AG München, Endurteil v. 09.07.2025 – 1292 C 13303/24 WEG

Titel:

Anspruch auf Abmahnung des Verwalters

Normenkette:

WEG § 26

Leitsätze:

1. Ein Negativbeschluss der Wohnungseigentümer zur Ablehnung einer Abmahnung des Verwalters entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die behaupteten Pflichtverstöße nicht derart schwerwiegend sind, dass das Ermessen der Gemeinschaft auf Null reduziert wird. (redaktioneller Leitsatz)

2. Die verspätete Erstellung von Wirtschaftsplänen, Vermögensberichten oder Protokollen sowie die Durchführung der Eigentümerversammlung außerhalb des üblichen Zeitraums begründen keinen Anspruch auf Abmahnung des Verwalters, sofern keine gravierende Pflichtverletzung vorliegt. (Leitsätze der Verfasser) (redaktioneller Leitsatz)

Ein Negativbeschluss der Wohnungseigentümer zur Ablehnung einer Abmahnung des Verwalters entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die behaupteten Pflichtverstöße nicht derart schwerwiegend sind, dass das Ermessen der Gemeinschaft auf Null reduziert wird. (Rn. 22 – 24) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Negativbeschluss, Anfechtungsklage, Beschlussersetzung, Verwalterabmahnung, Pflichtverletzung, Ermessensreduzierung, Streitwertfestsetzung, Abmahnung, Verwalter

Fundstellen:

ZMR 2026, 354

LSK 2025, 44521

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 56.764,75 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten die Anfechtung eines Beschlusses aus einer Wohnungseigentümerversammlung.

2
Die Kläger sind Sondereigentümer der Dachgeschosswohnung Nr. 67 laut Aufteilungsplan, und Mitglieder der Beklagten.

3
Mit E-Mail vom 24.12.2023, welche an die Wohnungseigentümer mit Einladung vom 10.01.2024 zur Eigentümerversammlung vom 02.02.2024 mitversandt wurde, stellte der Kläger zu 1) für die genannte Eigentümerversammlung einen Beschlussantrag zur Abmahnung der Verwaltung.

4
In der Wohnungseigentümerversammlung vom 02.02.2024 wurde unter TOP 14 der Antrag des Klägers zu 1) mit 75 Gegenstimmen, bei 3 Enthaltungen und 15 Ja-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

5
Hinsichtlich des Wortlauts des Antrags sowie der Beschlussfassung wird auf die Einladung von 10.01.2024 (Anlage K 2) und das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 02.02.2024 (Anlage K 3) Bezug genommen.

6
Die Klagepartei behauptet, dass im Hinblick auf die Durchführung der Eigentümerversammlung von der Verwaltung der Antrag des Klägers zu 1) am Ende der Tagesordnung gesetzt worden sei, obwohl dies thematisch zu dem Tagesordnungspunkt 3 gepasst hätte. Darüber hinaus seien die Gegenstimmen lediglich rechnerisch ermittelt worden. Auch seien fälschlicherweise 12 Gegenstimmen durch den Verwalter für Vollmachtgeber abgegeben worden, und hierbei das Stimmrechtsverbot eines von Wohnungseigentümern bevollmächtigten Verwalter missachtet worden. Die vom Verwalter vor der Beschlussfassung erfolgte Angabe, eine Abmahnung löse keine Rechtsfolgen aus, sei hingegen falsch und irreführend gewesen.

7
Die Abmahnung des Verwalters entspreche aufgrund der Vorlage von Pflichtverstößen zudem nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Hierbei sei zum einen der Verstoß gegen die Pflicht zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans zu berücksichtigen, da wiederholt die Jahresabrechnung nicht innerhalb der Frist erstellt worden sei. Auch habe die Jahresabrechnung für das Jahr 2022 keine Darstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthalten, sodass gegen die Pflicht zur Erstellung eines Vermögensberichts nach § 28 Abs. 4 WEG verstoßen worden sei. Ferner bestehe ein Verstoß gegen § 24 Abs. 1 WEG, da die Einberufung einer Versammlung im Jahr 2023 nicht erfolgt sei. Auch sei gegen § 24 Abs. 6 WEG verstoßen worden, da das Protokoll der Versammlung vom 01.10.2023 fehlerhaft gewesen sei. Der Verwalter habe außerdem seine Aufgaben nicht mit der Sorgfalt eines erfahrenen und fachkundigen Verwalters erfüllt, und damit gegen § 7.1 des Verwaltervertrages verstoßen.

8
Der Kläger beantragt,

1. Der Negativbeschluss der Wohnungseigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft ... vom 02.02.2024 zu TOP 14 „Antrag Miteigentümer zur Abmahnung der Verwalterin“:

Antrag:

Die Eigentümerversammlung beschließt: Der Antrag des Miteigentümers Herr ... wie mit der Einladung vom 10.01.2024 an alle Miteigentümer versandt.

- mehrheitlich abgelehnt – wird für ungültig erklärt.

2. Es wird beantragt einen Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft ... zu fassen, dass der Verwalter aufgrund seiner Pflichtverletzungen abgemahnt wird.

9
Die Beklagte beantragt,

Die Klage wird abgewiesen.

10
Die Beklagte trägt vor, der angefochtene Negativbeschluss entfalte keine Sperrwirkung, sodass die Anfechtungsklage bereits aus diesem Grund unbegründet sei.

11
Die Kläger hätten zudem keinen Anspruch auf Ersetzung des streitgegenständlichen Beschlusses, da die Beklagte nicht verpflichtet sei, die Verwalterin abzumahnen, da die von der Klagepartei genannten Abmahngründe nicht gegeben bzw. nicht so schwerwiegend seien, dass das Ermessen der Wohnungseigentümergemeinschaft auf Null reduziert wäre. Auch hätten die Kläger im Rahmen der Beschlussersetzungsklage lediglich ein Anspruch auf einen Grundlagenbeschluss.

12
Eine unterlassene Abmahnung widerspreche ordnungsgemäße Verwaltung hingegen erst dann, wenn die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum überschreiten würden. Dies sei jedoch im vorliegenden Fall nicht gegeben: Die festgelegte Reihenfolge der Tagesordnungspunkte sei nicht von der Verwaltung,

sondern mehrheitlich von den Miteigentümern beschlossen worden. Die Äußerung, die Abmahnung löse keine Rechtsfolgen aus, sei nicht vom Versammlungsleiter, sondern von einem Miteigentümer erfolgt. Die Verwalterin sei hingegen berechtigt gewesen, von den Vollmachten, die auf sie ausgestellt gewesen seien, Gebrauch zu machen.

13
Darüber hinaus begründe weder eine verspätete Vorlage einer Abrechnung bzw. des Wirtschaftsplans, noch eine fehlerhafte Protokollführung oder einen fehlenden Vermögensbericht einen Anspruch auf Abmahnung der Verwaltung. Es sei außerdem zu berücksichtigen, dass die Durchführung einer ordentlichen Eigentümerversammlung grundsätzlich im Herbst erfolge. Die streitgegenständliche Eigentümerversammlung sei hingegen Anfang Februar 2024 erfolgt, da die Abrechnung 2020 noch nicht fertiggestellt gewesen sei.

14
Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird zur Ergänzung des Tatbestands auf das Sitzungsprotokoll vom 21.05.2025, sowie die zwischen den Parteien gewechselten und zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

A.

15
Die zulässige Klage ist unbegründet.

16
I. Die Klage ist zulässig.

17
1. Das Amtsgericht München als Wohnungseigentumsgericht gem. §§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2c GVG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig.

18
2. Für die Anfechtung eines Negativbeschlusses besteht grundsätzlich ein Rechtsschutzbedürfnis.

19
Zwar entfalte ein Negativbeschluss gegen eine erneute Beschlussfassung über denselben Gegenstand keine Sperrwirkung.

20
Das Rechtsschutzbedürfnis erfolgt jedoch regelmäßig daraus, dass ein Wohnungseigentümer durch einen Negativbeschluss in seinem Recht auf ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach § 18 Abs. 2 WEG verletzt werden könne (vgl. Hügel/Elzer, 4. Aufl. 2025, WEG § 44 Rn. 105, m.w.N.).

21
II. Die Klage ist jedoch unbegründet. Die Kläger haben weder einen Anspruch auf Ungültigerklärung des von Ihnen angefochtenen Beschlusses gemäß § 44 Abs .1 S. 1 WEG, noch einen Anspruch auf Beschlussersetzung gemäß § 44 Abs .1 S. 2 WEG.

22
1. Die Anfechtungsklage gegen den streitgegenständlichen Negativbeschluss zu TOP 14 ist erfolglos, da die Entscheidung, keinen Beschluss zu fassen, ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

23
a) Eine Anfechtungsklage gegen einen Negativbeschlusses ist dann begründet, wenn die Wohnungseigentümer dem Beschlussantrag zwingend hätten zustimmen müssen, die Beschlussfassung also alternativlos war, und das Entscheidungsermessen sich hinsichtlich dieses Beschlussinhaltes auf null reduziert hatte (vgl. BGH BeckRS 2023, 19622 Rn. 21; LG München I ZMR 2022, 822 = BeckRS 2022, 26660 Rn. 3).

24

b) Im vorliegenden Fall haben die Wohnungseigentümer bei der Ablehnung der Abmahnung ihren Beurteilungsspielraum hingegen nicht überschritten, da nach Auffassung des Gerichts keine Abmahngründe gegeben sind, bzw. diese nicht so schwerwiegend waren, dass hierdurch das Ermessen der Gemeinschaft auf Null reduziert wurde. Es bestand somit keine Verpflichtung der Beklagten, gegen den Verwalter eine Abmahnung auszusprechen:

aa) eine nicht ordnungsgemäße Durchführung der Eigentümerversammlung durch den Verwalter als Versammlungsleiter ergibt sich nach Ansicht des Gerichts nach entsprechender Prüfung der Sach- und Rechtslage nicht:

- Das Setzen des klägerischen Antrags unter den Tagesordnungspunkt 14 stellt nach Ansicht des Gerichts keinen Pflichtverstoß des Verwalters dar.

25
Hierbei ist zum einen zu berücksichtigen, dass die Setzung des Tagesordnungspunkts bereits in der Einladung zur Eigentümerversammlung angekündigt wurde (vgl. Anlage K 2). Ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung (vgl. Anlage K 3) ergibt sich aus dem Tagesordnungspunkt 2 (Anträge zur Geschäftsordnung) hingegen, dass ein Antrag auf Vorziehen des streitgegenständlichen Antrags nicht gestellt wurde. Aufgrund der in der Einladung bereits feststehenden Reihenfolge der Tagesordnungspunkte und mangels rechtzeitiger Antragstellung zur Änderung der Geschäftsordnung im Rahmen der Eigentümerversammlung kann sich der Kläger im Nachhinein nicht hierauf als Abmahnungsgrund berufen.

- Auch die Ermittlung der Abstimmung durch das Substraktionsverfahren stellt keinen Pflichtenverstoß des Verwalters dar.

26
Vielmehr liegt die Ermittlung der Stimmabgabe im Ermessen des Versammlungsleiters (vgl. Sauren / Sauren, 6. Aufl. 2014, WEG § 24 Rn. 38).

- Es kann hingegen dahinstehen, inwieweit ein Stimmrechtsverbot bezüglich eines von Eigentümern bevollmächtigten Verwalter besteht, da sich die Anzahl an betroffenen Gegenstimmen nicht auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat.

- Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung (Anlage K 3) ergibt sich hingegen nicht, dass die Erklärung, die Beschlussfassung würde keine Rechtsfolgen auslösen, seitens der Verwaltung geäußert wurde.

27
Ein entsprechender Nachweis aus dem Protokoll, dass es sich bei dieser Äußerung um einen Pflichtenverstoß des Verwalters als Versammlungsleiter handelt, ist insoweit nicht gegeben.

bb) darüber hinaus ergibt sich aus dem Klägervortrag kein Pflichtverstoß, der eine Abmahnung der Verwaltung rechtfertigen würde.

28
Weder eine verspätete Vorlage eines Wirtschaftsplans, oder die verspätete bzw. fehlerhafte Erstellung eines Vermögensberichts oder eines Protokolls begründen einen Anspruch auf Abmahnung gegenüber dem Verwalter:

- Die zeitliche Verzögerung der Aufstellung des Wirtschaftsplanes kann dem Verwalter nicht vorgeworfen werden.

29
Denn sie resultiert daraus, dass ein Wirtschaftsplan in der Regel nicht bereits zu Beginn des Jahres erstellt wird, sondern erst, wenn die entsprechenden Abrechnungen vorliegen, die ihrerseits nur innerhalb einer angemessenen Frist von drei bis sechs Monaten nach Ablauf des Wirtschaftsjahres zu erstellen sind (vgl. ZWE 2015, 40, beckonline).

30
Selbst bei Berücksichtigung einer möglichen Verletzung der Regelung nach § 4.7.3 des Verwaltervertrages ergibt sich nach Ansicht des Gerichts hieraus kein so schwerwiegender Verstoß, dass das Ermessen der

Gemeinschaft im Hinblick auf eine Entscheidung über die Abmahnung des Verwalters auf Null reduziert wäre.

- Ferner begründet eine etwaige fehlerhafte Protokollführung, so wie von der Klagepartei vorgetragen, keinen Anspruch auf Abmahnung des Verwalters.

31
Für sich allein genommen ist dieser behaupteter Verstoß nicht als ein Abmahnungsgrund anzusehen, denn durch die Möglichkeit der vorsorglichen umfassenden Beschlussanfechtung sind die Wohnungseigentümer im Allgemeinen ausreichend geschützt ist (vgl. BayObLG, Beschluss vom 20.03. 2001, Az. 2Z BR 101/00).

- Ein etwaiger fehlerhafter oder unvollständiger Vermögensbericht nach § 28 Abs. 4 WEG begründet hingegen grundsätzlich einen Anspruch gegen die Gemeinschaft auf Berichtigung oder Ergänzung, welche vom Verwalter vorzunehmen ist (vgl. Bärmann / Becker, WEG, 15. Auflage, § 28, Rn. 273).

32
Das eine solche Berichtigung im vorliegenden Fall gegenüber der Gemeinschaft gestellt wurde, ergibt sich nicht aus dem Klägervortrag. Ohne vorherigen und erfolglosen Versuch der Berichtigung fehlt es nach Auffassung des Gerichts bereits an einer etwaigen Pflichtverletzung des Verwalters.

33
Auch bei Bejahung einer solchen Pflichtverletzung wäre darüberhinaus nicht derart schwerwiegend, dass das Ermessen der Gemeinschaft bezüglich einer Abmahnung auf Null reduzieren wäre.

34
cc) Ebenso stellt die Durchführung der streitgegenständlichen ordentlichen Eigentümerversammlung erst im Februar 2024 keinen Abmahnungsgrund dar.

35
Vielmehr ergibt sich aus dem schlüssigen Beklagtenvortrag, dass die Abrechnung für das Jahr 2022 noch nicht fertiggestellt gewesen sei, sodass die Eigentümerversammlung anstatt im Herbst 2023 erst Anfang Februar 2024 habe stattfinden können.

36
Insoweit wurde nach Ansicht des Gerichts die Eigentümerversammlung innerhalb eines den Umständen nach angemessenen Zeitraums, also unverzüglich und damit ohne schuldhaftes Verzögern im Sinne von § 121 BGB analog nachgeholt.

37
dd) Die weitere Behauptung der Klagepartei, es würden weitere Verstöße seit der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung vorliegen, ist insoweit unbeachtlich, als dies mangels zeitlichen Zusammenhangs nicht Streitgegenstand der Anfechtungsklage sein kann.

38
Darüber hinaus ist der klägerische Vortrag diesbezüglich mangels Darlegung, um welche Pflichtverstöße es sich konkret handelt, als unschlüssig zurückzuweisen.

39
Ebenso ist der Vortrag, der Verwalter habe seine in § 7.1 des Verwaltervertrages genannte Sorgfaltspflicht verletzt, als unsubstantiiert zurückzuweisen.

40
2. Die Kläger haben darüber hinaus keinen Anspruch auf eine Beschlussersetzung, sodass die Beschlussersetzungsklage ebenfalls unbegründet ist.

41
Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass die Ausübung des Ermessens in das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer nur insoweit eingreifen kann, als dies zur Regelung der von den Wohnungseigentümern nicht getroffene Maßnahmen unbedingt notwendig ist, um effektiven Rechtsschutz zu gewährleisten. Entspricht demnach nur eine einzige Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung, so reduziert sich das Ermessen des Gerichts auf Null,so dass das Gericht den nicht gefassten Beschluss zu ersetzen hat (vgl. Bärmann / Göbel, WEG, 15. Aufl., § 44 Rn. 99 m.w.N.).

42
Im vorliegenden Fall sind die behaupteten Abmahnungsgründe – wie bereits dargestellt – nicht gegeben bzw. nicht derart schwerwiegend, dass das genannte Ermessen auf Null reduziert wäre. Dementsprechend fehlt es den Klägern an einem Anspruch gegenüber der Beklagten auf Ersetzung des beantragten Beschlusses.

43
Die zulässige Klage ist somit im vollen Umfang als unbegründet abzuweisen.

B.

44
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

C.

45
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11. 711 ZPO.

D.

46
Die Berechnung des Streitwerts erfolgt in Beschlussklagen nach § 44 Abs. 1 WEG nach der in § 49 GKG getroffenen Regelung.

47
Danach wird der Streitwert auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festgesetzt. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen.

48
Nach Auffassung des Gerichts entspricht im Hinblick auf das für diese Streitwertfestsetzung maßgebliche Interesse die Abmahnung eines Verwalters dessen Abberufung. In beiden Fällen widerspricht nämlich die Unterlassung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum überschreiten, und es insoweit objektiv nicht mehr vertretbar erscheint, dass sie den Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umständen nicht abmahnen (vgl. BGH NJW 2012, 3175). Ist hingegen in beiden Fällen die Prognose dahingehend, dass der Verwalter einsichts- und lernfähig sein und etwaige Mängel seine bisherigen Arbeiten abstellen wird, gerechtfertigt, kann ohne Überschreitung des Ermessensspielraums von einer Abmahnung abgesehen werden (sogenanntes „Verzeihungsermessen“ der Gemeinschaft, vgl. BeckOGK / Greiner, 01.06.2025, WEG § 26 Rn. 97, beckonline).

49
Dementsprechend ist im vorliegenden Fall nicht nur der Jahreswert anzusetzen, sondern die gesamte Restlaufzeit. Dies ist im vorliegenden Fall ein Zeitraum von Februar 2024 bis Dezember 2026 und entspricht einem Gesamtbetrag in Höhe von 170.194,25 €.

50
Da nicht eine Abberufung des Verwalters, sondern lediglich dessen Abmahnung Streitgegenstand ist, ist der Streitwert gemäß § 3 ZPO mit einem Drittel des genannten Betrages zu bewerten (vgl. Thomas / Putzo, ZPO, 42. Aufl., § 3 Rn. 5a). Dies entspricht einem Gesamtinteresse der Wohnungseigentümer in Höhe von 56.764,75 €.

51
Da die Abmahnung des Verwalters alleine dem Interesse der gesamten Gemeinschaft entsprechen kann, ist nach Ansicht des Gerichts eine Beschränkung auf das 7,5 fache des Klägersinteresses im vorliegenden Fall nicht geboten.

52
Dementsprechend war der Streitwert auf 56.764,75 € festzusetzen.