

10

Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

11

Die Beklagte ist der Ansicht, die angegriffenen Beschlüsse seien nicht zu beanstanden.

12

Zur Ergänzung des Tatbestands wird im Übrigen Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Sitzung vom 22.05.2025. Beweis wurde nicht erhoben.

13

Mit Schriftsatz vom 17.07.2025 hat die Beklagte, mit Schriftsatz vom 23.07.2025 hat der Kläger weiter vorgetragen, worauf Bezug genommen wird.

Entscheidungsgründe

I.

14

Die Klage ist zulässig, jedoch unbegründet.

15

1. Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, § 43 Abs. 2 Nrn. 2 und 4 WEG, 23 Nr. 2 c GVG.

16

3. Die angegriffenen Beschlüsse sind weder nichtig, noch widersprechen sie aus den innerhalb der materiellen Ausschlussfristen des § 45 Satz 1 WEG vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.

a) formale Beschlussmängelrügen

17

(1) Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit durch Teilnahme von und deren Sohn lag ungeachtet der Wirksamkeit der als Anlage B 1 vorgelegten Vollmacht vom 28.08.2024 nicht vor. Denn auf die Einhaltung des Nichtöffentlichkeitsgrundsatzes kann auch stillschweigend verzichtet werden, wenn trotz Kenntnis der Anwesenheit eines Nichtberechtigten dies nicht gerügt wird und alle widerspruchslos an der Versammlung teilnehmen (vgl. LG München I, Urteil v. 02.12.2005- 1 S 23414/14 m. w. N.). Seitens des Klägers wurde weder vorgetragen noch ist ersichtlich, dass die Anwesenheit von und ihrem Sohn gerügt worden wäre, so dass jedenfalls ein stillschweigender Verzicht vorliegt.

18

(2) Auch soweit der Kläger eine Abstimmung durch Nichtbevollmächtigte rügt, verhilft dies der Klage nicht zum Erfolg. Nimmt eine Person an einer Eigentümerversammlung als Vertreter teil, ohne eine Vollmacht vorzulegen, kann er zwar zurückgewiesen werden. Wird er aber nicht zurückgewiesen, ist seine Stimmabgabe wirksam (vgl. BayObLG WE 1991, 261; OLG München NZM 2008, 92). Die Stimmabgaben der Eigentümer sowie von und deren Sohn waren daher wirksam.

19

(3) Soweit der Kläger die Vermischung unterschiedlicher Abstimmprinzipien rügt, ist er dem Vortrag der Beklagten, wonach die Eigentümer gemeinsam Eigentümer der Einheit Nr. 3004 sind, ferner Alleineigentümer der Einheit Nr. 3008, Eigentümerin der Einheit Nr. 2 und Eigentümer der Einheit Nr. 3 ist, nicht entgegengetreten, so dass dies als zugestanden gilt, § 138 Abs. 3 ZPO. Eine Vermischung unterschiedlicher Abstimmprinzipien liegt daher nicht vor. Inwieweit die behauptete Nichtberücksichtigung der Stimme der Erbengemeinschaft sich auf das Beschlussergebnis ausgewirkt haben soll, ist ebenfalls weder dargetan noch ersichtlich.

20

(4) Soweit der Kläger rügt, im Protokoll sei nicht dokumentiert, dass der Eigentümer nur online an der Versammlung teilgenommen habe, ist weder dargetan, woraus sich eine derartige Dokumentationspflicht ergeben sollte, noch ist dargetan oder ersichtlich, inwiefern sich eine unterbliebene Dokumentation auf das Beschlussergebnis ausgewirkt haben soll.

21

(5) Soweit der Kläger rügt, das Protokoll vom 09.09.2024 sei nicht vollständig unterschrieben, ist ein Fehler nicht erkennbar, denn unstreitig wurde das Protokoll vom Verwalter sowie von weiteren Eigentümern unterzeichnet. Was hier fehlerhaft sein sollte, ist weder dargetan noch ersichtlich. I. ü. führen weder eine fehlende Unterzeichnung des Protokolls noch dessen nicht ordnungsgemäße Unterzeichnung noch eine Unterzeichnung durch „falsche“ Personen zur Fehlerhaftigkeit der dokumentierten Beschlüsse (vgl. Bärmann/Göbel, 15. Aufl. 2023, WEG vor § 43 Rn. 59, beckonline).

22

(6) Angaben zur Ladungsfrist muss das Protokoll nicht enthalten.

23

(7) Entgegen der Behauptung des Klägers ist dem Protokoll (Anlage K 1) zu entnehmen, wann der Eigentümer die Versammlung verlassen hat, nämlich nach der Abstimmung zu TOP 4 a, Ziff. 3.

24

(8) I. ü. hat der Kläger innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist zu einer etwaigen Kausalität der angeblichen formalen Fehler für das Abstimmungsergebnis nichts vorgetragen.

25

b) Auch die materiellen Beschlussmängelrügen des Klägers greifen nicht, die Beschlüsse widersprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

26

Unter einer ordnungsgemäßen Verwaltung ist eine Verwaltung zu verstehen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Ob ein Eigentümerbeschluss danach ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist im Einzelfall unter Abwägung der für und gegen den Eigentümerbeschluss sprechenden Umstände zu entscheiden, wobei im Vordergrund das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer und nicht nur

einzelner zu stehen hat. Eine Verwaltungsmaßnahme liegt dann im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtung unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls nützlich ist. Um dies festzustellen, müssen im konkreten Fall der mit der Maßnahme verbundene Nutzen und die mit der Maßnahme verbundenen Risiken gegeneinander abgewogen werden. Für die Ordnungsmäßigkeit spielt daher die konkrete Situation der Gemeinschaft und auch deren finanzielle Leistungsfähigkeit eine Rolle. (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage 2017 § 21 Rdnr. 23 m.w.N.).

27

Beschlüsse sind nach den für eine Grundbucheintragung geltenden Regeln objektivnormativ auszulegen. Maßgebend sind dabei der sich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ergebende Wortlaut des Beschlusses und der Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Wortlauts ergibt; Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind. Auf die subjektiven Vorstellungen der Abstimmenden kommt es nicht an. Diese Grundsätze gelten auch für die Auslegung von konkludent verkündeten Beschlüssen. Im Hinblick auf die Geltung von Beschlüssen für Sondernachfolger können bei der Auslegung nur solche Umstände Berücksichtigung finden, die für jedermann ohne weiteres erkennbar sind und sich insbesondere aus der Versammlungsniederschrift ergeben. Für die Annahme einer konkludenten Feststellung reicht daher die bloße Wiedergabe des eindeutigen Abstimmungsergebnisses im Versammlungsprotokoll regelmäßig aus. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn sich insbesondere aufgrund der protokollierten Erörterungen in der Eigentümerversammlung das Beschlussergebnis vernünftigerweise in Frage stellen lässt. Allein aus dem Fehlen einer Beschlussfeststellung im Protokoll lässt sich hiernach regelmäßig noch nicht schließen, dass ein Beschluss nicht zustande gekommen ist, im Zweifel wird vielmehr bei einem protokollierten klaren Abstimmungsergebnis von einer konkludenten Beschlussfeststellung auszugehen sein (vgl. Spielbauer/Then, 3. Auflage 2017, § 23 Randziffer 26 mit weiterem Nachweis). Der Bestimmtheitsgrundsatz verbietet es aber nicht, dass der Beschluss nur durch ein Dokument, auf das er Bezug nimmt, ausgelegt werden kann. In diesem Fall muss aber das Dokument, auf das Bezug (red. Anm.: Text so amtl.)

28

(1) Die angegriffenen, zu Ziff. 1 bis 3 gefassten Beschlüsse beinhalten entgegen der Ansicht des Klägers nicht die Durchführung von baulichen Veränderungen gem. § 20 Abs. 1 WEG, sondern lediglich deren Vorbereitung, insb. durch Einholung von Angeboten von Ingenieurbüros für die Planung und Ausschreibung. Die klägerischen Rügen, wonach die Beschlüsse gegen den Grundsatz der Bestimmtheit verstießen, zu einer unbilligen Benachteiligung gem. § 20 Abs. 4 WEG führten, die geschätzten Kosten aller drei modernisierenden Erhaltungsmaßnahmen so hoch seien, dass sie sich innerhalb der nächsten zehn Jahre nicht amortisieren würden, und bei dem Beschluss zur Speicherdämmung die erforderliche 2/3 Mehrheit fehle, um die Kosten der Baumaßnahme auf alle Eigentümer umlegen zu können, gehen daher sämtlich ins Leere. Gleiches gilt daher auch für die weitere formale Rüge, die Abstimmungsergebnisse seien nicht namentlich protokolliert worden.

29

(2) Auch die Beschlussfassung zu Ziff. 4. widerspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

30

Nachdem die Beschlussfassung zu Ziff. 4. nicht die Finanzierung baulicher Veränderungen gem. § 20 Abs. 1 WEG zum Inhalt hat, sondern die Bildung einer Ansparrücklage, richtet sich die Kostenverteilung nicht nach § 21 WEG.

31

Entgegen der Ansicht des Klägers war auch eine Begrenzung der jährlichen Ansparrücklage in Höhe von 100.000 € nicht erforderlich, insbesondere war nicht festzulegen bis zu welcher Höhe die Ansparrücklage gebildet werden soll und über wie viele Jahre die Eigentümer die Sonderumlage zu zahlen haben. Die Beschlusskompetenz folgt aus § 28 Abs. 1 S. 1 WEG, wonach durch Beschluss gesonderte Rücklagen gebildet werden können. Ebenso wenig wie bei der Erhaltungsrücklage nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG muss bei einer jährlichen Ansparrücklage betragsmäßig i. S. eines Endbetrags oder zeitlich eine Begrenzung nach oben festgelegt werden, zumal die Wohnungseigentümer in jeder künftigen Eigentümerversammlung

mit einfacher Mehrheit beschließen können, der Ansparrücklage nun nichts mehr zuzuführen. I. ü. ist es offensichtlich, dass bei dem im Raum stehenden Investitionsvolumen von insgesamt EUR 1.860.000,00 die Ansparrücklage auch nicht im Ansatz ausreichen wird, um die Investitionskosten zu finanzieren, so dass auch unter diesem Gesichtspunkt keine Veranlassung und Notwendigkeit bestand, die beschlossene Ansparrücklage in zeitlicher Hinsicht und/oder betragsmäßig zu begrenzen.

32

Soweit der Kläger rügt, es sei nicht erkennbar, ob bei den Gesamtkosten die Fördermaßnahmen schon berücksichtigt seien oder nicht, unklar sei, wie eventuell weitere anfallende Kosten wie Sachverständigenkosten sowie Kosten für Versicherungen, Sicherheiten, Rechtsberatungskosten und Ansprüche gem. § 14 Abs. 3 WEG finanziert werden sollen, die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Fördermaßnahmen würden nicht dargelegt, auch nicht, ab wann ein sicherer Anspruch auf Fördermittel bestehe oder wann diese tatsächlich ausbezahlt würden, auch zu einer vermutlich erforderlichen Finanzierung über ein Darlehen werde nichts ausgeführt, ist weder dargetan noch ersichtlich, inwieweit sich diese Umstände Einfluss haben sollten auf die Wirksamkeit der Beschlussfassung über die Ansparrücklage.

II.

33

1. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus § 709 S. 2 ZPO.

34

2. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG. Der Streitwert bei einer Klage gegen einen Sonderumlagebeschluss wird ausgehend von dem Betrag der Sonderumlage berechnet. Das Gesamtinteresse gem. § 49 S. 1 GKG orientiert sich dabei an dem Gesamtbetrag der Sonderumlage. Das zulässige Höchstinteresse darf dabei das Siebeneinhalbfache des Werts der Belastung auf Seiten des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen nicht übersteigen (Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, 1. Aufl. 2024, Streitwerte im ABC, Rn. 73, 74 – beck online). Der Gesamtbetrag der Sonderumlage liegt hier bei 1.860.000,00 €. Die Belastung auf Seiten des Klägers liegt bei 230.440,76 €. Der Streitwert wird auf das Siebeneinhalbfache des einfachen Klägerinteresses beschränkt. Daraus errechnet sich ein Streitwert von 1.728.305,70 €.