

---

**Datum:** 19.06.2024  
**Gericht:** Amtsgericht Essen  
**Spruchkörper:** Einzelrichter  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 196 C 10/24  
**ECLI:** ECLI:DE:AGE1:2024:0619.196C10.24.00

---

**Nachinstanz:** Landgericht Dortmund, 1 S 135/24  
**Rechtskraft:** nicht rechtskräftig

---

**Tenor:**

Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 7.12.2023 zu TOP 6.2 wird für ungültig erklärt.

Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Beschluss der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 7.12.2023 zu TOP 12.Ziff.1 bis 3 nichtig ist.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger als Gesamtschuldner zu 2/3 und die Beklagte zu 1/3.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

---

**Tatbestand:**

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Klägerin zu 1. ist Eigentümerin der Sondereigentumseinheiten mit den Aufteilungsplan-Nr. 19 und 21, der Kläger zu 2. ist Eigentümer der Sondereigentumseinheiten mit den Aufteilungsplan-Nr. 1,99 und 10. Gemeinsam halten die Kläger 209,96 von insgesamt 1000 Miteigentumsanteilen. 1

Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 28.9.2023 beschlossen die Eigentümer unter TOP 14 über die Beauftragung eines Energieberaters im Hinblick auf die Immobilien. 3

Der Beschluss wurde im Verfahren 196 C 151/23 angefochten und zudem mit Beschluss vom 7.12.2023 aufgehoben. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll vom 28.9.2023 Bezug genommen.

Mit Schreiben der Vorverwaltung K. vom 14.11.2023 wurde zur Eigentümerversammlung vom 7.12.2023 eingeladen. Dem Einladungsschreiben waren die Tagesordnungspunkte 1 bis 6 beigelegt. Die Tagesordnung wurde mit E-Mail der Verwaltung vom 15.11.2023 um TOP 7 bis 10 erweitert. Mit der E-Mail wurden die Eckdaten der Verwalterangebote (Laufzeit und Vergütung) übersandt. Mit weiterer E-Mail vom 16.11.2023 wurde die Tagesordnung um TOP 11 und mit E-Mail vom 23.11.2023 um TOP 12 erweitert. 4

Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 7.12.2023, welche in der Waschküche der Immobilie abgehalten wurde, beschlossen die Eigentümer unter anderem folgendes: 5

TOP 5: Besprechung und Beschlussfassung über die Planung zur Durchführung einer energetischen Sanierung ab 2024ff. 6

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die grundsätzliche Planung einer energetischen Sanierung für beide Häuser. 7

TOP 6.2. 8

Die Firma B. wird zum Festpreis von 8.817. 91 EUR inkl. MwSt. beauftragt. Die unter TOP 2 genannten Rahmenparameter finden Anwendung. 9

TOP 8 Wahl eines Verwalters zum 1.1.2024 10

Die Hausverwaltung Y. wird vom 1.1.2024 bis zum 31.12.2025 zum Verwalter gewählt und bestellt, der vorliegend Verwaltervertrag wird durch den Beirat unterschrieben. 11

TOP 12 12

1. 13

Sind Reparaturen am Gemeinschaftseigentum erforderlich, hat jeder Eigentümer das Betreten seines Sondereigentums und auch Einwirkungen auf dieses zu dulden, soweit dies zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums oder seiner baulichen Veränderung erforderlich ist, siehe WEG § 14 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 wie Abs. 3. 14

2. 15

Die Hausverwaltung wird von der Eigentümergemeinschaft ermächtigt, im unter Punkt 1. genannten Fall, das unverzügliche (nach § 121 Abs. 1 Satz 1 BGB "ohne schuldhaftes Zögern") Betreten des Sondereigentums beim jeweiligen Eigentümer einzufordern. 16

3. 17

Verwehrt der jeweilige Eigentümer die unverzügliche Duldung des Betretens, dann übernimmt dieser Eigentümer die zusätzlich entstehenden Folgekosten vollumfänglich, wie z.B. Reparaturkosten, die Kosten der Eigentümergemeinschaft, der Hausverwaltung, des Beirates und der betroffenen Eigentümer. 18

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll Bezug genommen. 19

20

Der neu gewählte Verwalter Y. war zum Zeitpunkt der Beschlussfassungen Mitglied des Beirates und trat mit Wirkung zum Ablauf des 31.12.2023 von diesem Amt zurück.

Die Vorverwalterin K. amtierte ursprünglich gem. Beschluss vom 14.11.2023 bis zum 31.12.2023. Mit Beschluss vom 28.9.2023 wurde die Bestellung bis zum 31.3.2024 verlängert. Der Beschluss vom 28.9.2024 wurde in der Versammlung vom 7.12.2023 aufgehoben. 21

Die Kläger sind der Auffassung, die angefochtenen Beschlüsse entsprächen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. 22

Hierzu sind sie der Auffassung, die Beschlüsse seien schon unter Missachtung der gesetzlichen Ladungsfristen und an einem unzumutbaren Versammlungsort gefasst worden. Hierzu behaupteten sie, die Waschküche sei unbeheizt gewesen, es habe keine Sitzgelegenheit gegeben. Das Prinzip der Nichtöffentlichkeit sei missachtet worden. 23

Zu den einzelnen Beschlüssen tragen sie folgendes vor: 24

1. TOP 5 25

Der Beschluss sei als inhaltsgleicher Zweitbeschluss zum Erstbeschluss vom 28.9.2023 unzulässig. 26

2. TOP 6.2 27

Es fehlten die notwendigen drei Vergleichsangebote. Der Beschluss sei zudem zu unbestimmt und enthalte keine Ausführungen zur Finanzierung. Die Kläger rügen die Substanz des Beklagtenvorbringens hinsichtlich etwaig getätigter positiver Erfahrungen mit der beauftragten Firma. 28

3. TOP 8 29

Es läge kein triftiger Grund zur vorzeitigen Abberufung der Vorverwaltung vor und damit keine Veranlassung zur Neubestellung eines Verwalters ab dem 1.1.2024. Die Beschlussfassung enthalte keine Angaben über die Vergütung. Der Abschluss des Verwaltervertrages durch den Beirat sei als In-Sich-Geschäft nicht möglich, da der Verwalter Y. auch Beiratsmitglied sei. Der Verwalter habe zudem keine Nachweise darüber erbracht, dass er zertifizierter Verwalter sei und über eine Gewerbeerlaubnis und eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung verfüge. Die Kläger bestreiten das Vorliegen der vorstehenden Voraussetzungen. Sie sind der Auffassung, der Verwaltervertrag enthalte zahlreiche nichtige und die Gemeinschaft sowie einzelne Eigentümer benachteiligende Klauseln. 30

4. TOP 12 31

Die Kläger sind der Auffassung, die Beschlussfassung zu TOP 12.1 sei wegen der Auferlegung von Handlungspflichten bereits nichtig. Ein Anspruch der Gemeinschaft könne durch Beschluss nicht begründet werden. Die Kläger sind der Auffassung, auch hinsichtlich TOP 12.3. fehle es an der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer. 32

Die Kläger beantragen, 33

34

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der Beklagten vom 7.12.2023 zu den Tagesordnungspunkten 5, 6 Ziff. 2., 8 und 12 Ziff. 1. bis Ziff. 3. werden für ungültig erklärt.

Die Beklagte beantragt, 35

die Klage abzuweisen. 36

Die Beklagte behauptet, eine etwaige Versäumnis der Ladungsfristen habe sich auf die Beschlussfassungen nicht ausgewirkt. In der Waschküche seien Sitzgelegenheiten vorhanden gewesen. 37

Zu den einzelnen Beschlüssen trägt sie wie folgt vor: 38

1. TOP 5 39

Hierbei handele es sich um einen Grundlagenbeschluss, der inhaltlich von der Beschlussfassung vom 28.9.2023 abweiche. 40

2. TOP 6.2. 41

Die Beklagte ist der Auffassung, aufgrund positiver Erfahrungen mit der beauftragten Firma habe auf weitere Vergleichsangebote verzichtet werden können. Die Beklagte behauptet hierzu, bereits in den Vorgesprächen habe sich der Eindruck ergeben, der beauftragte Herr B. sei ein kompetenter und engagierter Fachmann. Insofern habe ein großes Einverständnis der Eigentümer bestanden, keine weiteren Angebote einzuholen. Für die angestrebten Fördermittel der BAFA sei ein Energieberater erforderlich gewesen. Die Beklagte ist der Auffassung, die Maßnahme sei als Instandhaltungsmaßnahme aus der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren. 42

3. TOP 8 43

Die Beklagte ist der Auffassung, die Eckdaten der Verwalterbestellung seien bei Beschlussfassung hinreichend bekannt gewesen. Die Beklagte behauptet, der Verwalter Y. sei auch zur Ausführung des Amtes geeignet. Er sei zertifizierter Verwalter und verfüge über die notwendige Gewerbeerlaubnis und eine Vermögenshaftpflichtversicherung. Dies sei auch in der Versammlung erörtert worden. 44

4. TOP 12 45

Die Beklagte ist der Auffassung, der Beschluss bilde entsprechend der Vorschrift des § 14 WEG die Grundlage einer konkreten Duldungspflicht in Bezug auf die Reparaturbedürftigkeit von Gemeinschaftseigentum. Die Beschlussfassung zu TOP 12.3 stelle lediglich deklaratorisch eine Schadenersatzpflicht fest. 46

**Entscheidungsgründe:** 47

A. 48

Die Klage ist zulässig und in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet. 49

I. 50

Die Beschlüsse sind nicht bereits wegen Verstoßes gegen Formvorschriften für ungültig zu erklären. Dabei kann dahinstehen, ob die Ladungsfrist gem. § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG 51

hinsichtlich sämtlicher Tagesordnungspunkte eingehalten wurde und ob die Waschküche ein geeigneter Versammlungsort war.	52
Das Gericht ist davon überzeugt, dass sich etwaige formale Beschlussmängel jedenfalls nicht auf das Ergebnis der Beschlussfassung ausgewirkt haben.	53
Die Ladungsfrist des § 24 Abs. IV Satz 2 WEG stellt lediglich eine Soll-Vorschrift dar. Damit scheidet eine Ungültigerklärung dann aus, wenn feststeht, dass der angefochtene Beschluss auch bei ordnungsgemäßer Einberufung ebenso gefasst worden wäre (BGH, Beschluss vom 7. März 2002 – V ZB 24/01 –, BGHZ 150, 109-122, Rn. 30 m.w.N.).	54
Entsprechendes gilt für die Waschküche als gewählten Versammlungsort.	55
Es liegen keinerlei Anhaltspunkte dafür vor, dass die Kläger oder andere Eigentümer aufgrund der verkürzten Ladungsfristen oder aufgrund des gewählten Versammlungsortes an der Einflussnahme zur Beschlussfassung gehindert gewesen wären. Vielmehr haben Sie an der Versammlung teilgenommen und an sämtlichen Beschlüssen mitgewirkt. Konkreter Vortrag dazu, weshalb das Gebot der Nichtöffentlichkeit bei Abhaltung einer Versammlung innerhalb eines abgeschlossenen und grundsätzlich nur für Bewohner zugänglichen Hauses verletzt worden sein sollte, liegt ebenfalls nicht vor.	56
II.	57
TOP 5	58
Die Beschlussfassung zu TOP 5 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, die Anfechtungsklage ist unbegründet.	59
Insbesondere liegt kein Zweitbeschluss zur Beschlussfassung zu TOP 14 der Versammlung vom 28.9.2023 vor. Dort ging es um die konkrete Beauftragung der Firma B. mit Kosten von knapp 9000,00 EUR, während die Eigentümer unter TOP 5 nunmehr lediglich einen Grundlagenbeschluss hinsichtlich der Planung einer energetischen Sanierung gefasst haben, durch den noch keine Kosten ausgelöst werden. Der Beschluss ist auch hinreichend bestimmt. Die Planung einer energetischen Sanierung der Gebäude ist mangels Einschränkung umfassend zu verstehen und umfasst damit die gesamten Gebäude.	60
III	61
TOP 6.2.	62
Die Beschlussfassung zu TOP 6.2. widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, der Beschluss ist für ungültig zu erklären.	63
1.	64
Es fehlen die bei einem Kostenrahmen von knapp 9000,00 EUR notwendigen drei Vergleichsangebote. Soweit die Beklagte sich darauf beruft, die beauftragte Firma habe sich in der Vergangenheit bereits bewährt, hat sie diesen Vortrag nicht konkretisiert. Es ist nicht vorgetragen, dass die Firma des Herrn B. in der Vergangenheit bereits erfolgreich und zufriedenstellend für die Beklagte tätig war. Ein bei der Vertragsanbahnung aufgekommener positiver Eindruck kann zwar bei der späteren Entscheidung der Eigentümer eine Rolle spielen, macht weitere Vergleichsangebote aber nicht entbehrlich.	65

2.	
Zudem ist der Beschluss zu unbestimmt. Der Auftragsrahmen ist nicht erkennbar und geht auch aus dem Verweis zu TOP 2 des Protokolls nicht ausreichend hervor. Dort ist nur ersichtlich, dass sich die Beauftragung wohl auf die Feststellung eines "Ist-Zustandes" beziehen soll. Ob und inwieweit aber weitere Leistungen erbracht werden sollen, ist nicht erkennbar. Hier hätte es eines konkreten Angebotes bedurft. Falls ein solches vorliegt, wird in der Beschlussfassung darauf jedenfalls nicht erkennbar Bezug genommen.	67
IV.	68
TOP 8	69
Der Beschluss zu TOP 8 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, die diesbezüglichen Anfechtungsgründe greifen nicht durch.	70
1.	71
Die Vergleichsangebote und Vertragsentwürfe sind den Eigentümern rechtzeitig mit Mail vom 15.11.2024 zur Verfügung gestellt worden.	72
Soweit es um schwierige Tatsachen und Rechtsfragen geht, ist insbesondere im Bereich von Ermessensentscheidungen zur Vorbereitung der Versammlung nach herrschender Meinung auch eine sachgerechte weitergehende Information der Wohnungseigentümer geboten.	73
Demnach war vorliegend die Übersendung der Eckdaten als auch die Entwürfe der abzuschließenden Verwalterverträge geboten.	74
Die Übersendung musste indes nicht innerhalb der Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 WEG erfolgen.	75
§ 24 Abs. 4 S. 2 WEG regelt die Einberufung, wobei insoweit gemäß § 23 Abs. 2 WEG erforderlich ist, dass die anstehenden Beschlüsse bezeichnet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Eigentümer auf die Beschlussfassung vorbereiten können, wobei nach der Rechtsprechung des BGH eine schlagwortartige Beschreibung des Beschlussgegenstandes genügt (BGH NZM 2012, 275).	76
Eine davon zu trennende Frage ist, ob die Eigentümer sich auf die Beschlussfassung hinreichend vorbereiten konnten, weil ihnen die für die Willensbildung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig vorlagen. Dies ist letztlich eine Frage des Einzelfalls und abhängig von dem jeweiligen Beschlussgegenstand. (LG Frankfurt, Urteil vom 5. März 2020 – 2-13 S 65/19 –, Rn. 8 - 9, juris)	77
Danach war hier die Übersendung der Unterlagen am 15.11.2023 ausreichend. Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Kläger erst am 16.11.2023 die Unterlagen erhalten haben, blieben Ihnen bis zum Zeitpunkt der Versammlung dennoch knapp 3 Wochen Zeit, um die Unterlagen in Ruhe durchzusehen und ggf. eigene Erkundigungen einzuholen. Dies ist ausreichend.	78
2.	79
Auch der Umstand, dass der Verwaltervertrag mit der Vorverwaltung noch bis zum 31.3.2024 lief, steht der Ordnungsgemäßheit der Beschlussfassung nicht entgegen. Denn die	80

Vorverwaltung wurde durch Aufhebung des Fortbestellungsbeschlusses über den 31.12.2023 hinaus zumindest mit Wirkung zum 31.12.2024 abberufen. Der Beschluss wurde nicht angefochten. Damit war die Beklagte ab dem 1.1.2024 verwalterlos. Die Bestellung eines Verwalters entspricht in diesem Fall auch dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn aufgrund laufender Kündigungsfristen für einen gewissen Zeitraum die Verwaltervergütung sowohl an den neuen Verwalter als auch an die nicht mehr tätige Vorverwaltung erfolgen muss. Denn die Verwalterlosigkeit der Gemeinschaft ist schon im Hinblick auf deren Handlungsfähigkeit zu vermeiden.	
Auf die Frage, ob wichtige Gründe zur Abberufung der Vorverwaltung vorlagen, kommt es aus diesem Grunde nicht an.	81
3.	82
Der Beschluss ist auch hinreichend bestimmt. Die Bezugnahme auf den "vorliegenden Verwaltervertrag" ist ausreichend. Es lag nur ein Verwaltervertrag der bestellten Verwaltung vor. Dieser ist aufgrund des Namens auch eindeutig zu identifizieren. Die Anforderung an eine genaue Bezeichnung, wie sie die Kläger beanspruchen, wäre reine Förmerei.	83
4.	84
Auch die Regelung, dass der Beirat den Verwaltervertrag zu unterschreiben hat, führt nicht zur Anfechtbarkeit des Beschlusses.	85
Zwar war bei Beschlussfassung der Eigentümer und ab dem 1.1.2024 bestellte Verwalter Y. noch Mitglied des Beirates und deshalb gem. § 181 BGB daran gehindert, den Vertrag sowohl auf Seiten der Beklagten als auch auf Seite des Verwalters abzuschließen (In-Sich-Geschäft, § 181 BGB).	86
Dies führt aber nicht dazu, dass der im Beschluss beabsichtigte Vertragsschluss nicht durchführbar war.	87
Der Verstoß gegen § 181 BGB führt nicht zur Nichtigkeit des abgeschlossenen Vertrages. Dieser ist nur gem. § 177 BGB schwebend unwirksam und kann noch genehmigt werden (Grüneberg, BGB, 82. Aufl. § 181, Rn. 15). Dementsprechend konnte der Beirat nach Ausscheiden des Verwalters und Übernahme des Amtes durch seinen Nachfolger den Vertrag genehmigen.	88
5.	89
Soweit sich die Kläger darauf berufen, der Verwalter habe in der Versammlung nicht nachgewiesen, dass er zertifizierter Verwalter sei und über die notwendige Gewerbeerlaubnis und Versicherung verfüge, führt dies ebenfalls nicht zur Anfechtbarkeit des Beschlusses.	90
Die insoweit darlegungspflichtigen Kläger behaupten selbst schon nicht, dass der Verwalter Y. nicht über die vorgenannten Voraussetzungen verfüge. Es kann auch dahinstehen, ob die entsprechenden Voraussetzungen Gegenstand der Diskussion in der Versammlung waren. Insoweit hätte es nämlich denjenigen Eigentümern, die meinten, die diesbezüglichen Informationen für ihre Entscheidungsfindung zu benötigen, oblegen, entsprechende Nachfragen zu stellen. Dass entsprechende Nachfragen überhaupt gestellt oder gar unzureichend beantwortet worden wären, tragen die Kläger nicht vor und ist auch sonst nicht ersichtlich.	91

6.

Soweit die Klägerseite einwendet, der vorgelegte Verwaltervertrag enthalte eine Vielzahl ungültiger Klauseln, führt auch dies nicht zur Ungültigkeitserklärung des angefochtenen Beststellungsbeschlusses. 93

Dabei kann dahinstehen, ob die Klauseln einer Gültigkeitskontrolle standhalten oder nicht. 94

a) 95

Richtigerweise ist die AGB-Kontrolle der Klauseln des Verwaltervertrags nicht im Rahmen einer Anfechtungsklage gegen den Beschluss zur Ermächtigung von Wohnungseigentümern zum Abschluss des Vertrages oder einen Beschluss über die Annahme des Vertragsangebots des Verwalters, sondern bei der Anwendung des Vertrags im Verhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter vorzunehmen. (BGH, Versäumnisurteil vom 5. Juli 2019 – V ZR 278/17 –, Rn. 23, juris). 96

b) 97

Die Verwendung unwirksamer Klauseln führt zumindest hier auch nicht dazu, dass der Verwalter insgesamt als ungeeignet für die Ausübung des von ihm übernommenen Amtes erscheint und der Beschluss aus diesem Grund ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen würde. 98

Die Bestellung des Verwalters gehört zu den Angelegenheiten der ordnungsmäßigen Verwaltung. Der Beschluss muss daher nach § 19 Abs. 1 ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Bei der Bestellung, bei der die WEer eine Prognose darüber anstellen müssen, ob der Bestellte das ihm anvertraute Amt ordnungsgemäß ausüben wird, haben die WEer aber einen Beurteilungsspielraum. Dieser ist erst überschritten, wenn es objektiv nicht mehr vertretbar erscheint, dass sie den Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände bestellen. Ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung liegt vor, wenn ein wichtiger Grund in der Person des Kandidaten gegen seine Bestellung zum Verwalter spricht (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 26 Rn. 72) 99

Ob ein wichtiger Grund gegen die Bestellung des Verwalters vorliegt, lässt sich ansatzweise nach den Grundsätzen beurteilen, die vor Inkrafttreten des WEMoG für die nach altem Recht noch mögliche auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes beschränkte Abberufung eines Verwalters gegolten haben. Demnach liegt ein wichtiger Grund gegen die Bestellung vor, wenn unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine Zusammenarbeit mit dem zu bestellenden Verwalter unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis von Anfang an nicht zu erwarten ist. (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 26 Rn. 75) 100

Diese Voraussetzungen liegen hier nicht vor. 101

Der Verwalter hat im Rahmen seiner Anhörung im Rahmen der mündlichen Verhandlung angegeben, den Vertrag zu großen Teilen von der Vorverwalterin übernommen zu haben. Dass im Verhältnis der Vorverwalterin dieser Vertrag bereits Gegenstand von Streitigkeiten war, ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Insofern musste der Verwalter nicht damit rechnen, dass der bestehende Vertrag problematische Inhalte auswies und hatte insofern keinen Anlass zu einer besonderen Überprüfung. Dafür, dass der Verwalter den Eigentümern sehenden Auges unwirksame Vertragsinhalte "unterschieben" wollte (dies könnte erhebliche 102

Zweifel an der Geeignetheit begründen), bestehen keine Anhaltspunkte. Insofern reicht das Versäumnis einer eingehenden Prüfung nicht aus, um die Geeignetheit des Verwalters insgesamt in Zweifel zu ziehen.

V.	103
TOP 12	104
Die Beschlussfassung ist mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig.	105
1.	106
Mit der Beschlussfassung zu TOP 12.1 werden den Eigentümern durch Beschluss Duldungspflichten auferlegt. Die Beschlussfassung ist nicht dahingehend zu verstehen, dass lediglich deklaratorisch auf die Verpflichtung gem. § 14 WEG Bezug genommen wird. Denn in diesem Fall wäre eine gesonderte Beschlussfassung überflüssig. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Eigentümer mit der Beschlussfassung eine eigene Rechtsgrundlage für die Duldungspflicht der Eigentümer schaffen wollten. Der Beschluss ist auch nicht als reiner Aufforderungsbeschluss zu verstehen (hierzu BGH 5. Zivilsenat, Urteil vom 21. Juli 2023, V ZR 215/21, Rn. 21, juris). Denn hierzu fehlt es bereits an einem konkreten Adressaten.	107
2.	108
Entsprechendes gilt für die Beschlussfassung zu TOP 12.3.. Auch hier fehlt es an einer entsprechenden Beschlusskompetenz. Die Auslegung des Beschlusstextes ergibt, dass hier verschuldensunabhängig Schadenersatzpflichten der Wohnungseigentümer begründet werden sollen. Solche können durch Beschluss nicht begründet werden. Das Bestehen etwaiger Schadenersatzansprüche ist gegebenenfalls auf gerichtlichem Weg zu überprüfen. Die Auslegung des Beschlusses dahin, dass lediglich deklaratorisch auf bestehende gesetzliche Verpflichtungen hingewiesen werden sollte, ist fernliegend. Denn dann hätte es einer Beschlussfassung überhaupt nicht bedurft.	109
3.	110
Die Nichtigkeit der Beschlussfassungen zu TOP 12.1 und 12.3 führt zur Gesamtnichtigkeit des Beschlusses, § 139 BGB. Eine Selbständigkeit der Beschlussfassung zu TOP 12.2 im Sinne des § 139 BGB ist nicht gegeben. Es ist nicht anzunehmen, dass die Beschlussfassung zu TOP 12.2 ohne den restlichen Teil des Beschlusses erfolgt wäre. Die Beschlussfassung zu TOP 12.2. nimmt auf die Beschlussfassung zu TOP 12.1. Bezug und hängt mit dieser zusammen.	111
B.	112
Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 709 ZPO.	113
Der Streitwert wird auf 36.343,80 EUR festgesetzt.	114

---

