

Nach Ungültigerklärung eines Beschlusses ist die Folgenbeseitigung zu beschließen!

Beschlüsse, die dazu führen, dass die Umsetzung eines rechtskräftig für ungültig erklärten Beschlusses fortgesetzt wird, unterlaufen den Folgenbeseitigungsanspruch und entsprechen daher im Regelfall nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.*)

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 23.11.2021 – 2-13 T 71/21, Volltext: IMRRS 2021, 1423 = BeckRS 2021, 38516

WEG a.F. § 23 Abs. 1

Problem/Sachverhalt

Eine Gemeinschaft beschloss 2017 die Erneuerung ihrer 123 Wohnungseingangstüren. Ein Handwerker wurde beauftragt und erhielt einen Vorschuss von rund 100.000 Euro. Der Beschluss wurde angefochten. Daraufhin stellte der Handwerker, nachdem er bereits 31 Türen eingebaut hatte, unter Hinweis auf die Anfechtung seine Tätigkeit ein. Der Beschluss wurde von der Gemeinschaft im Wege des Zweitbeschlusses aufgehoben und zugleich neu gefasst; auch der neue Beschluss wurde angefochten und schließlich rechtskräftig für ungültig erklärt. Die Gründe lassen sich dem Sachverhalt nicht entnehmen. 2020 fassten die Eigentümer sodann den Beschluss, den Handwerker unter Fristsetzung zum Einbau der fehlenden Türen aufzufordern, nach Fristablauf vom Vertrag zurückzutreten und die Rückzahlung des Vorschusses zu verlangen und nötigenfalls gerichtlich durchzusetzen. Auch dieser Beschluss wird angefochten. Die Kläger sind der Auffassung, die Gemeinschaft verfolge damit weiterhin unzulässig das Ziel des Einbaus der Türen; die Beklagten halten dem entgegen, dass nur auf diese Weise ein Rücktritt vom Vertrag mit dem Handwerker möglich sei. In der Folgezeit baut der Handwerker die Türen nicht ein, woraufhin er von der Gemeinschaft erfolgreich auf Rückzahlung des Vorschusses in Anspruch genommen wird. Danach erklären die Parteien den Rechtsstreit für erledigt. Das Amtsgericht legt die Kosten des Verfahrens den Beklagten auf; diese legen gegen die Kostenentscheidung sofortige Beschwerde gem. § 91a Abs. 1 Satz 2 ZPO ein.

Entscheidung

Das Landgericht weist die Beschwerde zurück. Die Wohnungseigentümer hätten nach der rechtskräftigen Ungültigerklärung des Beschlusses über den Türeineinbau nicht weiterhin Vertragserfüllung vom

Handwerker verlangen dürfen. Vielmehr hätten sie die Pflicht gehabt, die **Folgen des Beschlusses** soweit wie möglich **rückgängig zu machen**. Zwar bestehe, wenn die beschlossene Maßnahme bereits durchgeführt sei, ein Ermessensspielraum der Gemeinschaft, so dass es im Einzelfall auch ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen könne, im Hinblick auf eine Kosten-Nutzen-Analyse von der Rückgängigmachung von Beschlussfolgen abzusehen. Vorliegend sei der Beschluss allerdings gerade **nicht bereits ausgeführt** gewesen. Statt den Handwerker zunächst zur weiteren Leistungserbringung aufzufordern, um dann gegebenenfalls kündigen zu können, hätte die Gemeinschaft beschließen müssen, alle Möglichkeiten zur Vertragsauflösung zu ergreifen und nötigenfalls den Vertrag gem. § 648 BGB zu kündigen. Dass es zum Türeineinbau im Ergebnis nicht gekommen sei, weil der Handwerker die Arbeiten endgültig einstellte, sei unbeachtlich, weil die Ordnungsgemäßheit des Beschlusses nach dem Kenntnisstand der Eigentümer zum **Zeitpunkt der Beschlussfassung** zu beurteilen sei.

Praxishinweis

Das Urteil ist richtig. Fraglich ist nur, was bei der Verwaltung der betroffenen Gemeinschaft derart schief ging. Der mehrheitlich gewünschte Beschluss über die Erneuerung der Türen hätte doch – Instandsetzungsbedürftigkeit der Türen unterstellt – jederzeit anfechtungssicher nachgeholt werden können. Dann wäre es nicht dazu gekommen, dass nur noch die „freie Kündigung“ nach § 648 BGB (bei der die Gemeinschaft den Handwerker auch ohne Türeineinbau hätte bezahlen müssen) als einzige rechtmäßige (aber wirtschaftlich dümmste) Handlungsalternative verblieben wäre.

RA Dr. David Greiner, Tübingen