

Titel:

Verwalterbestellung, ordnungsmäßige Verwaltung, tatsächliche Vermutung, Neutralität des Verwalters, Anfechtungsklage, Eigentümerversammlung, Zweitbeschluss, Beschlussanfechtung, Wohnungseigentümergeinschaft, Minderheitenschutz

Schlagworte:

Verwalterbestellung, ordnungsmäßige Verwaltung, tatsächliche Vermutung, Neutralität des Verwalters, Anfechtungsklage, Eigentümerversammlung, Zweitbeschluss, Beschlussanfechtung, Wohnungseigentümergeinschaft, Minderheitenschutz

Tenor

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 19.12.2024, Az. 1293 C 16364/24 WEG, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 zu TOP 2 mit dem Wortlaut:

„Die ... GmbH & Co. KG wird für den Zeitraum vom 03.04.2024 bis 31.12.2027 zum Verwalter bestellt. Die Vergütung beträgt monatlich pauschal Euro 420,00 zzgl. USt, derzeit also Euro 499,80 brutto“

wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits in 1. Instanz tragen der Kläger 10 % und die Beklagte 90 %.

Die Beklagte hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

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

Entscheidungsgründe

I.

1

Der Kläger war vormals als Eigentümer der Wohnung Nr. 1 neben den beiden Streithelfern der Beklagten, ... und ... Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft (im Folgenden: GdWE). Mit der vorliegenden Klage hat er die in der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 gefassten Beschlüsse zu TOP 2 über die erneute Bestellung der ... GmbH & Co. KG zur Verwalterin für die Zeit vom 03.04.2024 bis 31.12.2027 und TOP 3 über die Gestattung von Arbeiten im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums zur Verlegung einer Stromzuleitung durch die Wohnungseigentümer ... und ... angefochten.

2

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes, einschließlich der in 1. Instanz gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils, das als Anlage K 1 vorgelegte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 und die als Anlage B 7 vorgelegte Einladung vom 05.03.2024 zur Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 Bezug genommen. Zu ergänzen ist, dass der Kläger die Wohnung Nr. 1 zwischenzeitlich an die ... KG veräußert hat, die am 05.02.2025 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde. Der Kläger hat sich den Nießbrauch an dem Wohnungseigentum vorbehalten. Insoweit wird auf den als Anlage BK 2 vorgelegten Grundbuchauszug verwiesen.

3

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 19.12.2024 abgewiesen. Die Abweisung der gegen den Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 erhobenen Anfechtungsklage hat es damit begründet, dass aufgrund der durch rechtskräftiges Urteil erfolgten Erklärung der Ungültigkeit des in der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 zu TOP 4 gefassten Beschlusses über die Bestellung der ... GmbH & Co. KG zur Verwalterin für die Zeit vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2026 zunächst eine tatsächliche Vermutung dafür bestanden habe, dass der am 27.03.2024 zu TOP 2 gefasste und im Kern inhaltsgleiche Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Nachdem allerdings in der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 keine anderen Kandidaten als die ... GmbH & Co. KG für die Verwalterwahl zur Verfügung gestanden hätten und die ... GmbH & Co. KG seit der letzten Beschlussfassung über die Verwalterbestellung erkennbar bemüht gewesen sei, alle für den Kläger relevanten Sachthemen zum Gegenstand der Beratung und Beschlussfassung in der Wohnungseigentümerversammlung zu machen, lägen besondere Umstände vor, die die Vermutung der fehlenden Eignung der ... GmbH & Co. KG für das Verwalteramt erschüttern und – auch im Rahmen des sog. Verzeihungsermessens – eine erneute Beschlussfassung erlauben würden. Demzufolge seien die vom Kläger geltend gemachten Gründe gegen die erneute Bestellung der ... GmbH & Co. KG zur Verwalterin in der Sache zu prüfen. Die vom Kläger innerhalb der materiellen Ausschlussfristen des § 45 WEG vorgetragene Gründe seien jedoch weder einzeln noch in der Gesamtschau so schwerwiegend, dass sie einer erneuten Bestellung der ... GmbH & Co. KG zur Verwalterin entgegenstehen würden. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Urteilsgründe verwiesen.

4

Gegen das Urteil hat der Kläger Berufung eingelegt, mit der er die Anfechtungsklage gegen den in der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 zu TOP 2 gefassten Beschluss weiterverfolgt.

5

Er ist der Meinung, nachdem der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 über die Bestellung der ... GmbH & Co. KG für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2026 durch Urteil des Amtsgerichts München vom 01.12.2022, Az: 1293 C 19588/21 WEG, rechtskräftig für ungültig erklärt worden sei, bestehe eine tatsächliche Vermutung dafür, dass die ... GmbH & Co. KG nicht dafür geeignet sei, das Amt einer Hausverwaltung auszuüben. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts würden weder die erfolgte Aufnahme der vom Kläger gestellten Beschlussanträge bzw. Tagesordnungspunkte in die Einladung zur Eigentümerversammlung am 09.12.2022 und die Behandlung dieser Beschlussanträge bzw. Tagesordnungspunkte in der Eigentümerversammlung am 09.12.2022 noch das Fehlen von Angeboten anderer Verwalter sowie die dadurch drohende Verwalterlosigkeit der GdWE und notwendige Eigenverwaltung durch die Wohnungseigentümer einen besonderen Umstand darstellen, der eine erneute Bestellung der ... GmbH & Co. KG zur Verwalterin hätte rechtfertigen können. Die Aufnahme der vom Kläger gestellten Beschlussanträge bzw. Tagesordnungspunkte in die Einladung zur Eigentümerversammlung am 09.12.2022 und die Behandlung dieser Beschlussanträge bzw. Tagesordnungspunkte in der Eigentümerversammlung am 09.12.2022 seien vielmehr nur unter dem Eindruck der vom Kläger erhobenen Anfechtungsklage gegen den in der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 zu TOP 4 gefassten Beschluss und des in diesem Verfahren am 01.12.2022 ergangenen erstinstanzlichen Urteils, welches auch bereits Anfang Dezember 2022 zugestellt worden sei, erfolgt. Daher könne hieraus nicht geschlossen werden, dass sich die ... GmbH & Co. KG zukünftig rechtskonform verhalten und unparteilich handeln werde. Für die Prognoseentscheidung, ob die ... GmbH & Co. KG wieder geläutert und daher für die Ausübung des Verwalteramtes geeignet sei, kommt es nach Auffassung des Klägers zudem nur auf deren Verhalten gegenüber den Wohnungseigentümern und der GdWE an und kann daher nicht auf eine drohende Verwalterlosigkeit und die dadurch bedingten Notwendigkeit zur Eigenverwaltung durch die Wohnungseigentümer abgestellt werden.

6

Denn eine drohende Verwalterlosigkeit und die dadurch bedingte Notwendigkeit zur Eigenverwaltung durch die Wohnungseigentümer könne nicht die Bestellung einer parteilichen und ungeeigneten Person zur Verwalterin rechtfertigen. Um der Gefahr einer drohenden Verwalterlosigkeit zu begegnen, hätte es zudem ausgereicht, die ... GmbH & Co. KG für einen kürzeren Zeitraum zu bestellen. Zu berücksichtigen sei schließlich, dass im Kaufvertrag des ersten Miteigentümers aus dem Jahr 1980 zwischen den Wohnungseigentümern eine abwechselnde Eigenverwaltung vereinbart worden sei mit der Verpflichtung, im

Falle der Veräußerung des Wohnungseigentums, die diesbezüglich den Wohnungseigentümer treffenden Pflichten auf den Rechtsnachfolger zu übertragen. Die GdWE sei daher unter dem Grundgedanken der Eigenverwaltung gegründet worden. Unabhängig davon, dass keine besonderen Umstände vorlägen, die entgegen der rechtskräftigen Entscheidung, mit der der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 für ungültig erklärt wurde, eine erneute Bestellung der ... GmbH & Co. KG erlauben würden, widerspräche der Beschluss über die erneute Bestellung der ... GmbH & Co. KG aber auch aus den vom Kläger in der Klagebegründung angeführten Vorfällen aus der Zeit nach dem 10.11.2021 ordnungsmäßiger Verwaltung. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung vom 18.03.2025 sowie die Schriftsätze der Klagepartei vom 20.11.2025 und vom 27.11.2025 jeweils nebst Anlagen verwiesen.

7

Der Kläger beantragt, insoweit durch das Urteil des Amtsgerichts München vom 19.12.2024 (Az. 1293 C 16364/24 WEG) der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 zu dem Tagesordnungspunkt 2 für gültig erklärt worden ist, das erstinstanzliche Urteil aufzuheben und wie folgt zu erkennen:

8

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 zu Tagesordnungspunkt 2:

„Die ... GmbH & Co. KG wird für den Zeitraum vom 03.04.2024 bis 31.12.2027 zum Verwalter bestellt. Die Vergütung beträgt monatlich pauschal Euro 420,00 zzgl. USt, derzeit also Euro 499,80 brutto.

Der Beschlussantrag wird mehrheitlich angenommen und als Beschluss verkündet.“

wird für ungültig erklärt.

9

Die Beklagte beantragt:

Die Berufung des Klägers gegen das Endurteil des Amtsgerichts München vom 19.12.2024 (Az.: 1293 C 16364/24 WEG) wird zurückgewiesen.

10

Sie ist der Meinung, dass die Entscheidung, mit der der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 21.11.2021 rechtskräftig für ungültig erklärt wurde, schon grundsätzlich nicht die Vermutung begründen könne, der zeitlich spätere Zweitbeschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 über die Bestellung der ... GmbH & Co. KG zur Verwalterin leide automatisch an demselben Fehler wie der rechtskräftig für ungültig erklärte frühere Bestellungsbeschluss. Denn bei der anzustellenden Prognose der Wohnungseigentümer zu der Frage, ob der bestellte Verwalter künftig das ihm anvertraute Amt ordnungsgemäß ausüben werde, könnten immer nur Umstände berücksichtigt werden, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegen. Weder negative noch positive Umstände aus der Zeit nach der Beschlussfassung könnten dagegen in die Prognoseentscheidung einfließen und damit Gegenstand von deren gerichtlicher Überprüfung sein. Vielmehr müsse das Gericht, wie bei der Entscheidung über den in der Eigentümerversammlung vom 21.11.2021 zu TOP 4 gefassten Beschluss, allein anhand der vom Kläger innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 45 Satz 1, Halbsatz 2 WEG vorgetragenen Umstände überprüfen, ob zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 27.03.2024 die Prognose der Wohnungseigentümer, die ... GmbH & Co. KG werde jedenfalls in Zukunft das ihr anvertraute Amt ordnungsgemäß ausüben, objektiv vertretbar gewesen sei. Entscheidend sei daher, ob es in der Zeit zwischen dem 10.11.2021 und dem 27.03.2024 zu weiteren Vorkommnissen gekommen sei, die erneut Anlass zur Besorgnis fehlender Neutralität der ... GmbH & Co. KG gegeben hätten. Solche Vorkommnisse seien vom Kläger innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 45 Satz 1, Halbsatz 2 WEG jedoch nicht dargelegt worden.

11

Nachdem sich die ... GmbH & Co. KG in der Zeit seit der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 bis zum 27.03.2024 nicht mehr parteiisch zu Lasten des Klägers verhalten hätte, so dass die übrigen Wohnungseigentümer davon hätten ausgehen können, sie werde auch in Zukunft nicht mehr parteiisch handeln, hätte es vielmehr auch wegen der ansonsten ab 02.04.2024 eintretenden Verwalterlosigkeit nicht ordnungsmäßiger Verwaltung widersprochen, sie als einzigen möglichen Kandidaten am 27.03.2024 wieder zu bestellen. Zu berücksichtigen sei zudem das unkooperative Verhalten des Klägers. Dieser habe

spätestens aufgrund eines seitens der Kammer im Berufungsverfahren 1 S 16321/22 WEG am 10.01.2024 erlassenen Hinweisbeschlusses gem. § 522 II ZPO gewusst, dass die Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts vom 01.12.2022, Az: 1293 C 19588/21 WEG, mit dem der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 21.11.2021 für ungültig erklärt wurde, keinen Erfolg haben werde. Unstreitig habe sich der Kläger auch rechtzeitig um Angebote alternativer Hausverwaltungen bemüht. Dennoch habe sich die Ehefrau des Klägers, die ihn in der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 vertreten habe, weisungsgemäß geweigert die Verwalterangebote vorzulegen oder auch nur die Namen der anbietenden Verwalter anzugeben. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungserwiderung vom 29.10.2025 verwiesen.

12

Die Kammer hat den Parteien mit Verfügung vom 08.09.2025 Hinweise erteilt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Verfügung vom 08.09.2025 Bezug genommen.

13

Nachdem sich die Parteien damit einverstanden erklärt haben, hat die Kammer mit Beschluss vom 26.11.2025 bestimmt, dass eine Entscheidung am 25.02.2026 im schriftlichen Verfahren ergeht und als Termin, der dem Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung entspricht, den 26.01.2026 festgesetzt.

14

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 26.11.2025, die von den Parteien zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen und alle sonstigen Aktenbestandteile Bezug genommen.

II.

15

Die zulässige Berufung des Klägers ist begründet.

16

Die vom Kläger erhobene Anfechtungsklage ist zulässig. Insbesondere ist der Kläger auch nach Übertragung des Eigentums an der Wohnung Nr. 1 auf die ... KG und seines dadurch erfolgten Ausscheidens aus der GdWE weiterhin klagebefugt. Das ergibt sich aus der Vorschrift des § 265 II Satz 1 ZPO, nach der die Veräußerung oder Abtretung der in Streit befangenen Sache auf den Prozess keinen Einfluss hat (vgl. BGH, Beschluss vom 23.08.2001, Az: V ZB 10/01, juris Rn 10). Die streitbefangene Sache i. S. des § 265 II Satz 1 ZPO ist die Mitgliedschaft in der GdWE, die mit dem Eigentumswechsel auf den Erwerber übergeht (vgl. Lehmann-Richter in Staudinger, Neubearbeitung 2023, Updatstand: 09.09.2025, Rn 85 zu § 44 WEG). Ist zum Zeitpunkt der Eigentumsumschreibung bereits eine noch vom Veräußerer erhobene Anfechtungsklage rechtshängig, bleibt dieser daher nach Maßgabe des § 265 II ZPO berechtigt, das Verfahren fortzuführen (vgl. Lehmann-Richter in Staudinger, Neubearbeitung 2023, Updatstand: 09.09.2025, Rn 85 zu § 44 WEG; Suilmann in Jennißen, 8. Aufl. 2024, Rn 38 zu § 44 WEG; Elzer in BeckOK zum WEG, 63. Ed., Stand: 01.01.2026, Rn 23 zu § 44 WEG). Soweit zusätzlich verlangt wird, dass der Veräußerer noch ein rechtliches Interesse an der begehrten Entscheidung haben muss (vgl. Elzer in BeckOK zum WEG, 63. Ed., Stand: 01.01.2026, Rn 23 zu § 44 WEG), teilt die Kammer diese Ansicht nicht. Vielmehr sind im Rahmen des § 265 ZPO Rechtsschutzbedürfnis und Feststellungsinteresse zu bejahen, wenn sie ohne die Veräußerung vorliegen würden (vgl. Lehmann-Richter in Staudinger, Neubearbeitung 2023, Updatstand: 09.09.2025, Rn 85 und 198 zu § 44 WEG; Roth in Stein, 24. Aufl., Rn 19 zu § 265 ZPO; Foerste in Musielak/Voit, 22. Aufl., Rn 9 zu § 265 ZPO).

17

Die Anfechtungsklage ist auch begründet. Der in der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 zu TOP 2 gefassten Beschluss über die Bestellung der ... GmbH & Co. KG für den Zeitraum vom 03.04.2024 bis 31.12.2027 zum Verwalter widerspricht aus von der Klagepartei innerhalb der zweimonatigen materiellen Ausschlussfrist des § 45 WEG vorgetragene Gründe ordnungsmäßiger Verwaltung und war daher auf die Berufung des Klägers hin für ungültig zu erklären.

18

Ist ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden, darf, wie bereits das Amtsgericht im angegriffenen Urteil ausgeführt hat, ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nur dann gefasst werden, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigen, dass

dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, was regelmäßig nur in Betracht kommt, wenn der in dem Vorprozess benannte Beschlussmangel behoben worden ist oder wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen oder rechtlichen Umstände geändert haben (vgl. BGH, Urteil vom 10.02.2023, Az: V ZR 246/21, juris Rn 13). Es besteht dabei eine tatsächliche Vermutung dafür, dass ein nach rechtskräftiger Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses wegen eines materiellen Beschlussmangels gefasster und im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht (vgl. BGH, Urteil vom 10.02.2023, Az: V ZR 246/21, juris Rn 16).

19

Die vorgenannten Grundsätze sind auf den streitgegenständlichen Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 anwendbar.

20

Wie der Kläger innerhalb der zweimonatigen materiellen Ausschlussfrist des § 45 WEG im wesentlichen Kern vorgetragen hat, hatten die Wohnungseigentümer bereits mit Beschluss zu TOP 4 der Wohnungseigentümerversammlung vom 10.11.2022 die ... GmbH & Co. KG mit Wirkung ab 01.01.2022 für weitere fünf Jahre, mithin bis 31.12.2026, erneut zur Verwalterin bestellt sowie die Verwaltervergütung auf eine Objektpauschale in Höhe von mtl. 400,00 € zzgl. MwSt. und mit Wirkung ab 01.10.2021 angepasst und wurde der Beschluss mit Urteil des Amtsgerichts München vom 01.12.2022, Aktenzeichen 1293 C 19588/21 WEG, bestätigt durch Beschluss der Kammer vom 26.02.2024, Az: 1 S 16321/22 WEG, rechtskräftig für ungültig erklärt.

21

Auch wenn der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 inhaltlich nicht exakt dem streitgegenständlichen Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 entspricht, weil die darin festgelegte Bestellungszeit der Verwalterin und die Höhe der ab 01.10.2021 festgelegten Verwaltervergütung von der mit Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 festgelegten Bestellungszeit und Verwaltervergütung abweichen, ist die Kammer, insoweit übereinstimmend mit dem Amtsgericht, der Ansicht, dass es sich bei dem streitgegenständlichen Beschluss um einen im Kern inhaltsgleichen Zweitbeschluss im Sinne der zuvor zitierten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu dem in der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 gefassten Beschluss zu TOP 4 handelt, bei dem lediglich der Zeitraum der Bestellung und die Höhe der Verwaltervergütung an den verstrichenen Zeitablauf angepasst wurden. Im Kern geht es aber jeweils um die erneute Bestellung der ... GmbH & Co. KG zur Verwalterin. Damit besteht, wie dargelegt, eine tatsächliche Vermutung dafür, dass der in der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 zu TOP 2 gefasste Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht.

22

Das gilt ungeachtet des Umstandes, dass die Rechtskraft des im Verfahren 1293 C 19588/21 WEG ergangenen Urteils des Amtsgerichts München vom 01.12.2022 erst nach der Beschlussfassung am 27.03.2024 eingetreten ist, nachdem der Beschluss der Kammer vom 26.02.2024, Az: 1 S 16321/22 WEG, mit dem die Berufung der GdWE gegen das Urteil zurückgewiesen wurde, dieser ausweislich der als Anlage B 7 vorgelegten Einladung zur Eigentümerversammlung am 27.03.2024 erst am 01.03.2024 zugestellt wurde. Denn die im Berufungsverfahren 1 S 16321/22 WEG ergangene Entscheidung war, wie sich aus der als Anlage B 7 vorgelegten Einladung zur Eigentümerversammlung am 27.03.2024 ergibt, der GdWE und den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung am 27.03.2024 bereits bekannt und sie wussten auch, dass diese rechtskräftig werden würde, weil die Einlegung eines Rechtsmittels seitens der GdWE nicht beabsichtigt war. Maßgeblich für die rechtliche Beurteilung und damit für die Frage, ob durch rechtskräftiges Urteil ein im Kern inhaltsgleicher und bereits zuvor gefasster Beschluss für ungültig erklärt wurde, ist nach Auffassung der Kammer zudem nach allgemeinen Grundsätzen der Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung und nicht der Zeitpunkt der Fassung des Zweitbeschlusses. Ist ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden, widerspricht die Fassung eines im Kern inhaltsgleichen Zweitbeschlusses – sofern nicht besondere Umstände die zweite Beschlussfassung erlauben – nämlich deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung, weil hierdurch die Verwirklichung des Minderheitenschutzes, dem die Anfechtungsklage dient, konterkariert würde (vgl. BGH, Urteil vom 10.02.2023, Az: V ZR 246/21, juris Rn 14). Der durch eine erfolgreiche Anfechtungsklage verwirklichte Minderheitenschutz wird faktisch entwertet, wenn die GdWE einen inhaltlich mit dem gerichtlich für ungültig erklärten Beschluss identischen Beschluss fasst, weil dann die Minderheit zu einer

neuen Klage gezwungen wird und durch die vorangegangene erfolgreiche Beschlussanfechtung letztlich nichts gewonnen hätte (vgl. BGH, Urteil vom 10.02.2023, Az: V ZR 246/21, juris Rn 14). Das gilt aber in gleicher Weise, wenn die Wohnungseigentümer bzw. die durch diese vertretene GdWE bei Erhebung einer Anfechtungsklage gegen einen Beschluss schon im Vorgriff auf die gerichtliche Entscheidung einen inhaltlich mit dem angefochtenen Beschluss identischen Beschluss fassen.

23

Zutreffend ist das Amtsgericht im angegriffenen Urteil auch davon ausgegangen, dass die tatsächliche Vermutung, der im Kern inhaltsgleiche Zweitbeschluss widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung durch die GdWE erschüttert werden kann, indem sie das Vorliegen besonderer Umstände darlegt und gegebenenfalls beweist, die die zweite Beschlussfassung erlaubten. Nur wenn ihr das gelingt, ist die Vermutung erschüttert mit der Folge, dass die vom Kläger gegen den Zweitbeschluss erhobenen Einwände vom Gericht in der Sache zu prüfen sind (vgl. BGH, Urteil vom 10.02.2023, Az: V ZR 246/21, juris Rn 16). Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts hat die beklagte GdWE vorliegend jedoch schon keine Tatsachen aufgezeigt, aus denen sich besondere Umstände ergeben würden, die die Annahme, der Beschluss widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung, entkräftet und die zweite Beschlussfassung erlaubt hätten.

24

Wie die Kammer im mit Verfügung vom 08.09.2025 erteilten Hinweis ausgeführt hat, steht aufgrund des im Verfahren 1293 C 19588/21 WEG am 01.12.2022 ergangenen und durch Beschluss der Kammer vom 26.02.2024, Az: 1 S 16321/22 WEG, bestätigten Urteils im Grundsatz fest, dass im Zeitpunkt der am 10.11.2021 erfolgten Beschlussfassung über die Wiederbestellung der ... GmbH & Co. KG zur Verwalterin für die Zeit vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2026 aufgrund deren Weigerung zur Aufnahme der vom Kläger gestellten Beschlussanträge in die Tagesordnung der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 und der nicht erfolgten Behandlung dieser Anträge in der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 aus objektiver Sicht Gründe für die Besorgnis des Klägers bestanden, der ... GmbH & Co. KG fehle es an der erforderlichen Neutralität und dadurch dem Kläger eine zukünftige Zusammenarbeit mit der ... GmbH & Co. KG nach Treu und Glauben nicht zumutbar war. Denn das war der materielle Mangel, dessentwegen der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 für ungültig erklärt wurde. Um die Vermutung zu entkräften, der streitgegenständliche Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 über die Wiederbestellung der ... GmbH & Co. KG zur Verwalterin für die Zeit vom 03.04.2024 bis 31.12.2027 widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung, müsste die Beklagte daher Tatsachen vortragen und gegebenenfalls beweisen, die dazu geführt haben, dass aus objektiver Sicht ein Grund für die Besorgnis des Klägers, der ... GmbH & Co. KG fehle es an der erforderlichen Neutralität, zum Zeitpunkt der Beschlussfassung am 27.03.2024 nicht mehr gegeben war. Nur dann hätten sich nämlich die tatsächlichen Umstände, die der Entscheidung über die Anfechtungsklage gegen den Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 zugrunde lagen, geändert.

25

Anders als das Amtsgericht meint, reichte es aber nicht aus, dass die ... GmbH & Co. KG die Tagesordnungspunkte, deren Behandlung bereits in der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 der Kläger erfolglos begehrt hatte, sodann in die Tagesordnung der Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 aufgenommen und dort zur Abstimmung gestellt hat, um aus objektiver Sicht die Gründe für die Besorgnis des Klägers, der ... GmbH & Co. KG fehle es an der erforderlichen Neutralität, zu beseitigen und das erforderliche Vertrauensverhältnis zwischen ihr und dem Kläger wiederherzustellen. Gleiches gilt für die erfolgte zusätzliche Behandlung eines in der Einladung zur Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 nicht angekündigten Tagesordnungspunktes unter TOP 10 der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 auf ausdrücklichen Wunsch der als Vertreter des Klägers anwesenden Ehefrau des Klägers, einschließlich der Stellung eines entsprechenden Beschlussantrags zur Abstimmung. Zutreffend hat der Kläger nämlich darauf hingewiesen, dass die Eigentümerversammlung vom 09.12.2022 nach Erhebung der Anfechtungsklage gegen den in der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 zu TOP 4 gefassten Beschluss durch den Kläger und im zeitlichen Zusammenhang mit dem am 01.12.2022 in diesem Verfahren ergangenen Urteil des Amtsgerichts München, Az: 1293 C 19588/21 WEG, mit dem der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 10.11.2021 für ungültig erklärt wurde, stattfand. Vor diesem Hintergrund konnte aber aus objektiver Sicht nicht ausgeschlossen werden, dass die ... GmbH & Co. KG nur unter dem Eindruck der vom Kläger erhobenen Anfechtungsklage und der zum Zeitpunkt der Einladung

zur Eigentümerversammlung am 09.12.2022 zumindest drohenden Verurteilung der GdWE die vom Kläger gewünschten Tagesordnungspunkte in die Einladung zur Eigentümerversammlung aufgenommen und dort behandelt hat, ebenso wie den von der in der Versammlung am 09.12.2022 anwesenden Ehefrau des Klägers gewünschten zusätzlichen Tagesordnungspunkt. Damit bestand aus objektiver Sicht jedoch weiterhin Anlass für Zweifel an einer tatsächlich erfolgten Änderung der Einstellung der ... GmbH & Co. KG dem Kläger gegenüber und musste der Kläger daher befürchten, diese werde sich auch zukünftig ohne den Druck eines gerichtlichen Verfahrens nicht neutral verhalten.

26

Ebenso wenig ist das Fehlen von Angeboten weiterer zur Auswahl stehender Hausverwaltungen in der Versammlung vom 27.03.2024 ein besonderer Umstand, der die erneute Bestellung der ... GmbH & Co. KG trotz des rechtskräftig für ungültig erklärten Bestellungsbeschlusses vom 10.11.2021, erlaubt hätte. Wie nämlich die Kammer bereits in dem im Verfahren 1 S 16321/22 WEG erteilten Hinweis gem. § 522 II ZPO vom 10.01.2024 dargelegt hat, kann das Fehlen anderer zur Übernahme des Amtes bereiter Verwaltungen die erneute Bestellung eines Verwalters, bei dem die ernsthafte Besorgnis begründet ist, es mangle ihm an der erforderlichen Neutralität und mit dem dem Kläger daher eine weitere Zusammenarbeit nicht zugemutet werden kann, schon grundsätzlich nicht rechtfertigen. Das muss dann in gleicher Weise für die Fassung eines im Kern inhaltsgleichen Zweitbeschlusses gelten. Vielmehr ist, wie auch sonst, wenn und solange die GdWE keinen zur Übernahme des Amtes bereiten Verwalter findet, die Eigentümerversammlung gem. § 24 III WEG durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates einzuberufen und müssen, soweit zur Ausführung von Beschlüssen oder sonst im Außenverhältnis zu Dritten ein Handeln der GdWE erforderlich ist, die Wohnungseigentümer sich auf ein gemeinsames Vorgehen einigen (§ 9b I Satz 2 WEG) bzw., wenn das nicht möglich ist, gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen.

27

Auch die Weigerung des Klägers bzw. seiner ihn vertretenden Ehefrau in der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024, die dem Kläger nach eigenem Vortrag zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 bereits vorliegenden Angebote von drei Verwaltungen der GdWE zur Verfügung zu stellen oder die Namen der anbietenden Hausverwaltungen bekannt zu geben, ist kein zur Beschlussfassung über die erneute Bestellung der ... GmbH & Co. KG berechtigender besonderer Umstand. Es ist schon nicht Aufgabe der einzelnen Wohnungseigentümer, Beschlüsse vorzubereiten und die hierzu erforderlichen Angebote zu erholen. Diese Aufgabe obliegt vielmehr dem Verwalter, der gem. § 24 I WEG für die Einberufung und Vorbereitung der Eigentümerversammlung zuständig ist. Hinzu kommt, dass es bei der Neubestellung eines Verwalters regelmäßig geboten ist, den Wohnungseigentümern die Angebote der Bewerber oder jedenfalls deren Namen und die Eckdaten ihrer Angebote grundsätzlich innerhalb der dreiwöchigen Einladungsfrist des § 24 IV Satz 2 WEG zukommen zu lassen (vgl. BGH, Urteil vom 24.01.2020, Az: V ZR 110/19, juris Rn. 10, Rn. 14). Nachdem die Einladung zur Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 mit der Aufforderung an die Wohnungseigentümer, Angebote von Verwaltern zu erholen, aber erst mit dem als Anlage B 7 vorgelegten Schreiben vom 05.03.2024 erfolgt ist, hätte diese Frist keinesfalls eingehalten werden können, selbst wenn sich der Kläger sofort nach Erhalt der Einladung um die Erholung von Angeboten weiterer Verwalter bemüht hätte. Aufgrund der dadurch bestehenden Gefahr einer Anfechtung eines Beschlusses über die Bestellung eines neuen Verwalters bei Vorlage der vom Kläger erhaltenen Angebote in oder kurz vor der Eigentümerversammlung vom 27.03.2024 war die Weigerung zur Vorlage dieser Angebote durch den Kläger jedenfalls nicht treuwidrig und führt nicht dazu, dass er sich auf die Rechtswidrigkeit des gefassten inhaltsgleichen Zeitbeschlusses nicht mehr berufen kann.

28

Schließlich ist auch die Übertragung des Eigentums an der Wohnung Nr. 1 des Klägers auf die ... KG kein besonderer Umstand, der die Annahme entkräften könnte, dass die erneute Beschlussfassung am 27.03.2024 über die Wiederbestellung der ... GmbH & Co. KG ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Denn für die Beurteilung, ob ein Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, ist auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen (vgl. BGH, Urteil vom 25.02.2022, Az: V ZR 65/21, juris Rn 34, 35). Daher müssen die besonderen Umstände, die eine zweite Beschlussfassung erlauben, zumindest objektiv bereits zum Zeitpunkt der Fassung des Zweitbeschlusses vorliegen. Die Übertragung des Eigentums an der Wohnung Nr. 1 auf die ... KG und damit der Eintritt der ... KG in die GdWE anstelle des Klägers erfolgten aber erst nach der Beschlussfassung am 27.03.2024, nämlich am 05.02.2025 und können daher allenfalls für eine zukünftige Beschlussfassung von Bedeutung sein.

III.

29

Die Entscheidung über die Verteilung der Kosten der 1. Instanz erfolgte gem. § 92 I ZPO nach dem Verhältnis des jeweiligen Obsiegens zum Unterliegen. Die Kosten des Berufungsverfahrens waren gem. § 91 I ZPO der Beklagten aufzuerlegen.

30

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 709 Satz 2 ZPO.

31

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.

32

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde bereits in der mündlichen Verhandlung vom 26.11.2025 auf 22.491,00 € festgesetzt. Zugleich wurde der vom Amtsgericht für die 1. Instanz festgesetzte Streitwert von Amts wegen abgeändert und der Streitwert für die 1. Instanz auf 24.797,30 € festgesetzt.