

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [399]

Inhaltsgleicher Zweitbeschluss nach und trotz gerichtlicher Ungültigerklärung des Erstbeschlusses

Nachdem ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, darf ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nur dann gefasst werden, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigen, dass dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht; das kommt regelmäßig nur in Betracht, wenn der in dem Vorprozess benannte Beschlussmangel behoben worden ist oder wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen oder rechtlichen Umstände geändert haben (Abgrenzung zu BGH, Beschluss vom 20.12.1990 - V ZB 8/90, ZMR 1991, 146 = BGHZ 113, 197, 200).

BGH, Urteil vom 10.02.2023 - V ZR 246/21

Der Fall:

In der Eigentümerversammlung am 27.6.2019 wurden unter TOP 3 Beschlüsse über die Abrechnungen für 2016 und 2017 gefasst, die im Hinblick auf die Heizkostenabrechnung inhaltsgleich mit den gerichtlich zuvor rechtskräftig für ungültig erklärten Beschlüssen waren.

Das Problem:

Die materielle Rechtskraft des dem erneuten Beschluss vorangegangenen Gerichtsurteils erstreckt sich nur auf den konkreten, für ungültig erklärten Alt-Beschluss.

Wegen ihrer autonomen Beschlusszuständigkeit sind die Eigentümer grundsätzlich berechtigt, über eine schon geregelte gemeinschaftliche Angelegenheit erneut zu beschließen.

Aber: Der durch eine erfolgreiche Anfechtungsklage verwirklichte Minderheitenschutz wird faktisch entwertet, wenn die

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) einen inhaltlich mit dem gerichtlich für ungültig erklärten Beschluss identischen Beschluss fasst. Darf ein Gerichtsurteil so einfach unterlaufen werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Es darf, nachdem ein Beschluss wegen eines materiellen Beschlussmangels rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist, ein im Kern inhaltsgleicher Zweitbeschluss nur dann gefasst werden, wenn besondere Umstände die Annahme rechtfertigen, dass dieses Vorgehen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht; das kommt regelmäßig nur in Betracht, wenn der in dem Vorprozess benannte Beschlussmangel behoben worden ist oder wenn sich die darauf bezogenen tatsächlichen oder rechtlichen Umstände geändert haben.

Sonst wird die Minderheit zu einer neuen Klage gezwungen und hätte durch die vorangegangene erfolgreiche Beschlussanfechtung letztlich nichts gewonnen. Eine derartige, die Verwirklichung des Minderheitenschutzes konterkarierende Vorgehensweise der GdWE widerspricht in aller Regel ordnungsmäßiger Verwaltung. Zudem darf die GdWE nicht sehenden Auges das Unterliegen in einem weiteren Anfechtungsverfahren mit entsprechender Kostenlast in Kauf nehmen.

Denkbare Ausnahmefälle sind zu bejahen, wenn in dem Vorprozess bemängelt wurde, dass für die beschlossene Auftragsvergabe nur ein Angebot vorlag, und dann nach Vorlage der gerichtlich geforderten Zahl von Angeboten im Kern dieselbe Auftragsvergabe beschlossen wird oder wenn der Grund für das Fehlen weiterer Angebote nachweislich darin liegt, dass trotz ausreichender neuer Anfragen keine weiteren

Angebote abgegeben wurden.

Wird ein nach diesen Maßstäben unzulässiger Zweitbeschluss gefasst, hat dies nicht die Nichtigkeit des Beschlusses, sondern in der Regel lediglich dessen Anfechtbarkeit zur Folge.

Nur wenn feststeht, dass es sich nicht um unzulässige Zweitbeschlüsse handelt, hat eine inhaltliche Prüfung der Beschlüsse unter Zugrundelegung der üblichen Verteilung der Darlegungs- und Beweislast im Zweitprozess zu erfolgen.

Praxis-Tipp:

Der inhaltsgleiche Zweitbeschluss ist in der Regel nur dann angebracht, wenn rein formale Mängel (insbesondere Ladungsfehler) geheilt werden sollen. Auch eine neue - vormals fehlende - hinreichende Tatsachengrundlage kann als Rechtfertigung dienen

Hinweis der Redaktion: Die Einholung von Angeboten muss unbedingt dokumentiert werden, damit nachgewiesen werden kann, dass es unmöglich war drei Vergleichsangebote einzuholen. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht