

Titel:

Wohnungseigentum

Schlagwort:

Wohnungseigentum

Fundstellen:

ZMR 2023, 222

LSK 2022, 44570

Tenor

I. Auf die Berufung der Beklagten wird das Endurteil des Amtsgerichts München vom 26.7.2021 wie folgt abgeändert und neu gefasst:

1. Die auf der Eigentümerversammlung vom 1.10.2018 zu TOP 1.1, 2.1 und 2.9 gefassten Beschlüsse – letzterer allerdings nur bezüglich der Finanzierung der unter TOP 2.1 beschlossenen Maßnahme – werden für ungültig erklärt.

2. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Die Kläger tragen 96 % der Kosten des Rechtsstreits erster Instanz und der Nebenintervention, die Beklagten 4 % der Kosten des Rechtsstreits erster Instanz und die Streithelferin die Kosten der Nebenintervention zu 4%.

II. Im übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

III. Die Kosten des Berufungsverfahrens und der Nebenintervention tragen die Kläger.

IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das Urteil des Amtsgerichts München vom 26.7.2021 ist, soweit es nicht durch das hiesige Urteil abgeändert wurde, ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

V. Die Revision wird nicht zugelassen.

1. Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 87.632,30 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Kläger haben sämtliche Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 1.10.2018 angefochten. Gerügt werden formelle und materielle Mängel.

2

Wegen der tatbestandlichen Feststellungen, der klägerseits erhobenen Rügen und der gestellten Anträge wird auf das Endurteil des Amtsgerichts München vom 26.7.2021 (Bl. 219/240 d.A.) Bezug genommen, § 540 Abs. 1 Nr. 1 ZPO.

3

Das Amtsgericht hat die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 1.10.2018 zu TOP 1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 und 2.9 für ungültig erklärt und im übrigen die Klage abgewiesen. Die Ungültigerklärung der Beschlüsse wird wie folgt begründet:

4

Die Klage sei zulässig. Das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis sei gegeben. Die auf der Eigentümerversammlung vom 20.12.2018 unter TOP 4.1 bis 4.4 sowie TOP 4.6 und 4.7 gefassten – und

nicht angefochtenen – Beschlüsse hätten einen anderen Gegenstand als die hier streitgegenständlichen Beschlüsse und könnten daher nicht als Zweitbeschlüsse aufgefasst werden.

5

Die Klage sei teilweise begründet.

6

Die Klagefrist sowie die Klagebegründungsfrist seien jeweils eingehalten. Die gerichtliche Streitwertanfrage vom 7.11.2018 sei dem Prozessbevollmächtigten der Kläger nicht widerlegbar erst am 13.11.2018 zugegangen. Die Anfrage sei am 26.11.2018 beantwortet worden, so dass unter Berücksichtigung der erforderlichen Bearbeitungszeit eine Verzögerung von lediglich 6 Tagen vorliege, die nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung unschädlich sei. Der Streitwert sei mit Beschluss vom 29.11.2018 vorläufig festgesetzt und der Gerichtskostenvorschuss am 30.11.2018 angefordert worden. Diese Anforderung dürfte den Kläger am 4.12.2018 erreicht haben. Die Einzahlung sei am 10.12.2018 erfolgt, so dass eine weitere, der Klagepartei zuzurechnende Verzögerung nicht eingetreten sei.

7

Die streitgegenständlichen Beschlüsse seien nicht im Rahmen einer unzulässigen Zweitversammlung gefasst worden. Der Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts sei zu entnehmen, dass eine Zweitversammlung auch dann durchgeführt werden dürfe, wenn die zunächst beschlussfähige Erstversammlung erst in deren Verlauf beschlussunfähig werde, soweit die in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Möglichkeit einer Eventualversammlung unmittelbar im Anschluss an die Erstversammlung bestehe. Eine entsprechende Regelung sei hier in § 12 Abs. 4 GemO erfolgt. Gefordert werde lediglich, dass die beschlussunfähige Erstversammlung formal geschlossen und danach die Zweitversammlung förmlich eröffnet werde, damit jeder Versammlungsteilnehmer wisse, dass es ab diesem Zeitpunkt auf die Beschlussfähigkeit nicht mehr ankomme. Diese Voraussetzungen seien hier erfüllt.

8

Auch ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit sei nicht feststellbar. Ein Formerfordernis bestehe hier nicht, so dass es unschädlich sei, dass 31 Vollmachten nicht im Original vorgelegen haben sollen.

9

Mit dem Beschluss zu TOP 1.1. hätten die Eigentümer die bereits erklärte Kündigung des Vertrags mit dem Architekten ... gemäß dem Kündigungsschreiben der Kanzlei ... vom 10.11.2017 genehmigt. Die im – nicht rechtskräftigen – Urteil des Amtsgerichts München vom 30.8.2018 angenommene Unbestimmtheit des Beschlusses sei damit beseitigt worden. Ob außerordentliche Kündigungsgründe tatsächlich vorliegen, sei unerheblich. Die Eigentümer seien im Zusammenhang mit der angestrebten Kündigung anwaltlich beraten gewesen und hätten trotz eines Restrisikos davon ausgehen dürfen, dass ein außerordentlicher Kündigungsgrund gegeben sei.

10

Gleichwohl widerspreche der zu TOP 1.1. gefasste Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die dort allein in Bezug genommene und genehmigte Kündigung vom 11.10.2017 gemäß § 174 BGB wegen unverzüglicher Zurückweisung aufgrund fehlender Vollmacht vorlage gemäß anwaltlichem Schreiben vom 24.11.2017 (Anlage B 38) unwirksam sei und die Eigentümer dies hätten erkennen können. Dies sei auch im Kern fristgerecht gerügt worden.

11

Soweit bereits einem vorangegangenen Anwaltsschreiben vom 7.4.2017 an den Architekten ... (Anlage B 34) eine Vollmacht beigegeben worden sei, habe es sich um eine Vollmachtsskopie gehandelt. Eine solche genüge grundsätzlich nicht, um die Unwirksamkeit eines einseitigen Rechtsgeschäfts infolge der Zurückweisung wegen fehlender Vollmacht vorlage abzuwenden. Unerheblich sei in diesem Zusammenhang ferner, dass die Kündigung des Architektenvertrags ... nochmals mit Anwaltsschreiben vom 24.11.2017 erklärt worden sei. Diese sei nicht Gegenstand des Beschlusses gewesen.

12

Die Beschlüsse zu TOP 1.1.2 und 1.1.3 würden mangels rechtzeitiger Einholung von Vergleichsangeboten und Unterrichtung der Eigentümer ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen. Zu der gerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen und der Beauftragung eines Rechtsanwalts sei der Verwalter nach der

bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage nicht kraft Gesetzes berechtigt gewesen. Hierfür habe er einer Ermächtigung der Wohnungseigentümer bedurft. Soweit der Verwalter eine über § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG iVm § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG a.F. hinausgehende Vergütungsvereinbarung treffen wolle, habe er wiederum eine ausdrückliche Ermächtigung durch Vereinbarung oder Beschluss benötigt. § 13 a GemO gebe keine entsprechende Ermächtigungsgrundlage im Innenverhältnis, eigenmächtig einen Rechtsanwalt zu beauftragen, sondern stelle lediglich eine Bevollmächtigung des Verwalters im Außenverhältnis dar. Der Zeuge ... habe zwar glaubhaft angegeben, im Vorfeld der Versammlung vom 1.10.2018 telefonisch zwei weitere Angebote von Fachanwälten eingeholt zu haben. Allerdings sei den vorgelegten Unterlagen, insbesondere dem Protokoll der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung nicht zu entnehmen, dass der Verwalter den Eigentümern diese Angebote auch zur Kenntnis gebracht habe. Die Obliegenheit, Vergleichsangebote einzuholen, sei nicht nur auf Sanierungsmaßnahmen beschränkt, sondern leite sich aus dem allgemeinen Grundgedanken ab, dass eine Verwaltungsmaßnahme nur dann im allgemeinen Interesse der Eigentümer liege, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtung unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls vernünftig sei. Eine Ausnahme könne nur gemacht werden, wenn eine Vergütung nach RVG vereinbart worden sei. Dass die Rechtsanwälte ... bereits in der Vergangenheit und in selbiger Sache für die WEG tätig gewesen seien, rechtfertige keine andere Beurteilung, da ansonsten die Wirtschaftlichkeit der durchgeführten Maßnahme nicht weiter überprüft werden könne. Wie der Zeuge ... im Rahmen seiner Zeugeneinvernahme eingeräumt habe, sei die Beauftragung der Kanzlei bereits im Frühjahr 2017 ohne entsprechende Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft erfolgt. Einer Angabe des mit der Beauftragung des Rechtsanwalts verbundenen Maximalkostenbetrags sowie einer entsprechenden Finanzierungsregelung bedürfe es dagegen nicht zwingend.

13

Der Beschluss zu TOP 1.2 sei als Annex zu dem unter TOP 1.1 gefassten Beschluss für ungültig erklären. Denn wenn die Kündigung vom 10.11.2017 unwirksam sei, habe der Architektenvertrag mit dem Architekten ... weiterhin Bestand, so dass dieser weiterhin Vergütungsansprüche geltend machen könne. Für die Eigentümer bestünde damit die Gefahr, für die gleiche Leistung die Vergütung doppelt zahlen zu müssen. Darüber hinaus widerspreche der Beschluss auch deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, weil es an der Einholung von Vergleichsangeboten fehle. Solche seien auch nicht ausnahmsweise entbehrlich gewesen. Zwar sei der Beschluss noch vor der Entscheidung des EuGH vom 4.7.2019, nach der das Preisrecht der HOAI gegen Unionsrecht verstoßen würde, gefasst worden. Es sei allerdings vorliegend gerade keine Beauftragung zu den Mindestsätzen der HOAI erfolgt. Aufgrund des im Architektenvertrags vereinbarten Zuschlags sei vielmehr nicht sichergestellt gewesen, dass es sich dabei um das wirtschaftlich günstigste Angebot gehandelt habe.

14

Die zu TOP 2.1 bis 2.8 gefassten Beschlüsse seien ebenfalls auf unzureichender Tatsachengrundlage gefasst worden. Im Hinblick auf die jüngere Rechtsprechung, insbesondere die Entscheidung des BGH vom 24.1.2020, Az.: V ZR 110/19 könne der Auffassung der Beklagtenpartei, für die ordnungsgemäße Beschlussfassung genüge es, dass ein interessierter Eigentümer die Möglichkeit erhalte, vor der Eigentümerversammlung Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu nehmen, nicht mehr gefolgt werden. Vergleichsangebote seien den Wohnungseigentümern im Vorfeld der Versammlung nicht zur Kenntnis gebracht worden. Wie sich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ergebe, seien diese den Eigentümern erst in der Eigentümerversammlung unter Mitteilung der Namen der anderen Bewerber und Hinweis auf die Angebotssumme bekannt gegeben worden. Damit habe für die Eigentümer keine Möglichkeit bestanden, sich auf die einzelnen Angebote inhaltlich vorzubereiten, um sich eine hinreichende Grundlage für die Entscheidungsfindung zu verschaffen und von ihrem Auswahlermessung sachgerecht Gebrauch zu machen. Dies werde außerdem dadurch deutlich, dass nach den Beschlussfassungen lediglich eine Auftragsvergabe mit Teilleistungen erfolgt sei, den Eigentümern aber nur die Angebotssumme genannt worden sei. Eine Prüfung, ob es sich um das wirtschaftlichste Angebot gehandelt habe, sei den Eigentümern nicht möglich gewesen. Rein rechnerisch sei zudem über jeden Beschlussantrag lediglich 6 Minuten gesprochen worden. Für das Gericht sei ausgeschlossen, dass in dieser Zeit eine ordnungsgemäße Vorstellung der Vergleichsangebote nebst Erörterung und Beschlussfassung habe erfolgen können, so dass die Eigentümer im Ergebnis nicht über eine ausreichende Entscheidungsgrundlage verfügt hätten. Die Streithelferin habe zudem mit Schriftsatz vom 10.11.2020 eingeräumt, dass den Eigentümern weder im Vorfeld der Versammlung vom 25.4.2018 noch derjenigen vom 1.10.2018 Angebote übersandt worden seien. Zwar mögen die Architekten auf der Versammlung vom

25.4.2018 die verschiedenen Angebote vorgestellt haben. Allerdings habe es sich um eine Vielzahl von Angeboten und Gewerken gehandelt. Allein die mündliche Erläuterung in der Versammlung vom 25.4.2018 vermöge keine ausreichende Information der Eigentümer darstellen. Hinzu komme, dass hinsichtlich des zu TOP 2.7 gefassten Beschlusses ein Angebot vom 17.9.2018 und hinsichtlich des zu TOP 2.8 gefassten Beschlusses ein solches vom 20.9.2018 in Bezug genommen werde, die auf der Versammlung vom 25.4.2018 noch gar nicht vorgelegen hätten und dementsprechend – ebenso wie die Vergleichsangebote- in dieser Eigentümerversammlung auch nicht erläutert worden sein könnten.

15

Darüber hinaus gehe weder aus dem zu TOP 2.1 gefassten Beschluss noch aus dem zugrunde liegenden Angebot hervor, welche Leistungen konkret beschlossen worden seien. Aus dem Angebot vom 20.4.2018 sei nicht ersichtlich, auf welcher Grundlage kalkuliert worden sei, insbesondere wie viele Fensterelemente aus- und wiedereingebaut werden sollten. Darüber hinaus sei nicht erkennbar, was im Beschluss mit „diversen Bauteilöffnungen entsprechend der Auswahl des Architekten“ gemeint sein solle. Dass damit nur Bauteilöffnungen im Zusammenhang mit dem Aus- und Wiedereinbau dieser Fenster verbunden sein solle, lasse sich dem Beschlusstext nicht entnehmen.

16

Auch aus dem zu TOP 2.2 gefassten Beschluss gehe nicht hervor, welche angebotenen Teilleistungen zu welchem Honorar beauftragt worden seien.

17

Der zu TOP 2.9 gefasste Finanzierungsbeschluss sei als Annex zu den zu TOP 2.1 bis 2.8 gefassten Beschlüssen für unwirksam zu erklären, da nicht davon ausgegangen werden könne, dass der Finanzierungsbeschluss auch ohne die zu TOP 2.1 bis 2.8 gefassten Beschlüsse gefasst worden wäre.

18

Wegen der Begründung im Einzelnen wird auf das Endurteil (Bl. 219/240 d.A.) Bezug genommen.

19

Das Endurteil wurde dem Beklagtenvertreter zu 1) am 27.7.2021 zugestellt; die Berufung für die von ihm vertretenen Beklagten zu 1) ging beim Landgericht München I am 10.8.2021 ein. Mit Verfügung vom 30.9.2021 wurde die Berufungsbegründungsfrist bis einschließlich 25.10.2021 verlängert. Die Berufungsbegründung ging am 25.10.2021 beim Berufungsgericht ein.

20

In der Berufungsbegründung wird moniert, dass das erstinstanzliche Gericht, soweit es der Klage stattgegeben habe, den Vortrag der Beklagten unzutreffend, zum Teil überhaupt nicht gewürdigt habe. Im Einzelnen:

21

Betreffend den Beschluss zu TOP 1.1 habe das Amtsgericht dessen Sinn und Zweck verkannt. Dieser Beschluss habe nicht zum Gegenstand und Inhalt gehabt, die angeblich unwirksame Kündigung vom 11.10.2017 zu genehmigen oder zu heilen, da dies im Außenverhältnis ohnehin nichts bewirkt hätte. Es sollte vielmehr im Innenverhältnis im Hinblick auf das Vorverfahren lediglich klargestellt und bestätigt werden, dass in der Eigentümerversammlung vom 11.10.2017 unter TOP 3.1.1 eine außerordentliche fristlose Kündigung des Architektenvertrages beschlossen worden sei. Es sei lediglich darum gegangen, die im nicht rechtskräftigen Urteil des Amtsgerichts vom 30.8.2018 beanstandete Unbestimmtheit des Erstbeschlusses dahingehend, ob der Ausspruch einer außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung beschlossen worden sei, zu beseitigen. Es könne daher dahingestellt bleiben, ob das Kündigungsschreiben vom 11.10.2017 aufgrund einer fehlenden Originalvollmacht zurückgewiesen werden konnte und ob dies innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist gerügt worden sei. Entgegen der Auffassung des erstinstanzlichen Gerichts sei den Eigentümern zum Zeitpunkt der streitgegenständlichen ETV auch nicht bekannt gewesen, dass das mit Anlage K 7 vorgelegte Kündigungsschreiben mangels beigefügter Vollmacht unwirksam sein könnte. Im übrigen sei dies auch nicht fristgerecht gerügt worden. Auf Seite 14 der Klagebegründung sei lediglich behauptet worden, die Kündigung sei durch einen vollmachtlosen Vertreter ausgesprochen worden, da es hierfür keine Beschlussfassung gegeben habe. Es sei also lediglich ein vollmachtloses Handeln behauptet und gerügt worden. Hiervon sei die Zurückweisung einer Kündigung aufgrund nicht beigefügter Vollmacht zu unterscheiden. Die Kläger hätten mit Schriftsatz vom 17.4.2019

ausdrücklich und wortwörtlich eingeräumt, dass ihnen nicht bekannt sei, ob die Kündigung vom 10.11.2017 nach § 174 BGB zurückgewiesen worden sei. Was man nicht wisse, könne man nicht rügen. Im übrigen habe der Architekt ... die Kündigung nicht zurückweisen dürfen. Bereits dem mit Anlage B 34 vorgelegten Anwaltsschreiben vom 7.4.2017 sei eine Vollmacht beigelegt gewesen. Nach dem Rechtsgedanken des § 174 Satz 2 BGB sei die Zurückweisung des einseitigen Rechtsgeschäfts mangels Vorlage einer Vollmacht dann ausgeschlossen, wenn der andere Teil Kenntnis von der Bevollmächtigung habe. Dies sei hier aufgrund des mit Anlage B 34 vorgelegten Schreibens vom 7.4.2017 der Fall gewesen. Gemäß Ziffer 5 der Vollmacht vom 5.4.2017 sei die beauftragte Kanzlei auch bevollmächtigt gewesen, Vertragsverhältnisse zu kündigen. Soweit das erstinstanzliche Gericht meine, dem mit Anlage B 34 vorgelegten Schreiben vom 7.4.2017 sei lediglich eine Kopie der Vollmacht beigelegt gewesen, sei dies unerheblich, da der Architekt dieses Schreiben nicht zurückgewiesen habe. Im übrigen komme es auf die Wirksamkeit der Kündigung hier nicht an. Diese Rechtsfrage sei nicht im hiesigen Anfechtungsverfahren, sondern in einem etwaigen Verfahren zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Architekten ... zu klären.

22

Soweit es die Beschlüsse zu TOP 1.1.2 und 1.1.3 betreffe, verweist die Berufungsbegründung erneut auf § 13 Ziffer a der GemO, wonach der Verwalter sehr wohl berechtigt gewesen sei, auch ohne gesonderten Eigentümerbeschluss die Rechtsanwaltskanzlei ... zu beauftragen und mit dieser ein Stundenhonorar zu vereinbaren. Diese Befugnis gelte auch und gerade für das Innenverhältnis. Das Gericht habe fälschlicherweise angenommen, die – eingeholten- Vergleichsangebote seien den Eigentümern nicht zur Kenntnis gebracht worden. Dies sei von den Klägern gar nicht gerügt worden. Gerügt worden sei lediglich, es seien keine Vergleichsangebote eingeholt worden. Das Gericht habe offenbar übersehen, dass es sich bei den streitgegenständlichen Beschlüssen um Zweitbeschlüsse gehandelt habe. Die drei Vergleichsangebote hätten bereits zur Eigentümerversammlung vom 11.10.2017 vorgelegen, in welcher die Erstbeschlüsse gefasst worden seien. Es sei bereits in der ersten Instanz vorgetragen worden, dass bereits vor der ETV am 11.10.2017 der Geschäftsführer der Verwaltung bei Rechtsanwalt ... und Rechtsanwalt ... telefonisch die Konditionen abgefragt und hierüber in der Versammlung berichtet habe. Hierfür sei Beweis angeboten worden. Der Geschäftsführer der Verwaltung habe dies auch im Rahmen seiner Zeugeneinvernahme bestätigt. Im übrigen hätte auch gar nicht die Notwendigkeit bestanden, Vergleichsangebote einzuholen, da die Kanzlei ..., die bereits in der Vergangenheit und in selbiger Sache für die WEG tätig war, vorbefasst gewesen sei und es sich damit um einen Folgeauftrag gehandelt habe. Hinzu komme, dass es sich, wie ausgeführt, bei den streitgegenständlichen Beschlüssen um Zweitbeschlüsse handele und die Kanzlei ... im Anschluss an deren Beauftragung auf der Grundlage des Erstbeschlusses tätig geworden sei und an der Eigentümerversammlung vom 25.4.2018 teilgenommen habe, um unter TOP 1 über die Auseinandersetzung mit dem Architekten ... zu berichten. Vor diesem Hintergrund habe es doch überhaupt keinen Sinn gemacht, im Rahmen der streitgegenständlichen Beschlüsse die Beauftragung einer anderen Kanzlei zu beschließen. Nachdem die Kanzlei bereits vorbefasst gewesen sei, an der ETV vom 11.10.2017, in welcher die Erstbeschlüsse gefasst worden waren, teilgenommen habe und auch über die erforderliche Fachkompetenz verfüge, entspreche es ordnungsgemäßer Verwaltung, mit dieser Kanzlei ein Stundenhonorar zu vereinbaren.

23

Bei der Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 1.2 habe das Amtsgericht völlig außer Acht gelassen, dass mit Anwaltsschreiben vom 24.11.2017 die beauftragte Kanzlei ... unter Beifügung einer Originalvollmacht den Architektenvertrag vom 14./21.3.2016 gegenüber dem Architekten ... vorsorglich nochmals außerordentlich gekündigt habe. Daraufhin habe der gekündigte Architekt seine Schlussrechnung übersandt. Es habe somit die dringende Notwendigkeit bestanden, ein anderes Architekturbüro zu beauftragen. Im übrigen könne doch der Beschluss zu TOP 1.2 über die Beauftragung eines anderen Architekturbüros nicht davon abhängig gemacht werden, ob die Kündigung des zuvor bestehenden Architektenvertrages wirksam sei oder nicht. Andernfalls könne es zu einem monate- oder gar jahrelangen Baustopp kommen. Der Kündigungsprozess zwischen der WEG und dem Architekten könne nicht konkludent im Anfechtungsverfahren geführt werden. Noch weniger nachvollziehbar sei die Begründung des erstinstanzlichen Gerichts, es hätten keine drei Vergleichsangebote vorgelegen. Entsprechender Vortrag der Beklagten sei schon mit Schriftsatz vom 25.4.2019 erfolgt und mit Schriftsatz vom 15.7.2019 seien die drei Vergleichsangebote als Anlagen B 6, B 7 und B 8 vorgelegt worden.

24

Bezüglich der Beschlüsse zu TOP 2.1 bis 2.8 halten die Beklagten an ihrer Rechtsauffassung fest, dass kein Rechtsschutzbedürfnis bestehe. Es sei schon richtig, dass in der Eigentümerversammlung vom 20.12.2018 keine inhaltsgleichen Zweitbeschlüsse gefasst worden seien, aber zumindest weiterführende Beschlüsse, die ihre Grundlage in den streitgegenständlichen Beschlüssen hätten und auf diesen aufbauen würden. Die rechtliche Würdigung des Amtsgerichts sei im übrigen unzutreffend. Selbst bei größeren Sanierungsmaßnahmen genüge es, wenn der Gegenstand der Abstimmung in der Einladung ausreichend bezeichnet sei, so dass ein interessierter Eigentümer gegebenenfalls Einsicht in die Unterlagen beim Verwalter nehmen könne. In diesen Fällen reiche es, aus dass der Verwalter – so wie hier – in der Versammlung die wesentlichen Grundlagen darstelle. Eine generelle Pflicht zur Übersendung von Vergleichsangeboten an sämtliche Wohnungseigentümer bestehe nicht. Den Klägern seien die Angebote auf Nachfrage vorab von der Verwaltung unstreitig zur Verfügung gestellt worden. Die Einsichtnahme sei am 28.9.2018 erfolgt und von den Klägern handschriftlich quittiert worden. Ferner sei zu berücksichtigen, dass bei den Beschlussanträgen zu TOP 1.2 sowie TOP 2.1 bis 2.8 in Summe insgesamt 27 Vergleichsangebote vorgelegen hätten. Wären diese zusammen mit der Einladung übersandt worden, hätte dies den Großteil der Eigentümer überfordert. Die vom Amtsgericht als Beleg angeführte Entscheidung des Bundesgerichtshofs betreffe die Bestellung eines Verwalters und damit eine wesentlich andere Konstellation. Die streitgegenständlichen Beschlüsse hätten ausschließlich die Beauftragung von Fachplanern für einzelne Gewerke zum Gegenstand. Es entstehe gerade keine über mehrere Jahre andauernde Rechtsbeziehung. Ergänzend müsse berücksichtigt werden, dass es sich bei den streitgegenständlichen Beschlüssen um Zweitbeschlüsse gehandelt habe. Der Großteil aller Vergleichsangebote habe bereits bei der Eigentümerversammlung vom 25.4.2018, in welcher die Erstbeschlüsse gefasst worden seien, vorgelegen und sei dort von den Architekten präsentiert und mit den Eigentümern besprochen worden (vgl. Anlagen B 9 bis B 26). Für TOP 2.7 und 2.8. hätten zur Eigentümerversammlung vom 25.4.2018 zumindest Kostenschätzungen vorgelegen, die im Rahmen der Versammlung erläutert worden seien. In Vorbereitung der streitgegenständlichen ETV seien zu TOP 2.7 und 2.8 jeweils drei Kostenangebote eingeholt worden (Anlagen B 27 bis B 29 und B 30 bis 32). Diese seien in der ETV vom 1.10.2018 präsentiert, vorgestellt und besprochen worden. Hinzu komme, dass die Eigentümer auch aufgrund der die Erstbeschlüsse betreffenden Anfechtungsverfahrens hinreichende Kenntnis von den vorliegenden Vergleichsangeboten gehabt hätten. Des Weiteren sei zu berücksichtigen, dass es sich bei den Beschlüssen zu TOP 2.1 bis 2.8 ausschließlich um Planungsbeschlüsse handele, mit denen bestimmte Fachplaner beauftragt werden sollten. Demzufolge würden sich die Kosten auch in Grenzen halten. Diese würden sich zwischen 4.952,55 € brutto und 26.946,36 € bewegen. Die eigentlichen Ausführungsbeschlüsse zu Kosten von rund 8.350.300,00 € seien in der Eigentümerversammlung vom 21.11.2019 gefasst worden; diese seien bestandskräftig. Bei den streitgegenständlichen Beschlüssen habe es sich lediglich um vorbereitende Planungsbeschlüsse, die in wirtschaftlicher Hinsicht im Vergleich zu den Ausführungsbeschlüssen eine untergeordnete Rolle spielen würden, gehandelt. Hinzu komme, dass zum Zeitpunkt der streitgegenständlichen ETV am 11.10.2018 alle eingeholten Vergleichsangebote vorgelegen hätten und erneut durch den Versammlungsleiter vorgestellt worden seien. Dies ergebe sich bereits aus dem mit Anlage K 4 vorgelegten Versammlungsprotokoll. Danach sei unter jedem TOP dargestellt worden, von welcher Firma welches Angebot zu welchen Kosten vorliege. Unerheblich sei in diesem Zusammenhang, dass die zehn Beschlüsse unter TOP 2.1 bis 2.10 in der Zeit zwischen 21:03 und 22:01 gefasst worden seien. Es sei doch entscheidungserheblich zu beachten, dass es sich um Zweitbeschlüsse handele, von den 24 Vergleichsangeboten bereits 18 Vergleichsangebote zur ETV vom 25.4.2018 vorgelegen hätten, schon damals von den beauftragten Architekten vorgestellt sowie erläutert und zwischen den Eigentümern ausführlich diskutiert worden seien. Was die Frage der Teilleistungen betreffe, ergebe sich aus den Beschlüssen selbst klar und eindeutig, mit welchen Teilleistungen die betroffenen Firmen zu beauftragen seien.

25

Entgegen der Auffassung des erstinstanzlichen Gerichts seien die beiden Beschlüsse zu TOP 2.1 und 2.2 auch nicht zu unbestimmt.

26

Was die unter TOP 2.1 beschlossenen Bauteilöffnungen betreffe, würden diese zur Gewinnung von Erkenntnissen dienen, um auf dieser Basis die Planung für die Fenster- und Fassadensanierung erstellen zu können. Daher reiche es aus, wenn von drei verschiedenen Fenstertypen (Fassadenfensterelement,

Treppenhaufenster und Einzelfenster) nur jeweils ein Element aus- und wieder eingebaut werde. Die Beschlussfassung, die sich nicht auf ein jeweils konkret benanntes Fenster, sondern auf ein solches von jedem Typ beziehe, sei entsprechend der Empfehlung und Vorgaben des Architekten ... gefasst worden. Durch die Benennung der drei Typen sei der Beschluss hinreichend bestimmt.

27

Aus dem Beschluss zu TOP 2.2 ergebe sich klar und eindeutig, mit welchen Teilleistungen das Architekturbüro ... beauftragt werden solle, nämlich zur Vorbereitung der Erstellung eines Brandschutznachweises gemäß Art. 62 BayBauO lediglich mit den Leistungsphasen 1 bis 3. Auch das Honorar sei klar und eindeutig zum Gegenstand des Beschlusses gemacht worden. Laut Wortlaut und Inhalt des Beschlusses sei ein Gesamthonorar in Höhe von 22.660,28 € beschlossen worden, welches sich aus explizit genannten Teilbeträgen, die sich ohne weiteres dem vorgelegten Angebot entnehmen lassen, zusammensetze. Entsprechend sei zu den Beschlüssen zu TOP 2.3 bis 2.8 verfahren worden. Auch diese Beschlüsse würden konkrete Angaben enthalten, wie sich die jeweils beschlossene Auftragssumme zusammensetze.

28

Abschließend sei anzumerken, dass es sich zumindest bei der Ungültigerklärung der Beschlüsse zu TOP 2.3 bis 2.8 um eine Überraschungsentscheidung gehandelt habe. Mit gerichtlicher Verfügung vom 4.11.2019 habe das Gericht darauf hingewiesen, dass die Alternativangebote den Eigentümern nicht bereits mit der Einladung übersandt werden müssten. Ferner habe das Gericht noch in der mündlichen Verhandlung darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Bestimmtheit keine Bedenken gegen die angefochtenen Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 2.3 bis 2.8 bestehen würden.

29

Zu TOP 9 wird ausgeführt, dass, selbst wenn die Beschlüsse zu TOP 2.1 bis 2.8 für ungültig zu erklären wären, der Finanzierungsbeschluss zu TOP 2.9 davon nicht erfasst sei. Das erstinstanzliche Gericht habe insoweit § 139 BGB fehlerhaft angewendet. Für die entsprechende Anwendung des § 139 BGB sei entscheidend, ob sich der Beschluss als einheitliches Rechtsgeschäft darstellen würde. Ferner müsse das Geschäft inhaltlich teilbar sein sowie feststehen, dass die Eigentümer in Kenntnis der Nichtigkeit eines Teils der Regelung über den verbleibenden Rest ebenso beschlossen hätten. Vorliegend seien aber gerade nicht nur ein Beschluss, sondern mehrere gefasst worden. Da die Beschlüsse zu TOP 2.1 bis 2.8 umgehend zu vollziehen seien, bedürfe es auch umgehend einer Finanzierung. Dies gelte erst recht, wenn – wie hier – die beschlossenen Maßnahmen längst durchgeführt worden seien.

30

Wegen der Berufungsbegründung im Einzelnen wird auf die Berufungsbegründung vom 28.10.2021 (Bl. 253/270 d.A.) Bezug genommen.

31

Die Beklagten zu 1) beantragen:

Das Urteil des AG München vom 26.7.2021, Az.: 481 C 20566/18 WEG wird insoweit aufgehoben, als die Beschlüsse zu TOP 1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.2 sowie 2.1 bis 2.9 der ETV vom 1.10.2018 für ungültig erklärt worden sind.

Die Klage gegen die Beschlüsse zu TOP 1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.2 sowie 2.1 bis 2.9 der ETV vom 1.10.2018 wird abgewiesen.

32

Die Kläger beantragen:

Die Berufung wird kostenpflichtig zurückgewiesen.

33

Die Kläger führen in ihrer Berufungserwiderung zum Beschluss zu TOP 1.1. aus, dass der hier gefasste Beschluss in der Tat Außenwirkung habe, als er eine Genehmigung vorsehe, was zum wesentlichen Inhalt des Beschlusses gemacht worden sei. Es mache überhaupt keinen Sinn, im Innenverhältnis klarzustellen und zu bestätigen, dass eine im Vorgang ausgesprochene Kündigung gewollt und hiermit genehmigt werde. Die bereits vorab ausgesprochene Kündigung könne aus Rechtsgründen nicht genehmigt werden, da selbige wegen unverzüglicher Zurückweisung aufgrund fehlender Vollmacht vorlage unwirksam gewesen

sei. Es könne in rechtlicher Hinsicht nicht darauf ankommen, ob den Eigentümern die Zurückweisung der Kündigung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bekannt gewesen sei. Im Rahmen einer Beschlussfassung sei allein auf die objektive Rechtslage abzustellen, nicht aber darauf, ein welches Erklärungsbewusstsein die Eigentümer gehabt haben wollen. Auf die Kündigung vom 24.11.2017 nehme der angefochtene Beschluss keinen Bezug. Die fristgerecht ausgesprochene Rüge sei ausreichend gewesen, selbst dann, wenn die Rüge ins Blaue hinein erfolgt sei und sich der Sachverhalt, wie hier, im Nachhinein bestätigt habe. Darauf, ob der Architekt ... die Zurückweisung begründen könne, komme es nicht an. Bezüglich der Beschlüsse zu TOP 1.1.2 und 1.1.3 verweisen die Kläger weiterhin darauf, dass es seinerzeit keine Rechtsgrundlage für die Beauftragung kraft Gesetzes gegeben habe; § 13 a GemO sei nicht einschlägig. Die Beschlüsse seien ohne Tatsachengrundlage gefasst worden. Zum Zeitpunkt der Versammlung habe es allein und ausschließlich das Angebot der Kanzlei ... gegeben. Die Vorbefassung dieser Kanzlei, auf die sich die Beklagten entscheidend berufen würden, sei im Frühjahr 2017 ebenfalls ohne entsprechende Beschlussfassung der Eigentümer erfolgt. Bezüglich des Beschlusses zu TOP 1.2. haben die Kläger dahingehend erwidert, dass es selbstredend ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche, einen neuen Architektenvertrag zu schließen auf das Risiko hin, dass die Kündigung des bisherigen Vertrags unwirksam sei. Es drohe die Gefahr einer doppelten Inanspruchnahme. Auch hier fehle es an entsprechenden Vergleichsangeboten. Ein Beauftragung gemäß den Mindestsätzen der HOAI sei gerade nicht erfolgt.

34

Bezüglich der Beschlüsse zu TOP 2.1 bis 2.8 wird ausgeführt, dass es unstrittig sei, dass den Eigentümern im Vorfeld keine Angebotsunterlagen übermittelt worden seien. Es habe sich um eine derartige Vielzahl von Angeboten und Gewerken gehandelt, dass allein die bloße mündliche Erörterung in der Versammlung es nicht vermocht habe, eine ausreichende Informationsgrundlage darzustellen. Die Auffassung, wonach es sich um Zweitbeschlüsse handeln würde und deshalb keine weiteren Informationen erforderlich gewesen wären, gehe rechtlich fehl. Im übrigen verbleibe es bei dem Einwand der fehlenden Bestimmtheit. Die Berufung könne keinen Vortrag bieten, auf exakt welche Fassadenelemente/Treppenhausfenster/Einzelfenster sich der Beschluss zu TOP 2.1. bezogen haben möge. Auch im Hinblick auf den Beschluss zu TOP 2.2. sei tatsächlich nicht mit der erforderlichen Sicherheit erkennbar, welche Leistungen zu welchem Honorar beauftragt werden sollten. Nachdem die Grundbeschlüsse im Hinblick auf die Auftragsvergabe für ungültig zu erklären seien, gelte dies naturgemäß für die Finanzierungsbeschlüsse als Annex. Der Rechtsgedanke, ein Finanzierungsbeschluss müsse bestehen bleiben, weil die vorangegangenen Beschlüsse umgehend zu vollziehen bzw. schon vollzogen seien, könne nicht greifen. Für die Herstellung des notwendigen Liquiditätsrahmens würden andere Mittel zur Verfügung stehen.

35

Wegen der Einzelheiten der Berufungserwiderng wird auf den Schriftsatz der Kläger vom 27.1.2022 Bezug genommen.

36

Die Kammer hat nach Erteilung vorbereitender Hinweise (Bl. 283/286 d.A.) am 17.11.2022 mündlich verhandelt. Auf die Ladungsverfügung sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung wird Bezug genommen.

II.

37

Die Berufung ist zulässig. Sie wurde frist- und formgerecht und unter Beachtung der übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß § 517, 519, 520 ZPO eingelegt.

38

Die Berufung ist weitgehend begründet. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Beschlussanfechtungsklage handelt, für welche gemäß § 48 Abs. 5 WEG n.F. die Verfahrensvorschriften des dritten Teils des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung anzuwenden sind. Die Beklagten bleiben daher weiter passivlegitimiert.

39

In materieller Hinsicht enthält das WEMoG dagegen keine Übergangsregelung. Insoweit gelten daher die allgemeinen Grundsätze. Danach dürfen die neuen materiell-rechtlichen Regelungen nicht rückwirkend bei

der Beurteilung von Beschlüssen angewandt werden, die – wie hier – vor dem 1.12.2020 gefasst wurden. Die Gültigkeit solcher Beschlüsse ist auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Rechtslage zu beurteilen (so ausdrücklich BGH, ZMR 2022, 566 ff.; Urteil vom 25.2.2022, Az.: V ZR 65/21; BGH, ZMR 2022, 483, 487; BGH, Urteil vom 16.7.2021; Az.: V ZR 163/20; LG Landau, ZMR 2022, 323 ff.; Hügel/Elzer, WEG, 3. Auflage, § 28, Rdnr. 18; Kirst, ZMR 2020, 1014, 1015).

40

Die Neufassung wird damit hier an keiner Stelle relevant.

41

1. Die Klage ist zulässig.

42

Insbesondere besteht das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 2.1 bis 2.8. Wie vom Amtsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt, betreffen die in der Eigentümersammlung vom 20.12.2018 zu TOP 4.1 bis 4.4. sowie 4.6 und 4.7 gefassten, bestandskräftigen Beschlüsse einen anderen Regelungsgegenstand/Leistungsphasen, mögen diese auch auf den hier streitgegenständlichen Beschlüssen aufbauen und diese weiterführen. Auch der Vollzug eines Beschlusses führt typischerweise nicht zum Wegfall des Rechtsschutzbedürfnisses (vgl. dagegen zu einer besonders gelagerten Konstellation BGH, ZMR 2012, 796 ff.). Anders ist es nur dann, wenn im Einzelfall ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft keinen Nutzen mehr bringen kann und Auswirkungen der Beschlussanfechtung auf Folgeprozesse der Wohnungseigentümer untereinander, gegen den Verwalter oder gegen Dritte sicher auszuschließen sind (BGH, a.a.O.). Dies ist hier weder dargetan noch im übrigen ersichtlich.

43

2. Die Klage ist weitgehend unbegründet.

44

2.1. Die Anfechtungsfrist des § 46 WEG a.F. als materiell-rechtliche Ausschlussfrist ist gewahrt.

45

2.1.1. Insoweit ist nicht auf die Zustellung am 20.12.2018, sondern auf den Eingang der Klage am 30.10.2018 abzustellen, da die Zustellung der Klage „demnächst“ im Sinne von § 167 ZPO bewirkt worden ist. Nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. dazu auch BGH, ZWE 2022, 379 ff.) ist bei der Berechnung des in diesem Rahmen als geringfügig hinzunehmenden 14-Tages-Zeitraums auf die Zeitspanne abzustellen, um die sich der für die Zustellung der Klage ohnehin erforderliche Zeitraum infolge der Nachlässigkeit der Klagepartei verzögert hat (BGH, NJW-RR 2016, 650, 651; BGH, NJW 2015, 2666, 2667 unter ausdrücklicher Aufgabe abweichender früherer Rechtsprechung, wonach der Zwei-Wochen-Zeitraum ab Eingang der Vorschussanforderung zu berechnen war, vgl. noch Urteil vom 30.3.2012, ZMR 2012, 643 ff.; BGH, NJW 2011, 1227).

46

2.1.2. Setzt man für die Beantwortung der Streitfrage sowie die Einzahlung des Gerichtskostenvorschuss eine Erledigungsfrist von jeweils einer Woche an (BGH, ZWE 2020, 51 ff.; BGH, a.a.O.; LG Itzehoe, ZMR 2020, 877 ff.) – wobei bezüglich der letztgenannten Frist noch ein zusätzlicher Zeitraum für die Prüfung der Kostenanforderung und deren Weiterleitung an den Mandanten von drei Werktagen (BGH, a.a.O.; BGH, NJW-RR 2018, 461, 462) zu veranschlagen wäre –, so ergibt sich, wie vom Amtsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt, ein – jedenfalls unschädlicher – Verzögerungszeitraum von 6 Tagen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen des Amtsgerichts wird zur Vermeidung von Wiederholungen umfassend Bezug genommen.

47

2.1.3. Weiter ist vorzuschicken, dass die Kammer ausschließlich – mit Ausnahme von Nichtigkeitsgründen – die klägerseitigen Rügen zu prüfen hatte, soweit diese innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist erhoben, im Sinne von im Kern angelegt waren. Dieser Gesichtspunkt wurde in der Berufungsverhandlung intensiv thematisiert. Die Kläger haben sowohl formelle als auch materielle Mängel gerügt.

2.2. Formelle Mängel

48

2.2.1. Die Kläger haben den Einwand der unzulässigen Eventualeinberufung erhoben.

49

2.2.1.1. Gemäß § 25 Abs. 4 WEG a.F. darf die Einladung zur Wiederholungsversammlung erst nach Beendigung der Erstversammlung versandt werden. Eine Eventualeinberufung dergestalt, dass sogleich zur Zweitversammlung eingeladen wird, ist nach der Gesetzeslage rechtswidrig und die in einer solchen Versammlung gefassten Beschlüsse sind für ungültig zu erklären, sofern nicht feststeht, dass der Ladungsmangel für das Beschlussergebnis nicht kausal geworden ist. § 25 Abs. 4 WEG a.F. sieht vor, dass eine Wiederholungsversammlung erst dann einberufen werden darf, wenn die Beschlussunfähigkeit der Erstversammlung festgestellt und diese damit beendet wird. Die Vorschrift ist jedoch abdingbar (Niederführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Auflage, § 25, Rdnr. 25, 26); eine entsprechende Klausel ist hier in § 12 Abs. 4 GemO enthalten. Die Kläger halten die Eventualeinberufung gleichwohl für unzulässig, da die diesbezügliche Klausel restriktiv auszulegen sei und nach dem klaren Wortlaut („ist“) nicht die hiesige Konstellation erfasse, in der eine Erstversammlung nicht von Anfang an beschlussunfähig gewesen sei, sondern dies erst im Verlauf der Versammlung werde

50

2.2.1.2. Diese Auffassung teilt die Kammer – ebenso wie das Amtsgericht – nicht.

51

Das Bayerische Oberste Landesgericht hat in diesem Zusammenhang zu einer gleichlautenden Regelung in der Gemeinschaftsordnung ausgeführt, dass diese voraussetzt, dass eine nicht mehr beschlussfähige Versammlung formell geschlossen und danach die zweite Versammlung förmlich eröffnet wird (BayObLG, MDR 1989, 824). Schon diese Formulierung „nicht mehr“ impliziert, dass auch eine nachträglich eintretende Beschlussunfähigkeit von einer derartigen Klausel erfasst sein kann. Letztlich ist dies eine Frage der Auslegung. Nach den für Grundbucheintragen geltenden Grundsätzen hat diese objektiv-normativ zu erfolgen. Maßgebend sind dabei der Wortlaut der Klausel und der Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Wortlauts ergibt (Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage, § 10, Rdnr. 29). Die Klausel knüpft explizit an die Vorschrift des § 25 Abs. 3 WEG a.F. an. In deren Rahmen ist jedoch anerkannt, dass die Beschlussfähigkeit einer Versammlung nicht nur zu Beginn, sondern vor jeder Beschlussfassung zu prüfen ist, d.h. der weitere Verlauf der Versammlung in den Blick zu nehmen ist und diese auch nachträglich beschlussunfähig werden kann. Verliert eine Eigentümerversammlung ihre Beschlussunfähigkeit, ist nach § 25 Abs. 4 WEG a.F. zu verfahren. All dies legt doch nahe, dass die Regelung des § 12 GemO, die gerade den Fall der Beschlussunfähigkeit zur Vermeidung des mit einer erneuten Einberufung zwangsläufig verbundenen Aufwands durch die Möglichkeit der Eventualeinberufung auffangen will, nach ihrem Sinn und Zweck entsprechend umfassend, unabhängig vom grundsätzlich rein zufälligen Zeitpunkt, gemeint ist. Ein entsprechender Hinweis darauf, dass die Zweitversammlung ohne Rücksicht auf die Zahl der Erschienenen und die Größe der vertretenen Anteile beschlussfähig ist, ist ebenfalls erfolgt.

52

2.2.2. Es stellt sich dann allerdings das weitere Problem, worauf die Kläger zu Recht hinweisen, dass der in der Ladung genannte Zeitpunkt der Zweitversammlung hier nicht eingehalten wurde und diese erst um 20:40 eröffnet wurde.

53

2.2.2.1. Ein solcher Mangel kann jedoch nach fristgerechter Anfechtung nur dann zur Ungültigkeit der in der einberufenen Versammlung gefassten Beschlüsse führen, wenn sich dieser auf die jeweiligen Beschlussergebnisse ausgewirkt hat (vgl. Bärmann/Merle, WEG, 14. Auflage, § 24, Rdnr. 32). Auf die Kausalität eines formellen Beschlussmangels kommt es nur dann nicht an, wenn ein schwerwiegender Verstoß gegen die Regeln des Wohnungseigentumsrechts (so z.B. bei systematischer Missachtung, vgl. dazu LG Frankfurt, ZWE 2022, 238, 239) vorliegt oder wenn ansonsten der Mangel die Teilnahme und Mitwirkungsrechte der Eigentümer in gravierender Weise aushebelt. Beides ist hier nicht der Fall. Wenn überhaupt, handelt es sich um einen einmaligen Verstoß. Bei der Feststellung der danach erforderlichen Kausalität wendet die ständige Rechtsprechung in unterschiedlichen Formulierungen und mit im Einzelfall unterschiedlichen Anforderungen den Erfahrungssatz (tatsächliche Vermutung) an, dass von der Ursächlichkeit solange auszugehen ist, bis der Beweis des Gegenteils zweifelsfrei erbracht sei. Damit trifft

die Beklagten der Anfechtungsklage zwar grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast für die Tatsachen und Hilfstatsachen, aus denen sich im konkreten Fall die Unbeachtlichkeit des formellen Mangels ergibt.

54

Vom Anfechtungskläger ist jedoch zuvor – quasi auf der ersten Stufe – eine Darlegung dazu zu erwarten, wie er sich ohne den Verfahrensmangel verhalten hätte, d.h. etwa, dass er nur wegen des verspäteten Zugangs der Einladung nicht an der Eigentümersammlung teilnehmen konnte oder welche weiteren Vorbereitungsmaßnahmen er bei ordnungsgemäßer Beschlussankündigung noch hätte einholen wollen (MüKoBGB/Hogenschurz, § 23 Rdnr. 71; in diesem Sinne offensichtlich auch LG Frankfurt, WuM 2022, 372 ff; vgl. allgemein zur Kausalität bei Ladungsfehlern, Greiner Wohnungseigentumsrecht, 5. Auflage, § 7, Rdnr. 57, 58; LG München I, Endurteil vom 4.11.2021, 36 S 14711/21; LG München I, ZWE 2016, 42). Erst dann kann in einem zweiten Schritt die Vermutung greifen, dass die Rechtsverletzung ursächlich für das Beschlussergebnis geworden ist. In diese Richtung gehen auch die Ausführungen des Bundesgerichtshofs in seinem Urteil vom 2.7.2021, Az.: V ZR 201/20, in der er bei Ladung eines möglicherweise Nichtberechtigten Folgendes ausgeführt hat:

„Der Kläger legt nicht dar, dass sich der von ihm geltend gemachte Ladungsmangel auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat. Einer solchen Darlegung bedürfte es aber, zumal der Beschluss mit 19 Ja-Stimmen und zwei Stimmenthaltungen gefasst wurde....“

55

Dies zeigt nach hiesiger Auffassung, dass auch der Bundesgerichtshof nicht einen zwingenden Automatismus zwischen formellem Mangel und Kausalitätsvermutung annimmt, sondern auch eine gewisse Darlegungslast beim Kläger sieht (so auch BGH, ZMR 2021, 402 ff.).

56

2.2.2.2. Zunächst ist festzustellen, dass die Kläger selbst – zunächst – anwesend bzw. vertreten waren. In ihrer Person hat sich also eine verspätete Durchführung der Zweitversammlung jedenfalls nicht ausgewirkt. Sie haben auch nicht dargelegt, dass ein anderer Eigentümer (wer konkret?) zur Zweitversammlung erschienen wäre, wenn diese früher, zu dem in der Ladung genannten Zeitpunkt eröffnet worden wäre. Soweit sie ausführen, es sei nicht nur ausgeschlossen, sondern sogar wahrscheinlich, dass sich eine Vielzahl weiterer Eigentümern auf dem Weg zur Versammlung begeben hätten und letztlich nicht erschienen waren, etwa vor dem Hintergrund, als sie aufgrund von Verspätungen feststellen mussten, die Versammlung weder um 17:00 noch um 18:00 zu erreichen, ist dies rein hypothetisch und spekulativ. Im übrigen versteht die Kammer dies so, dass diese Eigentümer ohnehin, d.h. also auch und gerade nicht zu dem in der Ladung genannten Zeitpunkt, erschienen wären, so dass eine Kausalität nach dem eigenen Vortrag der Kläger ausscheidet. Die Kläger haben keinen einzigen Eigentümer benannt, der zur Zweitversammlung um 20:40 nicht erschienen ist, aber um 18:00 – zu diesem Zeitpunkt fand im übrigen die Erstversammlung statt – erschienen wäre bzw. umgekehrt.

57

Auf die Regelung in der Teilungserklärung gemäß § 12 Abs. 7 Satz, wonach die Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung nur von mindestens einer Zweidrittelmehrheit angefochten werden kann und die Frage, ob diese auch die vorliegende Konstellation erfasst, kam es damit mangels Kausalität eines etwaigen formalen Fehlers nicht an.

58

Auf die noch wenig diskutierte Frage, ob ein Wohnungseigentümer sich im Rahmen einer Anfechtungsklage auch dann erfolgreich auf einen formellen Beschlussfehler berufen kann, wenn der Verfahrensverstoß – wie hier – nicht die Klagepartei selbst, sondern einen anderen Eigentümer (Frage der Drittwirkung) betrifft, musste ebenfalls nicht eingegangen werden.

59

2.2.3. Hinzu tritt folgende Erwägung: Nach Auffassung der Kammer wäre es den Klägern gemäß § 242 BGB ohnehin verwehrt, sich auf entsprechende formale Mängel zu berufen. Aus dem Protokoll ergibt sich, dass der klägerische Prozessbevollmächtigte in der Erstversammlung im Rahmen der Diskussion, ob gegen das amtsgerichtliche Urteil vom 30.17.2017 im Vorverfahren Az.: 484 C 22173/17 Berufung eingelegt werden sollte, darauf hingewiesen hat, dass er auch die Möglichkeit habe, heute Abend die Eigentümersammlung „platzen“ zu lassen. Nach einer informatorischen Befragung der Eigentümer hat

sich nur eine kleine Minderheit der Auffassung des Klägervertreters angeschlossen. Daraufhin hat dieser verschiedene Eigentümer, u.a. die Kläger, die auch weitere Eigentümer mit Vollmacht vertreten haben, aufgefordert, den Versammlungsraum zu verlassen, was diese auch getan haben, mit dem offensichtlichen Ziel, die Beschlussunfähigkeit der Versammlung herbeizuführen. Es handelt sich damit ganz klar um eine konzertierte Aktion. Dieses Bild wird dadurch abgerundet, dass der hiesige ursprüngliche Klägervertreter nach der von ihm selbst initiierten Beschlussunfähigkeit an der Zweitversammlung gleichwohl weiterhin teilgenommen hat, jedoch insoweit angab, dass er lediglich Frau ... nicht aber deren Ehemann vertrete und somit – offensichtlich vor dem Hintergrund der angestrebten Beschlussunfähigkeit – kein Stimmrecht ausübe. Es erscheint rechtsmissbräuchlich, wenn die Kläger, um eine ihnen nicht genehme Beschlussfassung zu verhindern, bewusst und gewollt eine nachträgliche Beschlussunfähigkeit der Erstversammlung herbeiführen, um sich dann darauf zu berufen, dass für diesen Fall – den sie selbst herbeigeführt haben- die diesbezügliche Regelung in der Gemeinschaftsordnung nicht gelten soll und gleichwohl ihr Rechtsanwalt unter Beschränkung der Vertretungsverhältnisse weiterhin an der Versammlung teilnimmt. Gleiches gilt für die Rüge, der Verwalter habe die von ihm selbst gesetzte zeitliche Vorgabe für die Eventualversammlung bei weitem nicht eingehalten. Die Nichteinhaltung der Ladungszeit war hier aufgrund des Verhaltens der Kläger schlicht nicht möglich, sondern ausschließlich der Tatsache geschuldet, dass die von diesen initiierte Aktion 2 1/2 Stunden nach Beginn der Eigentümerversammlung stattgefunden hat.

60

2.2.4. Die darlegungs- und beweisbelasteten Kläger rügen ferner in formeller Hinsicht die Nichtvorlage von 31 Originalvollmachten und verweisen in diesem Zusammenhang auf eine handschriftliche Liste (Anlage K 24). Die Beklagten haben dies bestritten. Auch dieser Einwand greift rechtlich nicht durch. Soweit die Rüge ausdrücklich und ausschließlich im Zusammenhang mit der Beschlussunfähigkeit der Erstversammlung erhoben wurde, dürfte dies schon deshalb unbehelflich sein, da auf dieser unstrittig keine Beschlüsse gefasst wurden und sich die Frage der Beschlussfähigkeit bei dieser Versammlung damit nicht stellte. Falls bereits die Erstversammlung von Anfang an beschlussfähig gewesen sein sollte, wäre im übrigen eine Zweitversammlung – auch nach klägerischer Auslegung der Gemeinschaftsordnung – doch ohne weiteres zulässig gewesen. Auf die Beschlussfähigkeit der Erstversammlung kommt es daher insgesamt nicht an. Die weiteren Ausführungen erfolgen daher nur ergänzend und rein vorsorglich: Zwar ist richtig, dass in einem Fall, in dem die Gemeinschaftsordnung bestimmt, dass die Vertretung durch einen schriftlich Bevollmächtigten zulässig ist, ein Vertreter zurückgewiesen werden kann, der in der Eigentümerversammlung keine schriftliche Vollmacht vorlegt. Ein Nachreichen der Vollmacht kommt in einem solchen Fall jedenfalls bei einer Rüge nicht in Betracht. Wird auf Verlangen das Original der Vollmachtsurkunde nicht vorgelegt, so ist vom Nichtbestand der Vollmacht auszugehen. Eine gegenteilige Handhabung bedingt die Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse (so ausdrücklich OLG München, NJW-RR 2008, 245 ff.). Hier enthält indes die Gemeinschaftsordnung kein entsprechendes Formerfordernis. In einem solchen Fall genügt auch jede andere Darlegung der Bevollmächtigung (Jennißen, WEG, 5. Auflage, § 25, Rdnr. 78). Im übrigen ist zur Zurückweisung nur der Versammlungsleiter befugt, da ihm gegenüber die Stimme abzugeben ist (Jennißen, a.a.O., § 25, Rdnr. 179; Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage, § 25, Rdnr. 5; OLG München, a.a.O.; differenzierend Hügel/Elzer, WEG, 3. Auflage, § 25, Rdnr. 79, wonach nur bei vereinbartem Schriftformerfordernis jeder einzelne Wohnungseigentümer zur Zurückweisung befugt ist; so auch LG Mainz, ZMR 2012, 41 ff.). Eine solche ist unstrittig nicht erfolgt. Auch ist ferner nichts dazu vorgetragen, wie sich die betreffenden Stimmen auf das Beschlussergebnis ausgewirkt haben sollen.

61

2.2.5. Ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit wurde klägerseits nicht substantiiert dargetan. Dass an der Streitgegenständlichen Versammlung ein Nichteigentümer – und nur dann wäre dieser Grundsatz tangiert – teilgenommen hätte, wurde nicht vorgetragen. Die Frage der Bevollmächtigung spielt in diesem Zusammenhang nicht die entscheidende Rolle. Im übrigen wurde auch diese Rüge ausdrücklich nur im Zusammenhang mit der Erstversammlung erhoben; auf diese kommt es, wie ausgeführt, nicht an.

2.3. Beschluss zu TOP 1.1

62

Insoweit ist die Berufung nicht erfolgreich. Diesen Beschluss hat das Amtsgericht mit zutreffender Begründung für ungültig erklärt.

63

2.3.1. Der Beschluss lässt gerade nicht, wie klägerseits gerügt, offen, auf welcher Grundlage die Kündigung erfolgen sollte. Die diesbezüglichen Ausführungen des Klägervertreters beziehen sich wohl auf den seinerzeitigen – hier nicht streitgegenständlichen – Erstbeschluss, der vom Wortlaut her entscheidend anders gefasst war. Angesichts der eindeutigen Bezugnahme auf das Kündigungsschreiben vom 11.10.2017 war der hier angefochtene Beschluss zweifelsfrei als außerordentliche Kündigung auszulegen.

64

2.3.2. Es kann dahinstehen, ob für die nachgenehmigte Kündigung des Architektenvertrags mit dem Architekten ... entsprechende Kündigungsgründe gegeben waren. Dies muss indes hier (ebenso wie die streitige Vorgeschichte, wie in der Klagebegründung ausführlich dargestellt) nicht weiter vertieft werden. Es kommt daher nicht darauf an, ob die Darstellung im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.3.2017 (Anlage K 11) richtig ist (was die Kläger pauschal bestreiten), in welcher Architekt ... den Stand seiner Planung erläutern sollte und auf entsprechende Nachfrage lediglich mehrfach erklärt habe, mit Laien, wie sie anwesend seien, könne er nicht reden, da sie seine Arbeit nicht verstünden und er sie deshalb auch nicht erklären könne. Der Zeuge ... hat diese Äußerung im übrigen im Rahmen der vor dem Amtsgericht durchgeführten Beweisaufnahme klar bestätigt.

65

2.3.3. Auch kommt es nicht darauf an, ob wie in der Klageerwiderung diskutiert, bereits der Erstbeschluss vom 11.10.2017 als außerordentliche Kündigung auszulegen gewesen wäre. Dieser ist, wie ausgeführt, hier nicht streitgegenständlich.

66

2.3.4. Diese Kündigung (Anlage K 41) wurde nämlich, wie vom Amtsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt, von dem Empfänger mit Schreiben vom 15.11.2017 (Anlage K 42) gemäß § 174 BGB unstreitig zurückgewiesen. Dies erfolgte auch unverzüglich und zu Recht, da keine Vollmachtsurkunde der beauftragten Rechtsanwaltskanzlei im Original vorgelegt wurde (vgl. zur Zurückweisung gemäß § 174 Satz 1 BGB bei einseitigen Willenserklärungen des Verwalters im Namen der Gemeinschaft (BGH, ZMR 2014, 566, 567).

67

2.3.4.1. Soweit die Beklagten aus der dem Schreiben vom 7.4.2017 (Anlage B 34) in Kopie beigefügten Vollmacht ein In-Kennntnis-Setzen gemäß § 174 Satz 2 BGB herleiten wollen, folgt dem die Kammer nicht. Eine Zurückweisung des einseitigen Rechtsgeschäfts ist – nur – dann ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den Erklärungsempfänger von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hat. Dies ist an keine besondere Form gebunden und kann durch Erteilung einer Außenvollmacht oder durch besondere Mitteilung über die Innenbevollmächtigung geschehen (BeckOK BGB/Schäfer, BGB, § 174, Rdnr. 13). Dabei muss das Inkenntnissetzen einen gleichwertigen Ersatz für die Vorlage der Vollmachtsurkunde sein (BAG, NJW 2014, 3595 ff.). Danach vermag die Übersendung einer Kopie durch den Vollmachtnehmer hier nicht zu genügen, zumal diese durch die Hausverwaltung unterschrieben ist, die nach alter Rechtslage ohne eine gesonderte Ermächtigung zur Erteilung derartiger Vollmachten nicht befugt war (Bärmann, WEG, 13. Auflage, § 27, Rdnr. 255, Hügel/Elzer, WEG, 2. Auflage, § 27, Rdnr. 134). Darin besteht der wesentliche Unterschied zu den Konstellationen, in denen die Rechtsprechung zum Teil die vorherige Übersendung einer Kopie der schriftlichen Vollmacht für ein Inkenntnis-Setzen als ausreichend angesehen hat (BGH, a.a.O.; KG, BeckRS 2019, 39307; OLG Frankfurt, NJW-RR 1996, 10). Dabei handelte es sich um Fälle, in denen die Vollmacht von der zuständigen, einzelvertretungsberechtigten Person auf Seiten des Vollmachtgebers unterschrieben bzw. der Handelnde – z.B. als Prokurist, Handlungs- oder Generalbevollmächtigter – Tätigkeiten ausübt, die üblicherweise ohne weiteres mit einer entsprechenden Vollmacht ausgestattet sind. Dies ist hier, wie ausgeführt, nicht der Fall. Die Kündigung vom 11.10.2017 war damit gemäß § 174 BGB unwirksam.

68

2.3.4.2. Diese Rüge wurde auch fristgerecht erhoben. Bereits in der Anfechtungsbegründung (S. 14) wurde ausdrücklich ausgeführt, dass die Kündigung durch einen vollmachtlosen Vertreter ausgesprochen worden sei und nach dem Kenntnisstand der Kläger der Architekt diese zurückgewiesen habe. Dass tatsächlich eine Zurückweisung erfolgt ist, wurde im Schriftsatz der Kläger vom 12.7.2019 ausdrücklich bestätigt. Mag diese Rüge auch nicht „messerscharf“ formuliert sein, da sie unterschiedliche Dinge miteinander

vermengt, so wird doch im Kern deutlich, dass es um die Problematik des § 174 BGB geht; (nur) dort ist die Zurückweisung eines einseitigen Rechtsgeschäfts gesetzlich geregelt und die fehlende Vollmacht ist durchaus ein Anwendungsfall dieser Vorschrift. Da bei einseitigen Rechtsgeschäften Vertretung ohne Vertretungsmacht gemäß § 180 BGB unzulässig ist, ist es für den Erklärungsempfänger von elementarem Interesse, ob der als Vertreter Auftretende bevollmächtigt ist oder nicht und § 174 BGB ermöglicht es ihm, klare Verhältnisse zu schaffen. Übertriebene Anforderungen sind an das Rügeerfordernis nicht zu stellen. Es genügt – ist aber auch erforderlich –, dass sich der Lebenssachverhalt, auf den die Anfechtung gestützt wird, in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen ergibt. Der wesentliche Kern der letztlich zwei Komponenten umfassenden Rüge ist hier – zumindest auch- die Zurückweisung der Kündigung durch den Architekten. Es ist gerade nicht so, dass lediglich ein vollmachtloses Handeln gerügt wurde. Dass die Rüge – zunächst – ohne gesichertere Erkenntnisse erhoben wurde, ändert ebenfalls nichts daran, dass die Frist gewahrt wurde.

69

2.3.4.3. Die Zurückweisung dieser Kündigung ist, wie oben ausgeführt, rechtswirksam erfolgt. Die Kündigung war damit im Außenverhältnis unwirksam. Die Beklagten führen in ihrer Berufungsbegründung aus, es sei gar nicht Sinn und Zweck des streitgegenständlichen Beschlusses gewesen, die angeblich unwirksame Kündigung vom 10.11.2017 zu genehmigen. Dem folgt die Kammer nicht. Nach dem eindeutigen Wortlaut wurde ausdrücklich eine Genehmigung – nur – dieser Kündigung beschlossen. Soweit die Beklagten vortragen, es sei den Eigentümern lediglich im Innenverhältnis darum gegangen, die Unbestimmtheit des Erstbeschlusses zu heilen bzw. klarzustellen, dass eine außerordentliche Kündigung beschlossen worden sei, geht dies aus dem Wortlaut so nicht hervor. Dieser ist gerade entscheidend anders, nämlich, wie ausgeführt, als Genehmigung formuliert. Die Genehmigung einer wirkungslosen Kündigung entspricht jedoch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da es an einem tauglichen Genehmigungsobjekt fehlt. Der beklagtenseits vorgetragene Umstand, wonach der Umstand den Eigentümern zum Zeitpunkt der streitgegenständlichen Beschlussfassung nicht bekannt gewesen sei, ist ebenfalls unbeachtlich. Entscheidend ist die Sachlage, wie sie objektiv besteht bzw. bestanden hat und nicht der subjektive Kenntnisstand der Eigentümer.

70

2.3.5. Soweit mit Schreiben vom 24.11.2017 eine weitere Kündigung ausgesprochen wurde, kommt es für diese Beschlussfassung darauf nicht an, da diese explizit das Kündigungsschreiben der Kanzlei ... vom 10.11.2017 – und nur dieses – in Bezug nimmt.

2.4. Beschlüsse zu TOP 1.1.2 und 1.1.3

71

Das Amtsgericht hat diese Beschlüsse mangels rechtzeitiger Einholung von Vergleichsangeboten und entsprechender Unterrichtung der Eigentümer (wobei letzteres nicht innerhalb der Begründungsfrist gerügt wurde) für ungültig erklärt. Dem folgt die Kammer nicht.

72

2.4.1. Zwar ist richtig, dass es die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung – nach der hier einschlägigen „alten“ Rechtslage – bei Maßnahmen größeren Umfangs, wie z.B. Sanierungsmaßnahmen regelmäßig erfordern bzw. erfordert haben, mehrere Vergleichsangebote einzuholen, wobei sich in der Praxis die Zahl „drei“ (die nirgendwo gesetzlich verankert ist) herausgebildet hat. Dieses Erfordernis besteht nicht nur für die einer Auftragserteilung vorausgehende Beschlussfassung, sondern auch für die nachträgliche Genehmigung eines bereits erteilten Auftrags. Entsprechendes gilt bzw. galt für andere Verwaltungsmaßnahmen, d.h. den Abschluss von Verwalter- und sonstigen Dienstleistungsverträgen mit höherem Kostenvolumen, wobei die Grenzen, ab wann ein solches anzunehmen ist, nicht einheitlich beurteilt werden (ab 3.000 € LG Karlsruhe, ZWE 2013, 417; ab 5.000 € LG Dortmund, ZWE 2015, 374 ff.; vgl. dazu auch LG Köln, ZMR 2021, 685 dagegen auf die Kostenbelastung des Einzelnen abstellend LG Düsseldorf, ZMR 2013, 821 ff.; so auch Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage, § 21, Rdnr. 23; ebenfalls auf die Größe und Vermögenssituation der Anlage abstellend, Jennißen/Sommer/Heinemann, WEG, 7. Auflage, § 18, Rdnr. 27). Auch nach Auffassung der Kammer kann es hier keine starre Grenze geben; es ist vielmehr eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen, wobei der primär maßgebliche finanzielle Aufwand im Relation zu den finanziellen Dimensionen der jeweiligen Gemeinschaft gesehen werden muss (Casser, ZWE 2018, 382 ff.; so auch Zscheschack, ZWE 2022, 346, 347, welcher einen Wert von 5 % des Wirtschaftsplans als

maßgebliche Grenze ansieht; ebenso Hogenschurz, WEG, 3. Auflage, § 18, Rdnr. 31). Dies ist vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Einholung von – drei – Alternativgeboten kein zwingendes Dogma, kein Selbstzweck ist. Vergleichsangebote sollen vielmehr den Eigentümern hinreichende Informationsmöglichkeiten eröffnen und ihnen eine entsprechende Entscheidungsgrundlage für die Ausübung des den Wohnungseigentümern zustehenden Ermessens bei der Auswahl des jeweiligen Angebots und des Unternehmens schaffen (st. Rspr., vgl. LG Hamburg, ZMR 2020, 681 ff.; LG Itzehoe, ZMR 2019, 897 ff.; LG Berlin, NZM 2018, 874, 875; BayObLG, NZM 1999, 767 ff.; BayObLG, WuM 1996, 651 ff.; Luhmann/Letzner, NZM 2019, 243, 245). Dadurch soll gewährleistet werden, dass technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln und Schäden versprechen, dass aber auch auf Wirtschaftlichkeit geachtet wird und keine finanziell nachteiligen Beschlüsse gefasst werden (LG Berlin, Urteil vom 2.2.2018, Az.: 85 S 98/16). Ob und wieviele Angebote nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung erholt werden müssen, kann nicht schematisch beantwortet werden; dies ist vielmehr im Einzelfall im Wege einer Gesamtschau der Umstände zu prüfen und unter Respektierung des Beurteilungsspielraums der Eigentümer vom Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Menschen zu beurteilen (so ausdrücklich Greiner, ZWE 2019, 243, 249; Jacoby, ZWE 2019, 20 ff.; Casser, ZWE a.a.O. Drasdo, NJW-Spezial 2018, 673 ff.; Luhmann/Letzner, a.a.O.; LG Dortmund, Urteil vom 15.1.2015, Az.: 17 S 112/15; LG Hamburg, ZMR 2014, 822, 823; vgl. dazu auch LG Frankfurt, ZMR 2017, 579, 580). Dabei ist im Rahmen der gebotenen Einzelfallprüfung neben dem finanziellen Aufwand insbesondere auch die Größe der Anlage, die den Einzelnen treffende Kostenbelastung sowie die Höhe des Gesamtetats zu berücksichtigen. Wie im Hinweis bereits ausgeführt, handelt es sich um eine sehr große Anlage mit 304 Sondereigentumseinheiten. Der den einzelnen treffende Kostenanteil ist bei der beschlossenen Höchstsumme von 5.000 € marginal. Auf die diesbezüglichen Ausführungen/Berechnungen in dem mit der Ladungsverfügung erteilten Hinweis wird Bezug genommen. Bagatellen brauchen keine Vergleichsangebote (so ausdrücklich Casser, a.a.O.). Entsprechend hat das Landgericht Frankfurt sogar bei der Erneuerung von Brandschutztüren und einer Kostenbelastung pro Eigentümer von immerhin 300 € es als ordnungsgemäß angesehen, bei Vorliegen nur eines einzigen Angebots zum Zeitpunkt der Beschlussfassung es dem Verwalter aufzugeben, zwei weitere einzuholen und dann dem kostengünstigsten Anbieter den Auftrag zu erteilen (LG Frankfurt, ZMR 2020, 48, 49; so auch Vergleichsangebote für entbehrlich haltend LG Düsseldorf, ZWE 2013, 821 ff. bei einer Maßnahme mit einem Kostenvolumen von 45.000 € und einer Kostenbelastung des Einzelnen von wenigen 100 € bei 430 Miteigentümern; vgl. dazu ferner LG Frankfurt, ZMR 2018, 589 ff. bei Abschluss eines Hausmeistervertrags mit einem jährlichen Kostenvolumen von 800 €).

73

Soweit der Klägerevertreter in der mündlichen Verhandlung vorgetragen hat, die bereits beauftragte Kanzlei ... sei an die nunmehr beschlossene Obergrenze nicht gebunden gewesen, so dass es auf diese nicht ankommen könne, ist darauf hinzuweisen, dass der Beschluss zu überprüfen ist, wie er tatsächlich gefasst wurde. In diesem ist eine Obergrenze explizit enthalten. Im übrigen wurde dies in der Anfechtungsbegründungsfrist so nicht gerügt. Ein Nichtigkeitsgrund ist dies nicht.

74

2.4.2. Da es der Einholung von Vergleichsangeboten angesichts der nur geringen Kostenbelastung für den Einzelnen ohnehin nicht bedurfte, kommt es auf die in diesem Zusammenhang zwischen den Parteien weiter diskutierten Fragen, wie z.B. Vorbefassung der im Beschluss genannten Rechtsanwaltskanzlei/Folgeauftrag, Auslegung des § 13 a GemO bzw. den beklagenseits angeführten Aspekt (über den das Amtsgericht auch Beweis erhoben hat), wonach entsprechende – telefonische – Angebote diverser Kanzleien bereits zum Zeitpunkt der Erstversammlung am 11.10.2017 vorgelegen hätten, nicht an.

75

2.4.3. Die weiteren Rügen der Kläger greifen ebenfalls nicht durch.

76

2.4.3.1. Ihr Vortrag, wonach im Beschluss keine Obergrenze enthalten sei, ist, wie oben ausgeführt, nicht zutreffend; insoweit kann offenbleiben, ob eine solche überhaupt erforderlich ist (ablehnend Greiner, a.a.O., § 3, Rdnr. 70, § 4, Rdnr. 20). In beiden Beschlüssen ist jeweils eine Begrenzung des Honorars auf 5.000 € ausdrücklich genannt. Soweit die Kläger ferner eine Information über den bereits angefallenen bzw. den noch zu erwartenden Zeitaufwand vermissen, bedurfte es einer solchen vor dem Hintergrund des gesetzten

finanziellen Limits hier nicht, zumal der künftige Aufwand von verschiedensten Parametern abhängt und kaum zuverlässig vorab definiert werden kann. Den weiteren Ausführungen der Kläger, wonach die Verwaltung sich lediglich eine nachträgliche Absolution verschaffen wollte, vermag die Kammer eine substantiierte Rüge nicht zu entnehmen

77

2.4.3.2. Die Vergütungsvereinbarung widerspricht auch im übrigen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

78

Zwar ist der klägerische Ansatz richtig, dass ein Beschluss, der den Verwalter zum Abschluss einer Vergütungsvereinbarung ermächtigt, die oberhalb der gesetzlichen Gebühren liegt, nur beim Vorliegen besonderer Gründe den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wobei an das Vorliegen solcher besonderer Gründe nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden dürfen (LG München I, 1. Zivilkammer, NZM 2018, 804 ff.). Solche können sich beispielsweise aus der besonderen fachlichen Qualifikation eines Rechtsanwalts, dem besonderen Vertrauensverhältnis der Eigentümer zu ihm, oder auch und gerade aufgrund zuvor erfolgter Beauftragungen ergeben. Hier liegen sämtliche dieser Gründe vor. Bei der Kanzlei ... handelt es sich um eine in Wohnungseigentumssachen spezialisierte Kanzlei, die bereits – in dieser Sache – für die Gemeinschaft tätig war. Dass diese Umstände hier nicht im Beschluss selbst genannt werden, ist unschädlich, da diese angesichts der Vorgeschichte – es handelt sich um Zweitbeschlüsse – allgemein bekannt waren.

2.5. Beschluss zu TOP 1.2

79

Auch insoweit erweist sich die Berufung als erfolgreich.

80

2.5.1. Das Amtsgericht hat diesen Beschluss u.a. als Annex zu dem unter TOP 1.1. gefassten Beschluss unter dem Gesichtspunkt der Gefahr der Doppelvergütung für ungültig erklärt. Diese Gefahr besteht jedoch tatsächlich nicht. Zwar wurde die Kündigung vom 11.10.2017, wie ausgeführt, gemäß § 174 BGB zu Recht zurückgewiesen. Mit Anwaltsschreiben vom 24.11.2017 (Anlage K 38) war jedoch erneut eine Kündigung ausgesprochen worden, deren Wirksamkeit zwischen den Vertragsparteien des Architektenvertrags offensichtlich nicht in Streit steht. Nach dem unstreitig gebliebenen Vortrag der Beklagten zu 1) wurde diese Kündigung nicht zurückgewiesen. Vielmehr hat der gekündigte Architekt mit Schreiben vom 27.7.2018 – und damit noch vor der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung – seine Schlussrechnung (Anlage K 39) übersandt. Es war damit doch aufgrund der Beendigung des Architektenvertrags zielführend, wenn nicht gar geboten, nunmehr ein anderes Architekturbüro zu beauftragen.

81

2.5.2. Die Kläger rügen hier wiederum, dass nicht mindestens zwei Vergleichsangebote eingeholt worden seien. Dies trifft nicht zu.

82

2.5.2.1. Insoweit sind zunächst folgende allgemeine Erwägungen vorzuschicken:

83

Bereits unter Ziffer 2.4.1. wurde darauf hingewiesen, dass die Einholung von Vergleichsangeboten zwar grundsätzlich geboten erscheint, um eine ordnungsgemäße Entscheidungsgrundlage zu generieren. Es handelt sich indes nicht um ein zwingendes Dogma und es kann – ausnahmsweise – im Einzelfall auch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, von der Einholung weiterer Angebote abzusehen. Ausnahmen vom Erfordernis dreier Alternativangebote finden sich in der Rechtsprechung z.B. bei schwieriger Angebotserholung und angemessenen, aber letztlich erfolglosen Bemühungen im räumlich überschaubaren Bereich (LG Itzehoe a.a.O.) oder bei Vorhersehbarkeit des finanziellen Rahmens infolge der Anwendbarkeit verbindlicher Kostentabellen bzw. bei der Vergabe von Folgeaufträgen an ein bereits beauftragtes Unternehmen, insbesondere zur Vermeidung drohender Gewährleistungsabgrenzung (vgl. zu den Kriterien im Einzelnen Luhmann/Letzner, a.a.O., 243, 245). Eine weitere Ausnahme kann beispielsweise bei der Vergabe einer im Auftrag der Gemeinschaft von einem Sonderfachmann erarbeiteten Sanierungsmaßnahme an ein bereits im Konzept bestimmtes Unternehmen, dessen Vergütung von diesem Sonderfachmann als marktüblich bestätigt ist bzw. bei sachverständiger Beurteilung nur eines oder zweier Angebote (vgl. Casser, a.a.O.; Luhmann/Letzner, a.a.O.) oder bei der Beauftragung eines öffentlich

bestellten und vereidigten Sachverständigen zur Ermittlung des Sanierungsbedarfs (LG Frankfurt, ZMR 2021, 513, 514) gegeben sein. Dass es letztlich auf den Einzelfall ankommt, hat der Bundesgerichtshof bei der Verwalterbestellung entschieden und folgendes ausgeführt (BGH, WuM 2012, 519 ff.):

„Die Beschlussfassung über die Neubestellung eines Verwalters erfordert zwar die Einholung von Alternativangeboten (Senat, Urteil vom 1. April 2011 – V ZR 86/10, WM 2011, 1293, 1294, Rn. 12). Wie viele Alternativangebote erforderlich sind, können die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums selbst festlegen. Er ist nur überschritten, wenn der Zweck solcher Alternativangebote verfehlt wird, nämlich den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen (Senat, Urteil vom 1. April 2011 – V ZR 86, 10, WM 2011, 1293, 1294, Rn. 13).“

84

2.5.2.2. Diese Entscheidung zeigt eine gewisse „Auflockerungstendenz“ (so auch Luhmann/Letzner, a.a.O.; LG Hamburg, ZMR 2019, 984 ff.), und eröffnet entsprechenden Raum für die gebotene Einzelfallprüfung. Insoweit kann es auch von Bedeutung sein, wenn es – wie hier – nicht bereits um einen Sanierungsbeschluss, sondern lediglich um die Beauftragung eines Fachmanns bzw. mehrerer Fachleute zur Entwicklung eines planerischen Konzepts (so LG Frankfurt bei Beauftragung eines Ingenieurs, ZMR 2019, 982 ff., wonach insoweit die strengen Anforderungen, die für einen Sanierungsbeschluss gelten, keine Anwendung finden sollen) geht. Letztlich bedarf dies indes an dieser Stelle keiner definitiven Entscheidung. Es handelt sich um bestätigende Zweitbeschlüsse, wobei nach dem Vortrag der Beklagten im Laufe des erstinstanzlichen Verfahrens (Schriftsatz vom 25.4.2019, dem die Kläger nicht mehr substantiiert entgegengetreten sind) tatsächlich drei Angebote der Büros ... zum Zeitpunkt der Erstversammlung vorgelegen haben. Dies ist so auch dem Protokoll der diesbezüglichen Eigentümerversammlung (S. 6 unten) vom 11.10.2017 zu entnehmen. Von den drei Bewerbern waren sogar zwei persönlich anwesend und haben sich den Eigentümern vorgestellt. Über die verschiedenen Angebote der anwesenden Bewerber wurde auch gesondert abgestimmt. Die Eigentümer waren damit bereits in der Erstversammlung hinreichend informiert und vorbereitet. Einer nochmaligen Vorlage der Angebote in der streitgegenständlichen Versammlung bedurfte es vor diesem Hintergrund nicht, zumal im Ladungsschreiben explizit auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die entsprechenden Unterlagen hingewiesen wurde. Auf die Frage der Entbehrlichkeit der Einholung von Alternativangeboten, nachdem der Architekt zu den Mindestsätzen der HOAI beauftragt worden sei – was die Kläger mit Nichtwissen bestritten haben und das Amtsgericht verneint hat – kommt es nicht an. Auch war nicht auf die Auswirkungen der Entscheidung des EuGH vom 4.7.2019, NVwZ 2019, 1120 ff., wobei die streitgegenständliche Beschlussfassung vor dieser erfolgt ist, einzugehen.

85

2.5.3. Die weitere Rüge der Kläger, es habe sich um eine vollzogene Maßnahme, die nicht nachträglich genehmigt werden könne, greift ebenfalls nicht durch. Die Tatsache, dass der Auftrag bereits erteilt wurde, führt nicht per se dazu, dass der Beschluss über die nachträgliche Genehmigung für ungültig zu erklären wäre. Ein derartiger Beschluss widerspricht, wie die Kläger selbst ausführen, nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Mangel, an dem die Maßnahme bzw. der für ungültig erklärte Beschluss litt, nicht beseitigt wurde (LG München I, Beschluss vom 10.11.2015, Az.: 1 S 8925/15); so auch LG Itzehoe, ZWE 2018, 178 ff. bei nachträglicher Genehmigung von Instandsetzungsarbeiten bei ursprünglich fehlenden Vergleichsangeboten). Dies ist hier nicht der Fall. Der Sachverhalt hat sich durch die erneut ausgesprochene Kündigung vom 24.11.2017 maßgeblich verändert. Die erforderlichen Vergleichsangebote lagen gerade vor. Auf die obigen Ausführungen wird Bezug genommen.

2.6. Beschluss zu TOP 2.1

86

Insoweit erweist sich die Berufung als nicht erfolgreich.

87

Die Kläger haben u.a. fehlende Bestimmtheit gerügt, nachdem völlig unklar sei, welche Fensterelemente konkret aus- und wiedereingebaut werden sollen. Diese Rüge greift entsprechend den Ausführungen des Amtsgerichts durch; nach dem Beschlusstext ist ausdrücklich offengeblieben, welches Fenster des jeweils benannten Typs konkret von der Schreinerei ... entsprechend bearbeitet werden soll (so auch fehlende Bestimmtheit annehmend bei Beschluss betreffend die Fällung „einiger Bäume“, ohne diese konkret zu

bezeichnen, LG Frankfurt, ZWE 2018, 274, 275; vgl. bei Sanierungsmaßnahmen LG Frankfurt, ZMR 2018, 854 ff.). Mag dies auch nur der Gewinnung weiterer Erkenntnisse, wie beklagenseits ausgeführt, dienen, so reicht die allgemeine Bezeichnung eines Fenstertyps nicht aus. Die Entscheidung darüber, welches Fenster konkret aus- und wiedereingebaut werden soll, hat die Gemeinschaft zu treffen. Auch der Begriff „diverse Bauteilöffnungen“ ist so zu unbestimmt.

88

Auf die weiteren seitens der Kläger erhobenen Rügen kam es damit nicht mehr an.

2.7. Beschluss zu TOP 2.2

89

2.7.1. Das Amtsgericht hat sämtliche unter TOP 2.1 bis 2.8 gefassten Beschlüsse mit der Erwägung für ungültig erklärt, dass diese auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage gefasst worden wären. Zwar seien die entsprechenden Vergleichsangebote im Protokoll genannt. Im Hinblick auf die aktuelle BGH-Rechtsprechung könne es jedoch nicht mehr genügen, dass ein interessierter Eigentümer die Möglichkeit erhält, vor der Versammlung Einsicht in die Verwalterunterlagen zu nehmen. Der Streithelfer habe selbst eingeräumt, dass den Eigentümern weder im Vorfeld der Eigentümerversammlung vom 25.4.2018 noch der vom 1.10.2018 Vergleichsangebote übersandt worden seien; eine Information durch Mitteilung der Namen der Bewerber und der Angebotssummen erst in der Eigentümerversammlung eröffne den Eigentümern keine ausreichende Möglichkeit der Vorbereitung. Dies hat die Kammer in der konkreten, durchaus besonders gelagerten Konstellation letztlich nicht überzeugt.

90

2.7.1.1. Zwar hat in der Tat der Bundesgerichtshof entschieden, dass es bei der Neubestellung eines Verwalters regelmäßig geboten sei, den Bewerber oder jedenfalls deren Namen und die Eckdaten ihrer Angebote grundsätzlich innerhalb der Einladungsfrist zukommen zu lassen (BGH, NJW-RR 2020, 960 ff.).

91

Der BGH hat hierzu folgendes ausgeführt:

„Eine ordnungsgemäße Beschlussfassung kann es – unabhängig von der ausreichenden Bezeichnung des Gegenstands der Beschlussfassung (§ 23 Abs. 2 WEG) – im Einzelfall erfordern, den Wohnungseigentümern schon in der Einladung zur Eigentümerversammlung Informationen zur Verfügung zu stellen, um ihnen eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand und eine ausreichende Vorbereitung auf die Eigentümerversammlung zu ermöglichen. Dies kann etwa bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan oder über eine namhafte Sonderumlage für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Fall sein (vgl. Senat, Urteil vom 13. Januar 2012 – V ZR 129/11, NJW-RR 2012, 343, Rn. 12; Schmidt- Räntsch, ZWE 2012, 445, 451). Wann es erforderlich ist, den Wohnungseigentümern bereits vor der Eigentümerversammlung Unterlagen oder bestimmte Informationen zur Verfügung zu stellen, hängt von dem Beschlussgegenstand und den auszuwertenden Unterlagen bzw. Informationen ab (vgl. Vandenhouten in Niedenführf/Schmidt- Räntsch/Vandenhouten, WEG, 13. Auflage, § 23, Rn. 73).“

92

Im Folgenden begründet der Bundesgerichtshof die Notwendigkeit zur Verfügungstellung der Angebote bei der Verwalterwahl bereits im Vorfeld damit, dass dieser für die Gemeinschaft wichtige und weitreichende Funktionen wahrnehme und regelmäßig über mehrere Jahre bestellt werde. Ein solcher Fall liegt hier schon nicht vor; es geht hier nicht um eine über Jahre währende Dauerverbindung, sondern rein um – punktuelle – Vorbereitungsmaßnahmen zur Erstellung eines Konzepts für die anstehende Sanierung. Diese wurden zudem von einem Fachmann begleitet, der aus sachverständiger Sicht eine entsprechende Vorauswahl getroffen hat. Die weitere Argumentation, wonach es den Wohnungseigentümern durch Mitteilung der Eckdaten des Verwaltervertrags ermöglicht werden muss, Erkundigungen über die Bewerber – etwa über das Internet – einzuziehen, um sich ein Bild darüber zu verschaffen, ob diese fachlich geeignet seien, ist auf die Auswahl von Sonderfachleuten, wie z.B. Brandschutzsachverständige, nicht ohne weiteres übertragbar. Auch der BGH hat im übrigen immer betont, dass es sich bei der Frage, ob und inwieweit bereits in der Einladung Unterlagen zur Verfügung gestellt werden müssen, um eine Frage des Einzelfalls handelt (BGH, NJW-RR 2012, 343 ff.) und beispielsweise mit Urteil vom 11.3.2022, Az.: V ZR 77/21 die Auffassung des Berufungsgerichts, wonach es sich im konkreten Fall nicht ausgewirkt habe, dass der Wirtschaftsplan 2019

nicht mit dem Einladungsschreiben übersandt wurde, ausdrücklich bestätigt (wobei dort der Wirtschaftsplan mit einem vorherigen Schreiben übersandt worden war und die Angelegenheit in der Eigentümerversammlung intensiv diskutiert wurde). Entsprechend hat auch die 1. Zivilkammer des Landgerichts München I keine generelle Übersendungspflicht angenommen, sondern ausgeführt, dass es bei größeren Sanierungsmaßnahmen, bei denen die Einholung von Alternativangeboten angezeigt ist, nur im Einzelfall der Übersendung aller Angebote bedarf (LG München I, ZMR 2015, 147 ff.; LG München I, ZMR 2019, 544 ff.). Allgemein formuliert, wird eine Übersendung bzw. eine sonstige Zurverfügungstellung von Unterlagen (vgl. dazu Greiner, a.a.O., § 4, Rdnr. 15) zu einem vorgeschlagenen Beschluss erforderlich sein, wenn für die Beschlussfassung eine intensive inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen von wesentlicher Bedeutung ist (so auch LG Itzehoe, ZWE 2021, 167; LG Frankfurt, NJW-RR 2018, 1168, 1169; LG Frankfurt, ZWE 2017, 48; LG München I, a.a.O.; Jennißen/Schultzy, WEG, 7. Auflage, § 24, Rdnr. 56). Dies wird, wie auch in der zitierten Entscheidung des BGH ausgeführt, regelmäßig bei Jahresabrechnungen und Wirtschaftsplänen anzunehmen sein (so auch LG Landau, ZMR 2022, 323 ff.; LG Itzehoe, a.a.O.; LG Frankfurt, ZWE 2020, 432, 433; OLG Köln, ZMR 1999, 282, 283; AG Köln, Beschluss vom 18.5.2021, Az.: 215 C 6/21; zu korrigierten Zweitabrechnungen AG Suhl, ZMR 2021, 693 ff.; ebenfalls keine generelle Übersendungspflicht annehmend LG Hamburg, ZWE 2021, 45 ff. vgl. dazu auch LG Düsseldorf, BeckRS 2016, 19717, welches bei einer Mehrhausanlage eine Übersendung sämtlicher Sanierungsangebote zu allen Häusern an jeden Miteigentümer für nicht zumutbar hält). Wann es erforderlich ist, den Wohnungseigentümern bereits vor der Eigentümerversammlung Unterlagen oder bestimmte Informationen zur Verfügung zu stellen, hängt, wie es der BGH formuliert hat, von dem Beschlussgegenstand und den auszuwertenden Unterlagen bzw. Informationen ab. Die Frage ist bezogen auf den jeweiligen konkreten Tagesordnungspunkt im Einzelfall zu entscheiden (Jennißen/Sommer/Heinemann, a.a.O., § 18, Rdnr. 25). Dabei wird der Umfang der Pflicht auch in Abwägung mit dem Aufwand zu bemessen sein (so ausdrücklich Staudinger/Häublein, WEG, § 24, Rdnr. 103) Häufig wird die Übersendung eines Preisspiegels oder die Kurzfassung eines eingeholten Gutachtens ausreichen, sofern die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausdrücklich anbietet, dass die vollständigen Unterlagen im Original nach vorheriger Terminabsprache eingesehen werden können (so ausdrücklich Hogenschurz, a.a.O., § 18, Rdnr. 31 „Übersendung/Aufklärung“).

93

2.7.2.2. Danach war hier unter Gesamtwürdigung der konkreten Umstände keine Übersendung der insgesamt 27 Angebote, die auch im Protokoll der Streitgegenständlichen Eigentümerversammlung explizit einzeln genannt werden im Vorfeld geboten, was im übrigen schon vom Umfang her kaum praktikabel erscheint. Es handelt sich lediglich um Vorbereitungsmaßnahmen bzw. reine Planungsbeschlüsse – mit im Hinblick auf die Größe der Anlage sowie der Größenordnung der Sanierung selbst eher moderatem Kostenvolumen nicht um die Sanierung im Sinne größerer Erhaltungsmaßnahmen an sich (Jennißen, a.a.O.; Greiner, a.a.O., § 7, Rdnr. 44). Entsprechend wird bei der Beauftragung von Sachverständigen schon die Einholung von Vergleichsangeboten für entbehrlich gehalten, da diese „nicht wirklich zur Verbreiterung der Erkenntnis beitragen“ (so ausdrücklich Zscheschack, a.a.O.). Dieser Gedanke greift auch im vorliegenden Fall, in dem bereits eine Bewertung durch einen neutralen Experten/Architekten erfolgt ist. Im übrigen – und dies hält die Kammer für einen ganz entscheidenden Aspekt – ist hier die Vorgeschichte zu sehen. Die Eigentümer waren gerade nicht erstmals mit der Thematik konfrontiert. Es handelte sich vielmehr um Zweitbeschlüsse; in der Erstversammlung vom 25.4.2018 lagen die Vergleichsangebote in der ganz überwiegenden Zahl vor und wurden den Eigentümern ausweislich des Protokolls zum Tagesordnungspunkt 2 vorgelegt. Der in der Eigentümerversammlung anwesende Architekt ..., hatte ausdrücklich auf die Notwendigkeit von Fachplanern im Bereich Brandschutzberatung, tragwerkplanerische Beratungsleistung, Bauphysik, Lüftungskonzept, Schadstoffsanierung sowie Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination hingewiesen, im Vorfeld entsprechende Angebote abgefragt und ein Konzept erarbeitet. Die Eigentümer verfügten damit auch und gerade durch die Vorarbeit und Präsentation des Architekten bereits über eine entsprechende Informationsgrundlage durch die Erstversammlung vom 25.4.2018.

94

Unter Gesamtwürdigung der Umstände genügte es daher aus Sicht der Kammer in dieser Konstellation, dass den – interessierten – Eigentümern im Ladungsschreiben explizit die Möglichkeit der Einsicht unter Hinweis auf die Problematik angeboten wurde (so ausdrücklich bei einer Balkonsanierung LG Hamburg a.a.O.; AG Charlottenburg, ZMR 2020, 597 ff. bei einer Balkonsanierung im einem Kostenvolumen von

220.000 €), wie hier geschehen. Soweit der Kläger zu 2) in der Berufungsverhandlung – erstmals- bestritten hat, dass ihm ein solches Angebot unterbreitet wurde, ist darauf hinzuweisen, dass sich dieses aus dem Einladungsschreiben klar ergibt. Die Anlage K 2 wurde von der Klagepartei selbst vorgelegt. Einer weiteren Konkretisierung bereits in der Einladung, welche Vergleichsangebote nun genau vorlagen, bedurfte es entgegen der Auffassung der Klagepartei nicht. Insoweit reichte es hier vielmehr aus, dass die Angelegenheit in der Einladung ausreichend bezeichnet und auf die Möglichkeit der Einsichtnahme hingewiesen wurde. Im übrigen wurde dieser Umstand nicht innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist, sondern erst mit Schriftsatz vom 27.9.2019 gerügt. Welche Vergleichsangebote konkret vorlagen, konnte, falls gewünscht, ohne weiteres im Rahmen der Einsicht verifiziert werden. Die Kläger haben davon auch Gebrauch gemacht. Im übrigen waren doch die Alternativangebote bereits durch die Erstversammlung, in der diese ausweislich des Protokolls zum Tagesordnungspunkt 2 vorgelegt wurden, bekannt. Soweit die Kläger mit Schriftsatz vom 12.12.2019 bestritten haben, dass ihnen sämtliche Vergleichsangebote vorgelegt worden seien, ist dies unsubstantiiert. Diese haben die Einsichtnahme handschriftlich bestätigt (Anlage B 36). Jeder interessierte Eigentümer konnte ebenfalls Einsicht nehmen bzw. um Übermittlung der Vergleichsangebote bitten, wenn er die vorliegenden Unterlagen nicht für ausreichend hielt. Kein Eigentümer ist gezwungen, vor der Beschlussfassung Vergleichsangebote zur Kenntnis zu nehmen oder diese inhaltlich zu prüfen (LG Hamburg, a.a.O.) zumal hier bereits eine Prüfung durch den von der Gemeinschaft beauftragten Sachverständigen, der das Projekt umfassend begleitet, stattgefunden hat.

95

2.7.2. Im übrigen haben die Kläger die Nichtübersendung der Unterlagen auch gar nicht innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist gerügt. Erstmals mit Schriftsatz vom 2.11.2020 haben die Kläger moniert, dass die Namen der Mitbewerber und die Eckdaten der Angebote innerhalb der Ladungsfrist mitgeteilt werden müssten. Dies ist verspätet. Innerhalb der Frist haben die Kläger zu TOP 2.2. lediglich mit Nichtwissen bestritten (wobei der klägerische Bevollmächtigte doch an der Eigentümerversammlung weiter teilgenommen hat), dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung eine ausreichende Zahl von Vergleichsangeboten vorgelegen habe und moniert, dass in der Eigentümerversammlung keine weiteren Angebote vorgestellt worden seien. Das Fehlen von Vergleichsangeboten bzw. die fehlende Präsentation in der Versammlung ist qualitativ eine andere Rüge als die fehlende Übermittlung im Vorfeld. Nichtigkeitsgründe, die von Amts wegen zu berücksichtigen wären, sind dies nicht. Die Kläger haben im übrigen im Schriftsatz vom 17.4.2019 sogar ausdrücklich ausgeführt und in den Schriftsätzen vom 27.9.2019 und vom 12.12.2019 bekräftigt und weiter vertieft, dass es richtig sein möge, dass es keine Pflicht gebe, Angebote oder Unterlagen einem Einladungsschreiben beizufügen; diese seien allerdings in der Eigentümerversammlung selbst vorzulegen. Die Kläger differenzierten also selbst explizit. Erstmals mit Schriftsatz vom 2.11.2020 wurde gerügt, dass jedenfalls die Namen der Mitbewerber und die Eckdaten der Angebote grundsätzlich innerhalb der Einladungsfrist mitgeteilt werden müssen. Dies ist indes verfristet. Auf den vom Amtsgericht als maßgeblich erachteten Umstand kann daher, da nicht fristgerecht gerügt, nicht abgestellt werden. Ein Nichtigkeitsgrund, der von Amts wegen zu berücksichtigen wäre, ist dies nicht.

96

2.7.3. Entsprechendes gilt auch für den weiteren vom Amtsgericht zur Begründung seiner Entscheidung angeführten Aspekt, wonach rein rechnerisch über en Beschlussantrag lediglich 6 Minuten gesprochen worden sei. Auch dieser zeitliche Aspekt wurde klägerseits nicht gerügt.

97

2.7.4. Die Kläger haben zu TOP 2.2. innerhalb der Frist lediglich mit Nichtwissen bestritten, dass es eine hinreichende Zahl von Vergleichsangeboten gegeben habe. Die Kläger sind indes im Anfechtungsprozess darlegungs- und beweisbelastet, so dass ein einfaches Bestreiten mit Nichtwissen, zumal diese ja Einsicht genommen haben, nicht ausreicht. Auch wurde – für die nicht substantiierte Behauptung – kein Beweis angeboten. Soweit im Schriftsatz vom 12.12.2019 die Einvernahme des Zeugen ... sowie die Parteieinvernahme der Kläger beantragt wurde, erfolgte dies in anderem Zusammenhang. Demgegenüber haben die Beklagten mit Schriftsatz vom 15.7.2019 in den Anlagen B 12 bis B 32 die entsprechenden Alternativangebote vorgelegt, die auch sämtlich im Protokoll der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung explizit aufgelistet sind. Auch führt der Umstand, dass bei den angekündigten Tagesordnungspunkten – nur – die Auftragnehmer, auf welche sich die Beschlussfassung dann auch tatsächlich bezog, genannt wurden, woraus die Kläger den Schluss ziehen wollen, dass rein eine bestätigende Zweitbeschlussfassung gewollt gewesen sei, nicht zur Ungültigerklärung. Im Vorspann der

Einladung wurden die Eigentümer schließlich über das Vorliegen mehrerer Angebote informiert und die Möglichkeit der Einsicht ausdrücklich angeboten. Es handelte sich damit klar um einen reinen Vorschlag entsprechend der Vergabeempfehlung des Architekten mit der jederzeitigen Möglichkeit einer anderen Beschlussfassung. Im übrigen wurde dieser Umstand nicht fristgerecht gerügt. Soweit klägerseits bezüglich der Anlagen B 24 bis B 32 fehlende Vergleichbarkeit gerügt wurde, erfolgte auch dies außerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist und wurde im übrigen nicht näher substantiiert. Diesem Einwand war daher, da kein von Amts wegen zu berücksichtigender Nichtigkeitsgrund, nicht nachzugehen.

98

2.7.5. Auch die weiteren Rügen der Kläger, soweit fristgerecht erhoben, greifen nicht durch.

99

2.7.5.1. Dass es ein wesentlich günstigeres Angebot der Firma ... geb, ist unbeachtlich. Nach ständiger Rechtsprechung sind die Eigentümer nicht zwingend gehalten, das billigste Angebot anzunehmen (LG Itzehoe, a.a.O.; BayObLG, a.a.O.; Casser a.a.O.), zumal dieses Angebot vom 28.7.2016 datierte und damit zum Zeitpunkt der streitgegenständlichen Beschlussfassung ohnehin veraltet war (zum Erfordernis der Aktualität ferner Jennißen/Sommer/Heinemann, a.a.O., § 18, Rdnr. 28); Hogenschurz, WEG, 3. Auflage, § 18 Rdnr. 31). Es bedurfte damit mangels Aktualität auch keiner Vorstellung in der Eigentümerversammlung zusätzlich zu den eingeholten drei Angeboten. Vergleichsangebote gelten nicht für unbegrenzte Zeit. Vielmehr kann ein Angebot gemäß § 147 Abs. 2 BGB nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Antragende den Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten darf. Während Angebote auf Durchführung von Instandsetzungsarbeiten im üblichen Geschäftsverkehr regelmäßig innerhalb weniger Wochen angenommen werden, ist bei Wohnungseigentümergeinschaften aufgrund des Beschlusserfordernisses eine angemessene Fristverlängerung angezeigt. Nach knapp 2 Jahren wird ein Anbietender den Eingang einer Antwort sicher nicht mehr erwarten. Den Eigentümern steht bei der Auswahl im übrigen ein weiter Ermessensspielraum zu.

100

Soweit die Kläger weiter fristgerecht gerügt haben, dass die Angebote in der Eigentümerversammlung nicht ausführlich dargestellt worden seien, bedurfte es einer solchen vor dem Hintergrund, dass es sich um Zweitbeschlüsse handelte und die Eigentümer in der Eigentümerversammlung vom 25.4.2018 ausweislich des Protokolls durch den anwesenden Architekten, der die Angebote als Fachmann ausgewertet hat, bereits entsprechend informiert worden waren, nicht. Die während dieser Versammlung zur Einsicht zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden durch den Streithelfer, dessen Angaben nicht substantiiert entgegengetreten wurde, in der Anlage SH 1 vorgelegt. Dass der Beschluss längst vollzogen ist, führt ebenfalls nicht zur Ungültigerklärung. Eine nachträgliche Genehmigung ist zulässig. Auf die Ausführungen unter 2.5.3 wird Bezug genommen. Der vom Amtsgericht angenommene Mangel (Möglichkeit der Einsicht in die Unterlagen) wurde vorliegend gerade geheilt (vgl. Anlage K 2).

101

2.7.5.2. Soweit die Kläger weiter rügen, dass es sich bei den im Beschluss genannten Beträgen um völlig andere Summen als im Angebot genannt, handele, und nicht ersichtlich sei, welche Leistungen hier herausgenommen worden seien, verfängt auch dieser Einwand nicht. Aus dem Protokoll iVm mit dem vorgelegten Angebot (Anlage K 17) ergibt sich klar, dass hier die Leistungsphasen 1 bis 3 zu den im Angebot genannten Preisen zuzüglich 5 % Nebenkosten und Mehrwertsteuer beauftragt werden sollten. Die jeweiligen Beträge sind im Beschluss explizit genannt. Die weiteren Ausführungen in der Klagebegründung, es sei nicht sicher, dass der Auftrag zu den geänderten Bedingungen angenommen werde, betreffen rein die Frage der Umsetzung. Soweit das Amtsgericht eine fehlerhafte Informationsgrundlage auch unter dem Gesichtspunkt der beschlossenen Teilleistungen angenommen hat, wurde auch dieser Umstand klägerseits nicht gerügt. Im übrigen sind diese Teilleistungen aus sämtlichen Angeboten mittels einfacher Rechenschritte herauszurechnen und waren bereits Gegenstand der Erstbeschlüsse vom 25.4.2018.

2.8. Beschluss zu TOP 2.3

102

Soweit die Kläger hier rügen, dass, sofern überhaupt Alternativangebote eingeholt wurden, diese auf der Versammlung nicht vorgestellt worden seien, wird auf die obigen Ausführungen Bezug genommen. Die Vergleichsangebote (...) wurden im Protokoll explizit genannt. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob es angesichts des geringen Kostenvolumens von überschlägig 6.000 € überhaupt der Einholung von

Alternativangeboten bedurft hätte, was hier wohl zu verneinen gewesen wäre. Auch hier lassen sich die beschlossenen Teilleistungen zwanglos dem zugrunde liegenden Angebot entnehmen. Beschlossen wurde die Beauftragung mit ausschließlich der Leistungsphase 3 mit einem geschätzten Stundenaufwand von 60 Stunden ausweislich des vorgelegten Angebots (Anlage K 18) zu einem Stundensatz von 85 Euro zuzüglich Nebenkosten und Mehrwertsteuer. Die Eigentümer waren wiederum nicht gehalten, das günstigste Angebot anzunehmen, wobei dahingestellt bleiben kann, ob das Angebot der Firma ... tatsächlich letztlich günstiger gewesen wäre. Dieser Einwand war im übrigen auch deshalb nicht zu berücksichtigen, da dies nicht innerhalb der Begründungsfrist gerügt wurde. Ein Bestreiten der Vergleichbarkeit mit Nichtwissen, wie es in der Klagebegründung erfolgt ist, ist unzulässig und im übrigen unsubstantiiert. Soweit fristgerecht moniert wird, dass den Eigentümern verschwiegen worden sei, dass der Auftrag längst erteilt wurde, vermag die Kammer dem eine substantiierte Rüge nicht zu entnehmen. Eine nachträgliche Genehmigung ist, wie unter Ziffer 2.5.3. ausgeführt, nicht per se ausgeschlossen. Auf die obigen Ausführungen zu Ziffer 2.7.5.1. wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen.

2.9. Beschlüsse zu TOP 2.4, TOP 2.5 und 2.6

103

2.9.1. Auch diese Beschlüsse waren nicht mit der vom Amtsgericht gegebenen Begründung, wonach diese auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage gefasst wurden, für ungültig zu erklären. Einer Übersendung der Vergleichsangebote bedurfte es nicht. Auf die obigen Ausführungen wird Bezug genommen.

104

2.9.2. Die Kläger bestreiten auch hier das Vorliegen von Vergleichsangeboten mit Nichtwissen und führen weiter aus, dass solche jedenfalls nicht vorgestellt bzw. besprochen worden seien. Auf die Ausführungen zu TOP 2.2 wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen. Auch hier sind die Vergleichsangebote im Protokoll explizit genannt. In der Anfechtungsbegründungsfrist wurde in diesem Zusammenhang – lediglich – vorgetragen, dass es günstigere Angebote gegeben habe und ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot gerügt. Die Eigentümer waren jedoch wiederum nicht gehalten, das „billigste“ Angebot anzunehmen, zumal die klägerseits genannten Angebote sämtlich aus dem Jahr 2016 datieren, sich damit nicht als aktuell darstellen und zum Teil (Anlagen K 31 und 32) auch die Bindungsfrist bereits abgelaufen war. Einer Vorstellung dieser veralteten Angebote in der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung bedurfte es daher nicht. Soweit mit Schriftsatz vom 2.11.2020 weiterer Vortrag dahingehend erfolgt ist, dass den Eigentümern günstigere Angebote verschwiegen worden waren, erfolgte dies außerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist.

105

2.9.3. Die weiteren Rügen der Kläger greifen ebenfalls nicht durch.

106

Dass sich die im Beschluss genannten Beträge mit dem Endpreis der Angebote jeweils nicht decken, ist unschädlich; auch hier sind die beschlossenen Teilleistungen der Beschlussfassung klar zu entnehmen: So wurden bei TOP 2.4 die Arbeiten gemäß Ziffern 1 bis 8b mit einem Stundenaufwand von 296 Stunden, wie er in dem Angebot (Anlage K 19) angegeben wurde, beauftragt. Unter TOP 2.5. wurde die Vergabe der Leistungsphasen 1 bis 3, wobei die Beträge wiederum ausdrücklich genannt wurden, sowie bestimmte, ebenfalls konkret bezeichnete Sonderleistungen zuzüglich Umbauschlag, Nebenkosten und Mehrwertsteuer beschlossen. Unter TOP 2.6 wurde die Leistungsphase 3, wobei der entsprechende Betrag in Höhe von 9.688 € explizit genannt wurde, zuzüglich 2 % Nebenkosten und Mehrwertsteuer beauftragt; dies ergibt den im Beschluss ausgewiesenen Endbetrag in Höhe von 11.759,29 €. Der Umstand, dass eine Beauftragung bereits erfolgt ist, führt ebenfalls nicht zur Ungültigerklärung. Die weiter erhobene Rüge, wonach nicht sichergestellt sei, dass die, auf die jeweiligen beschlossenen Teilleistungen begrenzten Angebote seitens der Firmen auch angenommen werden, betrifft wiederum rein die Frage der Umsetzung.

2.10. Beschlüsse zu TOP 2.7 und 2.8

107

Die Kläger tragen vor, dass die Einsichtnahme ergeben habe, dass keine Vergleichsangebote vorgelegen hätten. Diesem Einwand war nicht weiter nachzugehen. Nach den Ausführungen unter Ziffer 2.4.1. waren Alternativangebote nämlich nicht erforderlich. Der Kostenbetrag beträgt jeweils 4.932,55 € bzw. 4.985,51 €; die auf den einzelnen Eigentümer entfallende Kostenbelastung ist minimal. Soweit eine Beauftragung

bereits erfolgt ist bzw. dies mit Nichtwissen bestritten wurde, wird auf die obigen Ausführungen Bezug genommen.

108

Zu TOP 2.8 wurde weiter gerügt, dass es sich um eine Doppelbeauftragung handele, da am 23.8.2016 bereits der Prüfsachverständige ... beauftragt worden sei. Dies erfolgte jedoch außerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist und war damit nicht zu berücksichtigen. Ein Nichtigkeitsgrund ist dies nicht. Gleiches gilt für die Rüge zu TOP 2.7. mit der bestritten wurde, dass eine Beauftragung erforderlich gewesen sei. Auch dies erfolgte außerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist.

2.11. Beschluss zu TOP 2.9.

109

Soweit die Kläger hier rügen, dass der Beschluss keinen konkreten Betrag benenne, so mag dies für die Erhebung einer Sonderumlage eine zwingende Voraussetzung sein. Der streitgegenständliche Beschluss betrifft indes lediglich die Art der Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage und die jeweiligen Beträge stehen nach Abschluss der Maßnahmen fest und sind damit bestimmbar.

110

2.11.1. Die Beschlussanfechtung erweist sich jedoch insoweit als begründet, als es die Finanzierung der unter TOP 2.1. beschlossenen Maßnahmen betrifft. Insoweit teilt der Beschluss das Schicksal des Durchführungsbeschlusses gemäß § 139 BGB analog. Entgegen der Auffassung der Beklagten bilden die Beschlüsse über die Sanierung bzw. Planungsleistungen und die Finanzierung inhaltlich ein einheitliches Rechtsgeschäft gemäß § 139 BGB, mögen diese auch formal in verschiedene Unterpunkte aufgespalten, über die gesondert abgestimmt wurde, worden sein. Soweit die Beklagten damit argumentieren, dass auch ein ungültiger Beschluss zu vollziehen sei und damit der Finanzierung bedürfe, ist dies nach hiesiger Auffassung nicht der entscheidende Ansatz. Maßgebend ist vielmehr, ob der jeweilige abgrenzbare Teil des Beschlussgegenstands auch ohne den nichtigen bzw. für ungültig erklärten Teil beschlossen worden wäre. Hier ist nicht davon auszugehen, dass die Eigentümer einen Beschluss über die Finanzierung der Arbeiten der Schreinerei ... gefasst hätten, wenn wie die Ungültigkeit des Beschlusses zu TOP 2.1. erkannt hätten (so auch LG Frankfurt, NZM 2018, 871 ff. zum Verhältnis Sanierungs-/Finanzierungsbeschluss).

111

2.11.2. Im übrigen, soweit es die Finanzierung der unter TOP 2.2 bis 2.8 beschlossenen Leistungen betrifft, hat dagegen der Beschluss zu TOP 2.9 Bestand. Insoweit ist der Beschluss ebenfalls teilbar, nachdem er sich auf verschiedene Leistungen/Auftragnehmer bezieht, die jeweils eigenständig zu beurteilen sind und es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer jedenfalls eine Finanzierung der Maßnahmen beschließen wollten, hinsichtlich derer die Anfechtungsklage keinen Erfolg hatte.

III.

112

1. Die Kostenentscheidung für beide Instanzen beruht auf §§ 97 Abs. 1, 91, 92, 101 ZPO. Die unterschiedliche Kostenquote erklärt sich daraus, dass die Beschlussfassung zu TOP 2.10 nicht in die zweite Instanz gelangt ist. § 92 Abs. 2 ZPO konnte für die erste Instanz trotz Unterliegensquote der Beklagten von weniger als 10 % keine Anwendung finden, da ein Gebührensprung gegeben ist. Im Berufungsverfahren sind dagegen die Berufungskläger nur geringfügig unterlegen, so dass die Kosten zweiter Instanz – einschließlich der Kosten der Nebenintervention – vollumfänglich den Klägern und Berufungsbeklagten aufzuerlegen waren.

113

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit erfolgte gemäß §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat auch dann zu erfolgen, wenn – wie hier – die Revision nicht zugelassen wurde.

114

3. Die Revision war nicht zuzulassen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung, noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung.

4. Die Streitwertfestsetzung erfolgte gemäß § 49 a GKG a.F. Ist eine Beschlussanfechtungsklage vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängig geworden, bemisst sich der Streitwert analog § 48 Abs. 5 WEG auch für nach diesem Zeitpunkt eingelegte Rechtsmittel nach § 49 a GKG a.F. und nicht nach § 49 GKG (BGH, Beschluss vom 30.8.2021, Az.: V ZR 258/20). Die Kammer hat die vom Amtsgericht angesetzten Teilstreitwerte, die nicht beanstandet wurden und rechnerisch richtig erscheinen, übernommen.