

# Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 23 WEG

- 1. Treffen die Wohnungseigentümer eine zum Erstbeschluss inhaltlich identische Regelung, bezwecken sie in der Regel, die Anfechtbarkeit eines anderen Beschlusses wegen etwaiger formeller oder materieller Mängel zu beseitigen.**
- 2. Dass ein Beschluss gerichtlich für ungültig erklärt worden ist, stellt kein Hindernis dar, erneut einen Beschluss mit gleichem Inhalt zu fassen.**
- 3. Eine rechtswidrige Verwalterbestellung führt zur Anfechtbarkeit des Beschlusses mit der Folge, dass bis zur (rechtskräftigen) Aufhebung des Beschlusses über die Verwalterbestellung Verwalterin handlungsfähig bleibt.**

LG Köln, Urteil vom 21.06.2012, Az.: 29 S 225/11

## **Tenor:**

1. Die Berufung wird zurückgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

## **Entscheidungsgründe:**

**I.**

Die Parteien sind Mitglieder der WEG in Bonn.

Unter dem 11.11.2010 fand eine Eigentümerversammlung statt. Unter TOP 6 dieser Versammlung wurde beschlossen, dass die Fa. Immobilien F KG mit Wirkung ab dem 01.01.2011 mit der Verwaltung der Liegenschaft beauftragt werden sollte. Unter TOP 7 wurde der Verwalter gebeten, die Gartenpflegetätigkeiten für das Jahr 2011 auf der Grundlage des vorliegenden Angebots zum Pauschalpreis von 1.300,00 € an die Fa. M Garten- und Landschaftsbau aus Bonn zu vergeben.

Wegen der Einzelheiten wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.11.2010 Bezug genommen (Anlage zum Schriftsatz vom 10.05.2011, Bl. 43 f GA).

Das Vorstehende wurde mit dem Verfahren 27 C 228/10 AG Bonn angefochten. Das Amtsgericht erklärte daraufhin mit Urteil vom 29.07.2011 die Verwalterbestellung der Fa. Immobilien F KG für unwirksam. Auf die hiergegen unter dem Aktenzeichen 29 S 174/11 LG Köln geführte Berufung bestätigte das Landgericht Köln die Entscheidung des Amtsgerichts Bonn. Wegen der Begründung wird auf die den Parteien bekannte Entscheidung des Landgerichts Bezug genommen.

Am 10.03.2011 fand eine weitere Eigentümerversammlung statt. Eingeladen hatte die Verwalterin Fa. Immobilien F KG. Unter TOP 2 dieser Versammlung wurde die Beschlussfähigkeit festgestellt und Frau H zur Protokollunterzeichnerin gewählt. Unter TOP 3 wurde die Jahres-/Einzelabrechnung für das Jahr 2010 beschlossen. Unter TOP 4 wurde der Wirtschaftsplan 2010 beschlossen. Unter TOP 5 wurde ein Zweit-/Bestätigungsbeschluss über die Wahl der Fa. Immobilien F KG zum neuen Verwalter beschlossen. Unter TOP 6 wurde beschlossen, dass die Gartenbaufirma M mit der Gartenpflege beauftragt werde. Unter TOP 7 wurde beschlossen, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 11.11.2010 unter (dem dortigen) TOP 7 aufgehoben werde. Unter TOP 8 sollte ein Grundsatzbeschluss über die Protokollierung der Eigentümerversammlung gefasst werden. Eine Beschlussfassung erfolgte nicht. Unter TOP 9 schließlich wurde beschlossen, die Verwaltung zu ermächtigen, einen Rechtsanwalt zu beauftragen, falls Beschlüsse dieser WEG-Versammlung vom 10.03.2011 angefochten werden sollten.

Wegen der Einzelheiten der Eigentümerversammlung vom 10.03.2011 wird auf das Protokoll dieser Eigentümerversammlung Bezug genommen (Anlage zur Klageschrift, Bl. 16 f GA).

Mit Urteil vom 29.09.2011, auf dessen tatsächliche Feststellungen im Übrigen Bezug genommen wird (Bl. 119 ff GA), hat das Amtsgericht Bonn die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass ein Einladungsmangel nicht vorliege. Die Immobilien F KG sei im Zeitpunkt der Versendung der Einladung und der Durchführung der Eigentümerversammlung durch Beschluss vom 11.11.2010 zum Verwalter bestellt gewesen. Dem stehe nicht entgegen, dass der entsprechende Beschluss zu einem späteren Zeitpunkt für ungültig erklärt worden sei. Hinsichtlich der Beschlüsse zu TOP 5 und TOP 6 sei es gerade der Sinn eines Zweitbeschlusses, einen Fehler des Erstbeschlusses zu heilen. Die Anfechtung hinsichtlich TOP 7 erschlosse sich dem Gericht nicht, da dieser Beschluss doch im Sinne der Klägerin sei. Hinsichtlich TOP 8 fehle es an einer Beschlussfassung. Bezüglich TOP 9 schließlich seien, abgesehen von einem Einladungsmangel, keine weitergehenden Einwände erhoben worden und ein Einladungsmangel habe nicht vorgelegen.

Das Urteil ist der Klägerin am 06.10.2011 zugestellt worden. Hiergegen hat sie mit Schriftsatz vom 28.10.2011, eingegangen bei Gericht am 29.10.2011, Berufung eingelegt und diese mit Schriftsatz vom 03.12.2011, eingegangen bei Gericht am 05.12.2011, begründet.

Die Klägerin steht auf dem Standpunkt, dass alle Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 10.03.2011 nichtig seien. Es habe ein Einladungsmangel vorgelegen. Der in der Versammlung vom 11.11.2010 bestellte Verwalter, die Fa. Immobilien F KG, sei nicht zur Verwalterin bestellt worden. Ihre Wahl sei nichtig gewesen. Die Verwalterbestellung sei für die Klägerin überraschend gewesen. Sittenwidrig sei die Ausnutzung der durch die Verletzung des Mitwirkungsrechts geschaffenen Situation. So habe die Klägerin nämlich davon ausgehen können, dass einzig die vormalige Verwalterin zur Wiederwahl anstand. Außerdem habe die Anschrift des Verwalters gefehlt, soweit die Fa. Immobilien F KG bestellt worden sei. Auch dies führe zur Nichtigkeit.

Ein ungültiger Beschluss, wie es der Beschluss über die Bestellung der Fa. Immobilien F KG aus der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.11.2010 sei, sei einer Bestätigung nicht zugänglich. Durch einen Zweitbeschluss könne ein rechtskräftig für ungültig erklärter Beschluss nicht geheilt werden.

Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 6 folge dessen Unwirksamkeit auch daraus, dass der Beschlussgegenstand nicht bekannt gewesen sei. Erst nach Aufforderung durch das Amtsgericht habe die Klägerin das Angebot des Gärtners per Kurzmitteilung des Verwalters vom 28.09.2011 am 30.09.2011 erhalten.

Mit Schriftsatz vom 20.03.2012 trägt die Klägerin vor, die Kammer habe ihren Standpunkt geändert. Ihre Rechtsauffassung sei nicht mehr kalkulierbar, weil die Kammer einerseits die Ungültigkeit der Verwalterbestellung durch Beschluss vom 02.01.2012 bestätigt habe, und nunmehr in einem Hinweis mitteile, die Anfechtung der Verwalterbestellung sei abgewiesen worden. Mit Schriftsatz vom 03.04.2012 trägt die Klägerin vor, die Kammer nehme nicht zur Kenntnis, dass der Erstbeschluss zur Verwalterbestellung nicht in Rechtskraft erwachsen sei. Die Klägerin trägt in dem gleichen Schriftsatz noch vor, sie stütze ihre Berufung mit Einlassung vom 14.03.2012 auf die erfolgreiche Anfechtung des Erstbeschlusses zur Verwalterbestellung vom 11.11.2010 und dessen inhaltsgleiche Wiederholung durch Zweitbeschluss vom 10.03.2011.

Schließlich trägt die Klägerin noch mit Schriftsatz vom 25.05.2012 vor, da mit einem Zweitbeschluss die Rechtmäßigkeit der Ungültigerklärung des Erstbeschlusses missachtet worden sei, sei der Zweitbeschluss ebenfalls ungültig. Die inhaltsgleiche Wiederholung eines erfolgreich angefochtenen Beschlusses widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Dabei stünde es den Wohnungseigentümern natürlich frei, trotz Rechtskraft einen inhaltsgleichen Beschluss zu fassen. Sie müssten allerdings einen „erneuten“ Beschluss fassen.

Die Klägerin beantragt,

unter Abänderung des angegriffenen Urteils die in der Wohnungseigentümerversammlung vom 10.03.2011 gefassten Beschlüsse für nichtig bzw. für ungültig zu erklären und den Anträgen der Klägerin stattzugeben, als da sind:

1. den unter TOP 2 gefassten Beschluss zum Protokollführer für ungültig zu erklären;
2. den unter TOP 3 gefassten Beschluss zur Jahres-/Einzelabrechnung u. a. für ungültig zu erklären;
3. den unter TOP 4 gefassten Beschluss zum Wirtschaftsplan für ungültig zu erklären;
4. den unter TOP 5 gefassten Zweit-/Bestätigungsbeschluss Verwalterbestellung, Verwaltervertrag/Vollmacht für ungültig zu erklären;
5. den unter TOP 6 gefassten Beschluss zur Vergabe der Gartenarbeiten für ungültig zu erklären;
6. den unter TOP 7 gefassten Beschluss zur Terminierung der Eigentümerversammlung für ungültig zu erklären;
7. den unter TOP 8 gefassten Grundsatzbeschluss zur Protokollierung für ungültig zu erklären;
8. den unter TOP 9 gefassten Beschluss zur Vollmachtserteilung für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie tragen vor, dass soweit sich die Klägerin mit der Berufung gegen die Beschlüsse zu den TOP 2, 3, 4 und 9 wende, es bereits an einer Berufungsbegründung fehle. Auf die vorgebliche Nichtigkeit der Beschlüsse könne sie sich nicht berufen, weil durch das Urteil des Landgerichts Köln in dem Verfahren 29 S 174/11 – wie den Parteien bekannt sei – rechtskräftig entschieden worden sei, dass die Bestellung der Fa. Immobilien F KG in der Eigentümerversammlung vom 11.11.2010 zwar anfechtbar, nicht jedoch nichtig gewesen sei. Bis zur Aufhebung des Beschlusses über die Verwalterbestellung der Fa. Immobilien F KG aus der Versammlung vom 11.11.2010 sei die Verwalterin handlungsfähig, gar handlungsverpflichtet, gewesen. Auch im Übrigen seien die Beschlüsse aus der Versammlung vom 10.03.2011 nicht nichtig.

Es treffe auch nicht zu, dass der Klägerin das Angebot der Fa. Gartenbau M vorenthalten worden sei. Dieses sei allen Eigentümern mit der Einladung

zugeschickt worden und habe in der Eigentümerversammlung vom 10.03.2011 vorgelegen.

Auch die fehlende Anschrift der Fa. Immobilien F KG führe nicht zur Unwirksamkeit des Beschlusses. Der Beschlussinhalt sei, was genüge, hinreichend bestimmbar.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.

## **II.**

Die Berufung hat keinen Erfolg.

Zur Begründung wird zur Vermeidung von Wiederholungen vollinhaltlich auf die Hinweisverfügung der Vorsitzenden vom 20.03.2012 Bezug genommen.

Auch die im Anschluss daran bei Gericht eingegangenen Schriftsätze vermögen die rechtliche Beurteilung nicht zu ändern.

Die Voraussetzungen zur Fassung eines Zweitbeschlusses lagen vor. Für einen Zweitbeschluss gibt es keine besonderen Tatbestandsvoraussetzungen. Den Wohnungseigentümern ist es unbenommen, über eine Angelegenheit so oft zu entscheiden, wie es ihnen beliebt. Erforderlich ist nur, dass sie die Beschlusskompetenz besitzen. Eines sachlichen Grundes bedarf es nicht. Entscheidend ist nur, dass der neue Beschluss, also der Zweitbeschluss, unter keinen formalen oder materiellen Mängeln leidet und nicht nichtig ist (siehe Jennißen/Elzer, WEG, 2. Auflage, Vor §§ 23 bis 25 Rn. 99). Es handelt sich vorliegend um einen bestätigenden Zweitbeschluss. Treffen die Wohnungseigentümer eine zum Erstbeschluss inhaltlich identische Regelung, bezwecken sie in der Regel, die Anfechtbarkeit eines anderen Beschlusses wegen etwaiger formeller oder materieller Mängel zu beseitigen. Dabei ist es unerheblich, ob der Zweitbeschluss den Erstbeschluss wortwörtlich wiederholt (Jennißen/Elzer, WEG, 2. Auflage, Vor §§ 23 bis 25 Rn. 101). Dass ein Beschluss gerichtlich für ungültig erklärt worden ist, stellt kein Hindernis dar, erneut einen Beschluss mit gleichem Inhalt zu fassen (Jennißen/Elzer, WEG, 2. Auflage, Vor §§ 23 bis 25 Rn. 116). Soweit die Klägerin demgegenüber die Entscheidung des BGH in NJW 2003, 3476 zitiert, besagt diese nichts über Zweitbeschlüsse. Soweit sich die Klägerin schließlich auf die Kommentierung von Vandenhouten in Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Auflage, § 21 Rn. 30 stützt, ergibt sich entgegen ihrer Ansicht die von ihr begehrte Folge nicht aus dieser Kommentarstelle. Dort ist dargelegt, dass „die grundlose inhaltsgleiche Wiederholung früherer Eigentümerbeschlüsse, die schon angefochten sind (erst recht nach erfolgreich durchgeführtem Anfechtungsverfahren), in der Hoffnung, sie könnten bestandskräftig werden, mit einer ordnungsmäßigen Verwaltung nicht vereinbar“ seien. Ein solcher Wiederholungsbeschluss sei deshalb nach Anfechtung für ungültig zu erklären. Ein solcher Fall liegt nicht vor. Die übrigen Wohnungseigentümer hatten ein berechtigtes Interesse daran, Klarheit darüber zu gewinnen, ob die Fa. Immobilien F KG

nunmehr als Verwalterin bestellt ist oder nicht. Dazu bedurfte es des bestätigenden Zweitbeschlusses. Auch ergibt sich aus dem Urteil des Amtsgerichts Bonn vom 29.07.2011, Az. 27 C 228/10, das den Parteien bekannt ist, dass der Beschluss über die erste Wahl der Verwalterin aus formellen Gründen für ungültig erklärt worden ist. Diese Mängel bestanden bei dem Zweitbeschluss nicht.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10 ZPO.

Streitwert: 12.690,05 €