



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 98/25

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

WEG § 10 Abs. 1 Satz 2, § 44 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 3; ZPO § 256 Abs. 1

- a) Auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes kann ein Wohnungseigentümer das Bestehen konkreter Rechte und Pflichten, die sich aus der Gemeinschaftsordnung ergeben (hier: Kostentragung), gerichtlich feststellen lassen. Für eine solche Feststellungsklage ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer passivlegitimiert.
- b) Das auf die Feststellungsklage ergehende Urteil wirkt in entsprechender Anwendung von § 44 Abs. 3 WEG für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind.
- c) Besteht in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Uneinigkeit über die zutreffende Auslegung oder die Wirksamkeit von Regelungen in der Gemeinschaftsordnung, kann eine gerichtliche Entscheidung über die gegenseitigen Rechte und Pflichten nicht nur mit der Feststellungsklage, sondern auch mit der Beschlussersetzungsklage herbeigeführt werden (im Anschluss an Senat, Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 69/21, NJW 2023, 63 Rn. 15 ff.).

BGH, Urteil vom 27. Februar 2026 - V ZR 98/25 - LG München I
AG Kaufbeuren

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 27. Februar 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts München I - 36. Zivilkammer - vom 14. April 2025 wird auf Kosten der Streithelferin zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte ist eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), deren Mitglieder unter anderem die Kläger und die Streithelferin der Beklagten sind. Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus drei Wohnblöcken sowie 110 Tiefgaragenstellplätzen. In der Nachbarschaft wurden zahlreiche Reihenhäuser teils auf eigenen, teils auf wiederum in Wohnungseigentum geteilten Grundstücken errichtet. Die Tiefgarageneinheiten stehen überwiegend im Teileigentum von Eigentümern bzw. Sondereigentümern dieser Reihenhäuser, die nur insoweit zugleich Mitglieder der beklagten GdWE sind. So verhält es sich auch im Fall der Kläger, die Sondereigentümer eines Tiefgaragenstellplatzes sind. In der GdWE herrscht unter anderem Uneinigkeit darüber, wer die Kosten der Erneuerung eines Kinderspielplatzes auf dem Gemeinschaftsgrundstück tragen muss. Nach Ziffer II § 2 Nr. 1 der Gemeinschaftsordnung werden die Lasten und Kosten grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile abgerechnet.

Im Hinblick auf die Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung des Spielplatzes sowie weiterer Flächen enthält Ziffer II § 2 Nr. 4 der Gemeinschaftsordnung eine abweichende Regelung. Hiernach tragen diese Kosten „die Miteigentümer der Tiefgarage“ alleine, wobei auf jeden Eigentümer eines Reihenhausgrundstücks ein „Kostenanteil von 1,2 pro qm Wohn-/Nutzfläche“ und auf jeden Eigentümer eines Wohn-/Teileigentums ein „Anteil von 1 pro qm Wohn-/Nutzfläche“ entfällt.

- 2 Mit der gegen die GdWE gerichteten Klage möchten die Kläger - soweit von Interesse - festgestellt wissen, dass in der GdWE alle Lasten und Kosten, die mit den in Ziffer II § 2 Nr. 4 der Gemeinschaftsordnung genannten Flächen und Anlagen zusammenhängen, entsprechend der allgemeinen Kostentragungsregel in Ziffer II § 2 Nr. 1 Satz 1 der Gemeinschaftsordnung von allen Eigentümern nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen sind. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Die von der Streithelferin hiergegen eingelegte Berufung ist vor dem Landgericht erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, möchte die Streithelferin weiterhin die Abweisung der Feststellungsklage erreichen.

Entscheidungsgründe:

I.

- 3 Nach Ansicht des Berufungsgerichts ist die Feststellungsklage zulässig. Der Antrag sei auf ein konkretes feststellungsfähiges Rechtsverhältnis im Sinne von § 256 ZPO gerichtet. Es handele sich nicht um die abstrakte Überprüfung von Normen der Gemeinschaftsordnung, die dem Wohnungseigentumsrecht fremd sei. Der Antrag betreffe vielmehr die konkrete Kostentragungspflicht der

Eigentümer vor dem Hintergrund der anstehenden Spielplatzsanierung. Unter dem Gesichtspunkt des effektiven Rechtsschutzes sei es geboten, die in der Gemeinschaft hoch umstrittene Kostentragungspflicht bzw. die Kostenverteilung, die sich in unterschiedlichem Gewand stellen werde, „vor die Klammer zu ziehen“, um eine Aufsplitterung in weitere Streitigkeiten zu vermeiden. Daraus folge zugleich das Feststellungsinteresse.

4

Die Feststellungsklage sei auch begründet. Die GdWE sei die richtige Beklagte. Zwar könnte für eine Passivlegitimation der übrigen Wohnungseigentümer sprechen, dass es sich um eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer handle. Indes wirke sich die Vereinbarung aufgrund des neu geordneten Organisationssystems typischerweise im Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer und der GdWE aus. Die Kostentragungspflicht der Kläger bestehe materiell-rechtlich gegenüber dem Verband und nicht gegenüber den einzelnen Miteigentümern. Danach richteten sich - spiegelbildlich - auch die Parteien des prozessualen Verhältnisses. Ob die übrigen Wohnungseigentümer möglicherweise analog § 44 Abs. 3 WEG an die Entscheidung des Gerichts gebunden seien, müsse nicht entschieden werden, da hier zu erwarten sei, dass der Streit durch die bilaterale Klärung zwischen der Streithelferin und der GdWE beigelegt werde. In der Sache sei die in Ziffer II § 2 Nr. 4 der Gemeinschaftsordnung getroffene Kostenregelung unwirksam, weil sie unbestimmt, unvollständig und letztlich nicht durchführbar sei. Unklar sei schon, nach welchen Vorgaben die maßgeblichen Wohn- und insbesondere die Nutzflächen ermittelt werden sollten. Zudem stünden diese Flächen nicht fest, und für eine Vermessung der nicht zu der GdWE gehörigen Reihenhäuser fehle die Beschlusskompetenz. Im Übrigen seien auch noch nicht alle Reihenhäuser gebaut. Unabhängig davon sei die Regelung willkürlich, weil sie auf Flächen von Einheiten außerhalb der GdWE abstelle. Da eine ergänzende

Auslegung der Gemeinschaftsordnung wegen der Variationsbreite möglicher Alternativen ausscheide, habe die Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen zu erfolgen.

II.

5 Das hält rechtlicher Nachprüfung stand.

6 1. Das Berufungsurteil unterliegt in vollem Umfang der Überprüfung des
Senats. Dem steht nicht entgegen, dass das Berufungsgericht die Revisionszu-
lassung auf die Frage der Passivlegitimation bei Feststellungsklagen beschränkt
hat.

7 a) Bezogen auf die von dem Berufungsgericht bejahte Zulässigkeit der
Feststellungsklage folgt dies bereits daraus, dass das Berufungsgericht die Prü-
fungskompetenz des Revisionsgerichts nicht einschränken kann, soweit Pro-
zessvoraussetzungen - wie etwa die Zulässigkeit einer (Feststellungs-)Klage -
von Amts wegen zu prüfen sind (vgl. BGH, Urteil vom 10. Oktober 2017
- XI ZR 456/16, NJW 2018, 227 Rn. 10).

8 b) Auch hinsichtlich der Begründetheit der Feststellungsklage ist eine Be-
schränkung der Zulassung auf die Passivlegitimation nicht möglich. Nach der
ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs scheidet nämlich die Be-
schränkung der Revision auf einzelne Rechtsfragen, bestimmte Anspruchs-
grundlagen, Anspruchselemente oder Vorfragen aus (vgl. BGH, Urteil vom
27. März 2025 - I ZR 64/24, GRUR 2025, 589 Rn. 12 ff.; Urteil vom 23. Juli 2024
- VI ZR 427/23, NJW-RR 2024, 1185 Rn. 11). Bei der Passivlegitimation handelt
es sich um ein bloßes Anspruchselement. Insoweit liegt es nicht anders als bei
der Verjährung. Auch hierauf kann die Revision nicht beschränkt werden, weil die

Beurteilung der Verjährung wiederum von der materiellrechtlichen Natur des Anspruchs abhängt (vgl. BGH, Beschluss vom 10. Februar 2011 - VII ZR 71/10, NJW 2011, 1227 Rn. 11).

9 2. Ohne Rechtsfehler sieht das Berufungsgericht die Feststellungsklage als zulässig im Sinne des § 256 Abs. 1 ZPO an.

10 a) Gegenstand einer Feststellungsklage nach § 256 ZPO kann nur das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses sein, d.h. der aus einem konkreten Lebenssachverhalt entstandenen Rechtsbeziehungen; nicht zulässig ist eine Feststellung zur Klärung einzelner Vorfragen, zur Klärung der Elemente eines Rechtsverhältnisses oder zur Klärung der Berechnungsgrundlagen eines Anspruchs oder einer Leistungspflicht. Bezieht sich die Feststellungsklage auf die abstrakte Auslegung einer Kostenregelung in der Gemeinschaftsordnung, ist sie unzulässig (vgl. Senat, Urteil vom 13. Mai 2016 - V ZR 152/15, NJW-RR 2016, 1107 Rn. 23). Allerdings ist bei der Auslegung des Klageantrags nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern der wirkliche Wille der Partei zu erforschen. Im Zweifel ist dasjenige gewollt, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der wohlverstandenen Interessenlage entspricht. Dementsprechend hat der Senat unter der Geltung des bisherigen Rechts eine Klage aller übrigen Wohnungseigentümer, die gegenüber einer einzelnen Wohnungseigentümerin feststellen lassen wollten, dass eine Kostenregelung in der Gemeinschaftsordnung in einem bestimmten Sinne zu verstehen ist, dahingehend ausgelegt, dass die Pflicht der Beklagten zur Tragung näher bezeichneter Kosten festgestellt werden sollte. So verstanden bezog sich der Antrag der Kläger auf ein gegenwärtiges Rechtsverhältnis (Senat, Urteil vom 13. Mai 2016 - V ZR 152/15, aaO Rn. 5, 24).

11 b) Auch nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) kann ein Wohnungseigentümer das Bestehen konkreter

Rechte und Pflichten, die sich aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, gerichtlich feststellen lassen. In diesem Sinne ist der Feststellungsantrag der Kläger mit den Vorinstanzen zu verstehen. Entgegen der Auffassung der Revision zielt er nicht lediglich auf eine abstrakte Auslegung von Ziff. II § 2 Nr. 4 der Gemeinschaftsordnung. Vielmehr möchten die Kläger Klarheit darüber haben, wie die in der Klausel beschriebenen Kosten zu verteilen sind. Weil sie Wohnungseigentümer sind, können sie die gegenseitigen Rechte und Pflichten aus der Gemeinschaftsordnung klären lassen.

- 12 c) Zutreffend bejaht das Berufungsgericht auch das für die Feststellungsklage nach § 256 Abs. 1 ZPO weiter erforderliche Feststellungsinteresse. Angesichts der aktuellen Differenzen in der GdWE über den Inhalt bzw. die Wirksamkeit der maßgeblichen Kostenregelung und den Umfang der sich hieraus - auch für die Kläger - ergebenden Zahlungspflichten insbesondere im Zusammenhang mit der anstehenden Spielplatzsanierung können die Kläger eine verbindliche gerichtliche Entscheidung beanspruchen. Soweit die Revision meint, das Feststellungsinteresse fehle deshalb, weil andere Wohnungseigentümer an das Feststellungsurteil nicht gebunden seien, veranlasst dies keine abweichende Beurteilung. Wie noch zu zeigen sein wird (vgl. dazu Rn. 21 ff.), findet die Vorschrift des § 44 Abs. 3 WEG mit der hierin angeordneten Rechtskrafterstreckung auf die übrigen Wohnungseigentümer bei Feststellungsklagen der vorliegenden Art entsprechende Anwendung. Ohne Erfolg bleibt auch der Einwand des Prozessbevollmächtigten der Streithelferin in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat, die Kläger könnten eine gerichtliche Klärung der Kostentragungspflichten auch im Wege der Beschlussersetzungsklage erreichen. Das trifft zwar zu (vgl. dazu Rn. 24 ff.); dieses prozessuale Vorgehen wäre aber weder einfacher noch effektiver als die Feststellungsklage und ist daher nicht als vorrangig anzusehen.

13 3. Im Rahmen der Prüfung der Begründetheit der Feststellungsklage hält das Berufungsgericht die GdWE zu Recht für passivlegitimiert. Die Frage wird allerdings unterschiedlich beantwortet.

14 a) Diskutiert wird sie vorrangig für solche Fälle, in denen ein Wohnungseigentümer im Wege der Feststellungsklage klären lassen will, ob eine Altvereinbarung fortgilt oder ob vielmehr wegen § 47 WEG die Normen des neuen Rechts gelten. Zum Teil wird insoweit die Auffassung vertreten, die Klage sei gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten, da § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG, wonach Beschlussklagen gegen die GdWE zu richten sind, nicht entsprechend angewendet werden könne (vgl. BeckOK WEG/Elzer [1.1.2026], § 47 Rn. 22; Riecke, ZWE 2023, 350, 351 f.). Anders verhalte es sich nur, wenn die GdWE sich auf die Vereinbarung berufe. Dies sei beispielsweise der Fall, wenn die GdWE dem Kläger ein Sondernutzungsrecht streitig mache (vgl. BeckOK WEG/Elzer [1.1.2026], § 47 Rn. 22 unter Verweis auf LG Frankfurt a.M., NJW-RR 2023, 1573 Rn. 17). Auf der Grundlage dieser Überlegungen müsste in Fällen der vorliegenden Art die Feststellungsklage gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet werden.

15 b) Nach der Gegenauffassung ist richtiger Klagegegner die GdWE. Zur Begründung wird darauf hingewiesen, dass die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nunmehr eine Verbandsaufgabe sei (§ 18 Abs. 1 WEG) und es letztlich um die Frage gehe, nach welchen Regeln diese zu erfolgen habe (vgl. Bärmann/Pick/Fichtner, WEG, 21. Aufl., § 47 Rn. 15; BeckOK BGB/Zscheschack/Orthmann [1.2.2026], § 47 WEG Rn. 18; Hogenschurz, IMR 2022, 514; Agatsy, MietRB 2023, 89, 90; im Ergebnis auch Lehmann-Richter/Wobst, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., Rn. 7.74 ff. sowie Dötsch/Hogenschurz in

Festschrift Drasdo, 2023, S. 51, 59 f., die daneben die Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer ebenfalls als zulässig ansehen).

16 c) Der Senat sieht die GdWE für eine solche Feststellungsklage als passivlegitimiert an.

17 aa) Wie das Berufungsgericht zutreffend sieht, streitet hierfür maßgeblich die durch die Reform des Wohnungseigentumsrechts erfolgte Änderung der Struktur der GdWE. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt sowohl im Außenverhältnis als auch im Innenverhältnis nunmehr ausschließlich der GdWE (§ 18 Abs. 1 WEG). Der Begriff der Verwaltung im Sinne von § 18 Abs. 1 WEG ist weit zu verstehen. Er umfasst jede Entscheidung und Maßnahme mit rechtlicher oder tatsächlicher Beziehung zum Gemeinschaftseigentum oder Gemeinschaftsvermögen (vgl. zu dem Paradigmenwechsel Senat, Urteil vom 21. Juli 2023 - V ZR 90/22, BGHZ 239, 1 Rn. 11). Sieht die Gemeinschaftsordnung etwa vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums „der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“ bedarf, ist eine Klage auf Zustimmung zur Veräußerung stets gegen die GdWE zu richten (vgl. Senat, Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 141/23, NJW 2024, 2173 Rn. 12). Eine Bündelung der sich im Zusammenhang mit der Zustimmung zu einer Veräußerung stellenden Fragen durch die GdWE führt gegenüber der Inanspruchnahme aller übrigen Wohnungseigentümer zu einer deutlichen Verfahrensvereinfachung. Dies trägt auch dem Anliegen des Gesetzgebers Rechnung, der mit dem WEMoG das gerichtliche Verfahrensrecht modernisieren wollte, um schwer handhabbare Prozesse mit einer Vielzahl von Beteiligten und entsprechenden Kostenrisiken zu vermeiden (vgl. Senat, Urteil vom 22. März 2024 - V ZR 141/23, aaO Rn. 12, 14 und 19; vgl. auch BT-Drucks. 19/18791 S. 31, 83). Diesem Para-

digmenwechsel muss auch bei der Frage des richtigen Klagegegners bei Streitigkeiten über die Anwendbarkeit bzw. die zutreffende Auslegung der Gemeinschaftsordnung Rechnung getragen werden.

- 18 bb) Ohne Erfolg verweist die Revision darauf, dass eine Klage auf Änderung einer Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 2 WEG nach herrschender Meinung gegen die übrigen Wohnungseigentümer, nicht aber gegen die GdWE zu richten sei. Es bedarf keiner Entscheidung, ob diese zu § 10 Abs. 2 WEG vertretene Auffassung zutrifft (anhängig hierzu: Revisionsverfahren V ZR 158/25). Denn hier geht es nicht um die konstitutive Änderung der Gemeinschaftsordnung. Vielmehr verfolgt die Feststellungsklage (lediglich) das Ziel, den Inhalt der sich aus der Gemeinschaftsordnung ergebenden Pflichten verbindlich klären zu lassen. Jedenfalls eine solche Klage ist wegen der Zuständigkeit der GdWE für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegen diese zu richten.
- 19 cc) Entgegen der Auffassung der Revision lässt sich gegen die Passivegitimation der GdWE auch nicht einwenden, ein entsprechendes Urteil entfalte gegenüber nicht an dem Prozess beteiligten Wohnungseigentümern keine Wirkung und könne deshalb den Streit über die Auslegung der Gemeinschaftsordnung nicht erschöpfend lösen.
- 20 (1) Richtig ist allerdings, dass eine Feststellungsklage nach § 256 ZPO nach allgemeinen Regeln des Prozessrechts grundsätzlich nur zwischen den Prozessparteien wirkt; danach wären hier an dem Prozess nicht als Partei oder als Streithelfer beteiligte Wohnungseigentümer an das Urteil nicht gebunden. Für eine Erstreckung der Rechtskraft auf nicht am Rechtsstreit beteiligte Personen bedarf es einer gesetzlichen Anordnung. In Ermangelung einer solchen gesetzlichen Grundlage haben Feststellungsklagen von Gesellschaftern untereinander nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nur Wirkung inter partes (vgl. BGH, Beschluss vom 16. April 2015 - I ZB 3/14, NJW 2015, 3234 Rn. 15; Urteil vom 25. November 2002 - II ZR 69/01, NJW-RR 2003, 826, 828 [juris Rn. 20]). Ohne Rechtskrafterstreckung, das ist der Revision zuzugeben, wäre die Passiv-

legitimation der GdWE nicht sinnvoll, weil die Gemeinschaftsordnung nur einheitlich gelten kann (vgl. hierzu Lehmann-Richter/Wobst, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., Rn. 7.76).

21 (2) Richtigerweise gibt es aber eine gesetzliche Grundlage für eine Rechtskrafterstreckung; denn das auf die Feststellungsklage eines einzelnen Wohnungseigentümers gegen die GdWE ergehende Urteil wirkt in entsprechender Anwendung von § 44 Abs. 3 WEG für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei sind.

22 (a) Nach dem Wortlaut des § 44 Abs. 3 WEG und der systematischen Stellung ist die Vorschrift grundsätzlich allerdings nur auf Beschlussklagen anzuwenden, wozu die hier in Rede stehende Feststellungsklage nicht gehört. Das entspricht auch der Vorstellung des Gesetzgebers (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 83).

23 (b) § 44 Abs. 3 WEG ist aber auf Feststellungsklagen analog anzuwenden. Die Interessenlage ist vergleichbar und die Vorschrift weist eine planwidrige Regelungslücke auf (zu den Voraussetzungen einer Analogie vgl. Senat, Beschluss vom 14. Juni 2007 - V ZB 102/06, NJW 2007, 3124 Rn. 11 mwN). Der Gesetzgeber hat offenbar übersehen, dass ein Bedürfnis für die Erstreckung der Rechtskraft auf alle Wohnungseigentümer unabhängig davon, ob sie an dem Prozess beteiligt sind, nicht nur bei Beschlussklagen besteht, sondern auch dann, wenn die Auslegung oder die Wirksamkeit einer Regelung in der Gemeinschaftsordnung in der GdWE im Streit ist und mit einer Feststellungsklage einer verbindlichen Klärung zugeführt werden soll. Durch eine Vereinbarung werden Rechte und Pflichten sämtlicher Wohnungseigentümer begründet, die einheitlich für alle gelten. Könnten Wohnungseigentümer, die an einem Feststellungsprozess nicht förmlich beteiligt wurden, in einem weiteren Prozess eine Auslegung der Vereinbarung geltend machen, die von dem vorangegangenen Feststellungsurteil abweicht, widerspräche dies der Einheitlichkeit der Vereinbarung und hätte

zur Folge, dass der Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung nach § 18 Abs. 2 WEG hinsichtlich derselben Regelung einen unterschiedlichen Inhalt hätte. Dieses ersichtlich nicht gewollte Ergebnis rechtfertigt die entsprechende Anwendung des § 44 Abs. 3 WEG und die hierin angeordnete Rechtskrafterstreckung auf alle Wohnungseigentümer (so auch Lehmann-Richter/Wobst, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., Rn. 7.77; für Zwischenfeststellungsklagen im Zusammenhang mit Beschlussklagen ebenso Dötsch/Hogenschurz in Festschrift Drasdo, 2023, S. 51, 57).

24 dd) Bestätigt wird die Annahme der Passivlegitimation der GdWE und der entsprechenden Anwendung von § 44 Abs. 3 WEG bei einer solchen Feststellungsklage schließlich durch die Überlegung, dass der Kläger sein Rechtsschutzziel auch mit der Beschlussersetzungsklage erreichen könnte. Besteht in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Uneinigkeit über die zutreffende Auslegung oder die Wirksamkeit von Regelungen in der Gemeinschaftsordnung, kann eine gerichtliche Entscheidung über die gegenseitigen Rechte und Pflichten nämlich nicht nur mit der Feststellungsklage, sondern auch mit der Beschlussersetzungsklage herbeigeführt werden.

25 (1) Kommt es für die Frage, ob eine Verwaltungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, auf eine umstrittene und höchststrichterlich ungeklärte Rechtsfrage an, ist die GdWE nach der Rechtsprechung des Senats berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll. Dies bedeutet zwar nicht, dass mit einem solchen Beschluss die Rechtslage - vergleichbar mit einem rechtskräftigen Urteil - abschließend verbindlich festgeschrieben wird. Findet aber ein entsprechender Beschlussantrag in der Eigentümerversammlung keine Mehrheit, kann der Beschluss mit einer Beschlussersetzungsklage, die nach § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG gegen die GdWE zu richten ist, gerichtlich erzwungen werden. Wird der

Beschluss ersetzt, steht mit der Rechtskraft des Urteils fest, dass die in dem Beschluss beschriebene Verwaltungspraxis ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht (näher zum Ganzen Senat, Urteil vom 16. September 2022 - V ZR 69/21, NJW 2023, 63 Rn. 15 ff. mwN). Dies gilt nach § 44 Abs. 3 WEG für alle Wohnungseigentümer.

26 (2) Unsicherheiten in der Verwaltungspraxis können in gleicher Weise dann entstehen, wenn Unklarheiten über die Auslegung oder die Wirksamkeit einer Regelung in der Gemeinschaftsordnung (z.B. einer Kostenregelung) bestehen. Hierfür gelten die Überlegungen des Senats entsprechend (vgl. hierzu auch Dötsch/Hogenschurz in Festschrift Drasdo, 2023, S. 51, 62 ff.). Auch insoweit besteht eine Kompetenz der Wohnungseigentümer, mit Mehrheitsbeschluss festzulegen, welche Auslegung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll. Besteht aber die Beschlusskompetenz, kann ein entsprechender Beschluss auch mit der Beschlussersetzungsklage erzwungen und auf diese Weise eine rechtskraftfähige Entscheidung über die zutreffende Auslegung der Gemeinschaftsordnung herbeigeführt werden. Insoweit geht es nicht - wie etwa bei einem Beschluss nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG - um eine konstitutive Änderung der Gemeinschaftsordnung, sondern allein um die Feststellung ihres Inhalts.

27 (3) Wählt der Kläger den danach eröffneten Weg einer Beschlussersetzungsklage, um eine für alle Wohnungseigentümer verbindliche gerichtliche Entscheidung darüber zu erhalten, wie eine bestimmte Regelung in der Gemeinschaftsordnung auszulegen bzw. ob sie wirksam ist, folgen die Passivlegitimation der GdWE und die Rechtskraftwirkung bereits unmittelbar aus § 44 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 3 WEG. Hiermit wäre es nicht zu vereinbaren, die prozessual vorgesehene und auf dasselbe Rechtsschutzziel gerichtete Feststellungsklage hinsichtlich der Passivlegitimation und der Bindungswirkung des Urteils anderen Regeln zu unterwerfen.

28 4. Nicht zu beanstanden ist schließlich die - von dem Senat im Rahmen der Begründetheit der Klage ebenfalls zu überprüfende (vgl. Rn. 8) - Auffassung des Berufungsgerichts, dass Ziff. II § 2 Nr. 4 der Gemeinschaftsordnung unwirksam ist, weil die Regelung unbestimmt, unvollständig und auch praktisch nicht durchführbar ist. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit auf die Begründung des Berufungsgerichts Bezug genommen. Auch von der Revision werden hierzu keine Einwendungen erhoben. Damit hat die Kostenverteilung entsprechend der allgemeinen Kostenregelung in Ziff. II § 2 Nr. 1 der Gemeinschaftsordnung, die der gesetzlichen Regel des § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG entspricht, nach Miteigentumsanteilen zu erfolgen.

III.

29 Die Streithelferin hat die Kosten des Revisionsverfahrens nach § 97 Abs. 1 ZPO zu tragen, weil das von ihr ohne Beteiligung der von ihr unterstützten Partei eingelegte Rechtsmittel erfolglos geblieben ist (vgl. BGH, Urteil vom 5. Februar 1975 - VIII ZR 151/73, juris Rn. 29 mwN).

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Kaufbeuren, Entscheidung vom 21.12.2023 - 5 C 161/23 WEG -
LG München I, Entscheidung vom 14.04.2025 - 36 S 1221/24 WEG -

Verkündet am:

27. Februar 2026

Weschenfelder, Amtsinspektorin

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle