

Titel:

Bestimmtheit von Beschlüssen, Auslegung von Beschlüssen, Zweitbeschluss

Normenkette:

WoEigG § 18, § 44

Leitsätze:

1. Ein Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft ist hinreichend bestimmt, wenn er durch Bezugnahme auf eindeutig bestimmbare Dokumente ausgelegt werden kann; die Beifügung dieser Dokumente zum Protokoll ist nicht zwingend erforderlich. (redaktioneller Leitsatz)
2. Ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss ist zulässig, wenn der im Vorprozess festgestellte Beschlussmangel, insbesondere die Unbestimmtheit, durch den neuen Beschluss behoben wurde. (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Ermessensausübung der Wohnungseigentümer bei Beschlussfassungen ist gerichtlich nur auf grobe Unbilligkeit und Ermessensüberschreitung überprüfbar; eine abweichende, aber vertretbare Mehrheitsentscheidung ist hinzunehmen. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bestimmtheit von Beschlüssen, Auslegung von Beschlüssen, Zweitbeschluss

Fundstelle:

ZMR 2026, 746

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger haben 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 123.037,50 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Gegenstand der Klage ist die Anfechtung der zu TOP 7.1.1 und 7.2.2 der Eigentümerversammlung vom 03.06.2025 gefassten Beschlüsse der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

2

Die Kläger zu 1) und 2) sind Inhaber eines Miteigentumsanteils von 9,187/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 118 sowie eines Miteigentumsanteils von 0,462/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an einem Garagenplatz der Beklagten. Die Kläger zu 3) und 4) sind Inhaber eines Miteigentumsanteils von 9,187/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 283 sowie eines Miteigentumsanteils von 0,462/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an einem Garagenplatz der Beklagten.

3

In der Eigentümerversammlung vom 25.07.2024 war unter TOP 12 folgender Beschluss gefasst worden:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Annahme der Vergleichsvorschläge der Firma ... vom 12.07.2024 und der Firma ... (vertr. durch ... vom 16.07.2024, die Vereinbarung wird zu Beweis Zwecken vom Geschäftsführer der Verwaltung unterschrieben. Rechtsanwalt ... wird beauftragt, vor Abschluss der Vereinbarung Verbesserungen des Vergleichs herbeizuführen, insbesondere die Untersuchung der OS 8 Decke im 2. Untergeschoß durch die Firma ... und die

Haftung der Firma gemäß II (römisch zwei) deren Vorschlages“.

4

Dieser Beschluss wurde durch rechtskräftiges Urteil des Amtsgerichts München vom 10.04.2025, Az. ..., mangels hinreichender Bestimmtheit für ungültig erklärt. In diesem Verfahren hatten die Kläger das Gutachten des TÜV ... vom 12.06.2023 (Anlage K 6), welches seit dem 07.07.2023 im Kundenportal der Verwalterin der Beklagten eingestellt ist, als Anlage K 4 vorgelegt.

5

Etwa eine Woche vor der Eigentümerversammlung am 29.10.2024 hatte sich der Kläger zu 1) an die Verwalterin gewandt und Einsicht in die Vergleiche mit den Firmen ... und ... beansprucht.

6

In der Eigentümerversammlung vom 03.06.2025 wurden die angegriffenen Beschlüsse mehrheitlich wie folgt gefasst:

TOP 7.1.1:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die Vereinbarung mit der Firma ... vom 04.09.2024 / 18.09.2024 mit folgendem Inhalt:“

a) Die ... verpflichtet sich, innerhalb der nächsten zwei Jahre nach Abschluss dieser Vereinbarung die nachweislich auf eine Minderschichtdicke (und nicht auf Verschleiß, übliche Abnutzung oder mechanische Beschädigungen) zurückzuführenden Schäden an der OS 11b-Beschichtung und der OS 8-Beschichtung fachgerecht auf eigene Kosten zu beheben.

Der Nachweis für das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Nachbesserung an der OS 11b-Beschichtung und der OS 8-Beschichtung ist von der WEG zu führen. Eine Behebung etwaiger Risse im Bereich der OS 11b-Beschichtung und der OS 8-Beschichtung, die auf eine unzureichende Minderschichtdicke zurückzuführen sind, wird durch die Einlage von OS 10-Bandagen/Triflex erfolgen. Bei flächigen Fehlstellen wird die ... eine Ausbesserung im Fehlstellenbereich vornehmen.

b) Die Gewährleistungsbürgschaft B 182-936804/1-19/1 der ... über den Betrag in Höhe von € 43.675,10 ist von der WEG nach Abschluss der Vereinbarung im Original herauszugeben.

c) Die WEG nimmt den Antrag auf Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens vom 29.12.2023 zurück. Im Gegenzug wird die ... keinen Kostenantrag stellen.“

TOP 7.1.2:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die Vereinbarung mit der Firma ... vom 04.09.2024 / 26.09.2024 mit folgendem Inhalt:“

a) Die ... Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt die Vereinbarung mit der Firma ... vom 04.09.2024 / 26.09.2024 mit folgendem Inhalt:“

Die ... führt die vereinbarten Wartungsleistungen entsprechend dem Angebot vom 24.04.2019 abweichend von der vereinbarten Vergütung gegen eine Vergütung von € 900,00 zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer pro Jahr für die Dauer von zwei Jahren ab Abschluss der Vereinbarung aus. Nach Ablauf der zwei Jahre ist eine neue Vereinbarung über die Ausführung der Wartungsleistungen sowie über die zu entrichtende Vergütung zu schließen.

b) Mit Abschluss dieser Vereinbarung sind die seitens der WEG gerügten Mängel in Bezug auf die Minderschichtdicke des OS 11b-Oberflächenschutzsystems auf der tragenden Stahlbetonzwischendecke sowie in Bezug auf die Minderschichtdicken des OS 8-Oberflächenschutzsystems auf der tragenden Stahlbetonplatte abgegolten und erledigt. Hiervon ausgenommen sind die Wartungsarbeiten entsprechenden dem beigefügten Angebot vom 24.04.2019.

c) Die WEG nimmt den Antrag auf Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens vom 29.12.2023 zurück. Im Gegenzug wird die ... keinen Kostenantrag stellen.“

7

Die Kläger sind der Ansicht, die angefochtenen Beschlüsse seien nichtig, da auch nach Auslegung die beauftragten Firmen nicht ausreichend bezeichnet worden seien. Bei den hier angegriffenen Beschlüssen handele es sich um inhaltsgleiche Zweitbeschlüsse zu den Beschlüssen der Eigentümerversammlung vom

25.07.2024, welche rechtskräftig für ungültig erklärt worden seien. Dies schränke die Möglichkeit zur Fassung von Zweitbeschlüssen ein. Sie rügen, die Beschlüsse seien auf nicht ausreichender Entscheidungsgrundlage gefasst worden: Den Eigentümern hätten bei der Beschlussfassung die zu beschließende Vergleiche nicht vorgelegen, lediglich der Text der zu fassenden Beschlüsse. Die Beklagte, vertreten durch den Verwalter, habe vor Abschluss der Vergleiche den Verwaltungsbeirat und insbesondere den Kläger zu 1) ab dem 26.10.2023 absichtlich von der Teilnahme an Besprechungen mit den vorgenannten Firmen und Informationen über die Besprechungen ausgeschlossen, obwohl er aufgrund des Verwaltervertrages in Verbindung mit der Geschäftsordnung zur Teilnahme berechtigt gewesen sei. Daher habe der Kläger zu 1) keine ausreichende Kenntnis von den Mängeln der Tiefgarage mehr erlangt und nicht nur als Vorsitzender des Verwaltungsbeirates, sondern auch als Eigentümer keine ausreichenden Informationen für die Beurteilung der in der Eigentümerversammlung vom 03.06.2025 geschlossenen Vergleiche erhalten. Als Reaktion auf die vor der Eigentümerversammlung vom 29.10.2024 beanspruchte Einsicht in die Vergleiche mit den Firmen ... und ... habe der Verwalter dem Kläger zu 1) die Einsicht in die Vergleiche verwehrt und ihm ein Hausverbot erteilt. Auch in der Eigentümerversammlung vom 03.06.2025 seien die Wohnungseigentümer nicht über die Kosten der Feststellung des Umfangs der Mängel der Tiefgarage informiert worden, insbesondere sei den Eigentümern das Gutachten des TÜV ... vom 12.06.2023 nicht bekannt gewesen. Die angefochtene Beschlüsse lägen nicht mehr innerhalb des Ermessensspielraums der Eigentümergeinschaft. Die Vergleiche stünden in erheblichem Missverhältnis zu dem der Gemeinschaft drohenden Schaden, sofern sich innerhalb der normalen Gewährleistungsfrist von 5 Jahren herausstellen sollte, dass die Tiefgarage neu saniert und beschichtet werden müsse und dadurch Kosten in Höhe von ca. 850.000 € entstehen könnten. Hierüber sei in der Versammlung vom 03.06.2025 ebenso wenig eine Aufklärung erfolgt wie über die Reduzierung der Gewährleistung von 5 Jahren auf 2 Jahre für die Beschichtung unter Vereinbarung der Beweislast zulasten der Gemeinschaft und die Reduzierung der Sanierung von flächigen Fehlstellen lediglich im Fehlstellenbereich im Rahmen der beschlossenen Vereinbarung mit der ...

8

Die Kläger beantragen:

Die in der ordentlichen Eigentümerversammlung am 03.06.2025 gefassten Beschlüsse zu TOP 7.1.1 (Genehmigung der Vereinbarung mit der Firma ... vom 04.09.2024 /18.09.2024) und TOP 7.1.2 (Genehmigung der Vereinbarung mit der Firma ... vom 16.07.2024/26.09.2024) werden für ungültig erklärt.

9

Die Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

10

Die Beklagte ist der Ansicht, die angegriffenen Beschlüsse seien weder nichtig noch widersprüchen sie aus den innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 45 Satz 1 WEG vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.

11

Zur Ergänzung des Tatbestands wird im übrigen Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen. Beweis wurde nicht erhoben.

12

Mit Schriftsatz vom 07.12.2025 haben die Kläger, mit Schriftsatz vom 29.09.2025 hat die Beklagte einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt.

Entscheidungsgründe

I.

13

Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

14

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

15

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

16

a) Die Beschlüsse sind hinreichend bestimmt. Zur Nichtigkeit führt die Unbestimmtheit eines Beschlusses ohnehin grundsätzlich nur dann, wenn der Beschluss eine durchführbare Regelung überhaupt nicht erkennen lässt (vgl. Merle/Bärmann WEG 14. Auflage 2018, § 23 Rz 163). Andernfalls führt mangelnde inhaltliche Klarheit allenfalls zur Anfechtbarkeit des Beschlusses.

17

Ist der Inhalt eines Beschlusses nicht klar bestimmt, so ist er durch Auslegung zu ermitteln. Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft sind, da sie auch einen etwaigen Sonderrechtsnachfolger binden sollen, nach den für eine Grundbucheintragung geltenden Regeln objektiv-normativ auszulegen. Maßgebend ist 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 Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage 2017, § 10 Randziffer 32 m.w.N.). Auf die subjektiven Vorstellungen der an der Abstimmung beteiligten Personen kommt es nicht an. 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.

18

Soweit die Kläger bemängeln, die Firmen, mit denen die Vergleiche geschlossen wurden, seien nicht ausreichend bezeichnet und nicht zweifelsfrei erkennbar, erlangen die angegriffenen Beschlüsse hinreichende Bestimmtheit jedenfalls durch die Bezugnahme auf die Vereinbarungen vom 04.09.2024/18.09.2024 (Anlage B1) bzw. 19.09.2024/26.09.2024 (Anlage B2) und die Bezugnahme auf die Anträge auf Einleitung selbstständiger Beweisverfahren vom 29.12.2023. Der Bestimmtheitsgrundsatz verbietet es nicht, dass ein Beschluss nur durch ein Dokument, auf das er Bezug nimmt, ausgelegt werden kann. In diesem Fall muss das Dokument, auf das Bezug genommen wird, mit hinreichender Sicherheit bestimmbar sein (vgl. Hügel/Elzer, 4. Aufl. 2025, WEG § 23 Rn. 143, beckonline, m. w. N.). Dass das in einem Beschluss in Bezug genommene Dokument dem Versammlungsprotokoll als Anlage beigelegt wird, ist zwar wünschenswert, aber nicht zwingend erforderlich. Unter Hinzuziehung der in den Beschlüssen in Bezug genommenen Vereinbarungen, die die Beklagte mit der „Firma ... vertreten durch die Geschäftsführerin ... – im folgenden „... genannt -“ bzw. mit der Firma ... vertreten durch den Geschäftsführer ... – im folgenden „... genannt“ geschlossen hat, sind die Beschlüsse hinreichend bestimmt. Dass die Beklagte unter dem Datum 04.09.2024/18.09.2024 bzw. 04.09.2024/26.09.2024 im Rahmen mehrerer selbstständiger Beweisverfahren Vereinbarungen mit mehreren Gesellschaften, deren Firmenbezeichnungen die Namensbestandteile „... bzw. „...“ enthalten, geschlossen hätte, behaupten die Kläger nicht.

19

b) Soweit die Kläger rügen, bei den hier angegriffenen Beschlüssen handele es sich um inhaltsgleiche Zweitbeschlüsse zu den Beschlüssen der Eigentümerversammlung vom 25.07.2024, was die Möglichkeit zur Fassung von Zweitbeschlüssen einschränke, so kann dahingestellt bleiben, ob es sich bei den hier streitgegenständlichen Beschlüssen um im Kern inhaltsgleiche Beschlüsse zu den mit Urteil des Amtsgerichts München vom 10.04.2025 rechtskräftig für ungültig erklärten handelt oder nicht. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH ZWE 2023, 261; ZWE 2025, 149, beckonline) darf ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss jedenfalls dann gefasst werden, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigten, dass dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Dies kommt idR. nur in Betracht, wenn der in dem Vorprozess benannte Beschlussmangel behoben wurde. So verhält es sich hier, da die Ungültigerklärung wegen Unbestimmtheit erfolgte und dieser Mangel durch die streitgegenständlichen Beschlüsse behoben wurde.

20

c) Anders als die Kläger meinen erfolgten die Beschlussfassungen auch nicht auf nicht ausreichender Entscheidungsgrundlage:

21

(1) Soweit die Kläger rügen, den Eigentümern hätten bei der Beschlussfassung die zu beschließende Vergleiche nicht vorgelegen, lediglich der Text der zu fassenden Beschlüsse, erschließt sich dem Gericht nicht, worin der Unterschied liegen soll, da der Text der zu fassenden Beschlüsse den jeweiligen Vergleichstext wiedergibt. Dies reicht aus.

22

(2) Soweit sie rügen, der Verwaltungsbeirat, insbesondere der Kläger zu 1) sei ab dem 26.10.2023 absichtlich von der Teilnahme an Besprechungen mit den vorgenannten Firmen und Informationen über die Besprechungen ausgeschlossen worden, obwohl er aufgrund des Verwaltervertrages in Verbindung mit der Geschäftsordnung zur Teilnahme berechtigt gewesen sei, so dass der Kläger zu 1) keine ausreichende Kenntnis von den Mängeln der Tiefgarage mehr erlangt und nicht nur als Vorsitzender des Verwaltungsbeirates, sondern auch als Eigentümer keine ausreichenden Informationen für die Beurteilung der in der Eigentümerversammlung vom 03.06.2025 geschlossenen Vergleiche erhalten habe, verkennen sie, dass zur Erlangung einer für eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer ausreichenden Tatsachengrundlage die allen anderen Wohnungseigentümern offenstehenden Erkenntnismöglichkeiten ausreichen, sodass sich die Kläger diesbezüglich nicht auf angeblich unzureichende „Spezialkenntnisse“ als Verwaltungsbeiräte berufen können. Selbst wenn dem Kläger zu 1) – was die Beklagte bestreitet – als Reaktion auf die vor der Eigentümerversammlung vom 29.10.2024 beanspruchte Einsicht in die Vergleiche mit den Firmen ... und ... die Einsicht in die Vergleiche verwehrt und ihm ein Hausverbot erteilt worden sein sollte, stünde dies in keinerlei Zusammenhang mit der hier streitgegenständlichen Versammlung. Selbst wenn ihm ein unbefristetes Hausverbot erteilt worden sein sollte, hätte er ausreichende Informationsmöglichkeiten offengestanden, da sich in diesem Fall der Anspruch auf Belegeinsicht nach § 18 Abs. 4 WEG in einen Anspruch auf Belegeinsicht umgewandelt hätte. Dass sich die Kläger im Vorfeld der Eigentümerversammlung vom 03.06.2025 um Belegeinsicht auch nur bemüht hätten, tragen sie jedoch gerade nicht vor.

23

(3) Soweit die Kläger behaupten, den Eigentümern sei das Gutachten des TÜV ... vom 12.06.2023 nicht bekannt gewesen, sodass diese in der Eigentümerversammlung vom 03.06.2025 nicht über die Kosten der Feststellung des Umfangs der Mängel der Tiefgarage informiert gewesen seien, lässt dieser Vortrag einen zumindest sorglosen Umgang mit der prozessualen Wahrheitspflicht erkennen. Denn nicht nur haben die Kläger das Gutachten des TÜV ... vom 12.06.2023 (Anlage K 6) im Verfahren 1293 C 22280/24 WEG als Anlage K 4 vorgelegt, sondern es ist – wovon sich das Gericht durch Einloggen in das Kundenportal persönlich überzeugt hat – auch seit dem 07.07.2023 im Kundenportal der Verwalterin der Beklagten eingestellt.

24

d) Die angefochtene Beschlüsse halten sich entgegen der klägerischen Auffassung innerhalb des den Wohnungseigentümern zustehenden weiten Ermessensspielraums. Im Kern geht es beim Ermessen darum, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei der Aufgabenerfüllung und Regelung der Verwaltung und Benutzung Spielräume haben muss, in denen die Gerichte nicht kleinlich nach der aus ihrer Sicht „besseren Lösung“ suchen dürfen, sondern bei denen jede aus Sicht der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen „vertretbare“ Lösung in Form einer verfahrensfehlerfrei zustande gekommenen Mehrheitsentscheidung Bestand haben soll. Es geht im Kern also um ein in der demokratischen Mehrheitsentscheidung wurzelndes Selbstorganisationsrecht als Ausfluss der Privatautonomie; die Gerichte sind auch deswegen gerade nicht zur kleinlichen Gängelung berufen. Missfällt dem einzelnen Wohnungseigentümer eine von der Mehrheit gefundene „vertretbare“ Lösung, kann er folglich oft nicht dagegen angehen, sondern hat damit zu leben; dies ist letztlich der „Preis“ des Eintritts in eine Gemeinschaft, in der das Gesetz die Möglichkeit für Mehrheitsentscheidungen ausdrücklich anerkennt. Dass das aus Sicht des einzelnen Wohnungseigentümers bisweilen problematisch ist und Gemeinschaften durch ihre „eigene indivision forcée eine Quelle fortwährender Streitigkeiten“ eröffnen mögen, ist hinzunehmen. Wer damit nicht leben kann, sollte ein freistehendes Einfamilienhaus mit parkähnlichem Außenbereich erwerben, wird aber in Ansehung seiner Persönlichkeitsstruktur sicher auch bald dort Mittel

und Wege finden, es sich immerhin mit seinen Nachbarn zu verscherzen (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 18 Rn. 66).

25

Die Ermessensausübung der Wohnungseigentümer ist einer gerichtlichen Regelung weitgehend entzogen (BGH NZM 1998, 955 (956); OLG Frankfurt a. M. NZM 2009, 440). Ausgeübtes Ermessen ist nur hinsichtlich seiner Voraussetzungen und Grenzen nachprüfbar. Insbesondere ist zu fragen, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wesentliche Gesichtspunkte außer Acht gelassen, sich zu den Denkgesetzen in Widerspruch gesetzt oder sonst von ihrem Ermessen einen dem Sinn und Zweck des Gesetzes widersprechenden Gebrauch gemacht hat. Ein richterlicher Eingriff kommt nur dann in Betracht, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an einem Beschluss oder einer Vereinbarung als grob unbillig und damit als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen (vgl. BeckOK WEG/Elzer, 51. Ed. 1.1.2023, WEG § 18 Rn. 53m. w. N.). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Soweit die Kläger rügen, die Vergleiche stünden in erheblichem Missverhältnis zu dem der Gemeinschaft drohenden Schaden, sofern sich innerhalb der normalen Gewährleistungsfrist von 5 Jahren herausstellen sollte, dass die Tiefgarage neu saniert und beschichtet werden müsse und dadurch Kosten in Höhe von ca. 850.000 € entstehen könnten, handelt es sich bei den angegebenen Kosten um eine unsubstantiierte Mutmaßung.

II.

26

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 709 S.2 ZPO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG.