AG München, Endurteil v. 14.04.2022 – 1290 C 12769/21 WEG

Titel:

Anforderungen an Beauftragung von Sachverständigen und Rechtsanwälten durch GdWE

Normenkette:

WEG § 18, § 19

Leitsätze:

1. Sieht eine Gemeinschaftsordnung vor, dass dem Verwalter Handlungsvollmacht auch zum Abschluss von Verträgen eingeräumt wird, ist ein Vertragsschluss mit einem Sachverständigen zur Feststellung anfänglicher Baumängel ordnungsgemäß. (Rn. 71 – 76) (redaktioneller Leitsatz)

2. Droht eine Verjährung von Ansprüchen, ist es nicht ermessensfehlerhaft die Rechtsanwaltskanzlei zu beauftragen, die bereits in die Sache eingearbeitet ist. (Rn. 93 – 103) (redaktioneller Leitsatz)

3. Es ist nicht ordnungswidrig eine Rechtsanwaltskanzlei nach Stundensätzen zu beauftragen, wenn sich die Eigentümer davon hohes Engagement sowie eine besonders kompetente Leistung versprechen. (Rn. 113 – 125) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anfechtungsklage, Mangelbeseitigung, Rechtsanwaltskosten, Versammlung, Sachverständigenbeauftragung, Vergleichsangebote

Rechtsmittelinstanzen:

LG München I, Urteil vom 20.03.2024 – 1 S 5174/22 WEG

BGH, Versäumnisurteil vom 18.07.2025 – V ZR 76/24

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist in Ziffer 2. vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

4. Der Streitwert wird auf 95.914,22 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Gegenstand des Verfahrens ist die Anfechtung der zu den TOP 6, 7 und 8 in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft … München, am 12.07.2021 gefassten Beschlüsse.

2
Die Klägerin hat als … mbH das Objekt … errichtet und ist nun identitätswahrend als GmbH&Co.KG Teil der entstandenen Wohnungseigentümergemeinschaft. Sie ist Wohnungseigentümerin der …, des Ladens Nummer …, der Stellplätze Tiefgarage …. Untergeschoss Nummern … sowie Miteigentümerin der Stellplätze im … Untergeschoss Nummern …. Auf die Sondereigentumseinheiten der Klägerin entfallen insgesamt 267,88/1000stel Miteigentumsanteile.

3
An dem damals noch zu errichtenden Objekt wurde mit Urkunde des Notars Dr. …, München, vom 30.05.2014, UR Nr. … G/2014, Wohnungseigentum begründet. Auf die Teilungserklärung vom 30.05.2014 einschließlich der als Anlage IV zur Teilungserklärung niedergelegten Gemeinschaftsordnung (Anlage K4) wird Bezug genommen.

4

Die zur Veräußerung der Sondereigentumseinheiten herangezogenen, im wesentlichen inhaltsgleichen Bauträgerkaufverträge sehen in Abschnitt VII Ziffer 4. als Frist für Gewährleistungsansprüche der Käufer die gesetzliche Frist von 5 Jahren ab Abnahme des Bauwerks vor.

5
Im September bzw. Oktober 2016 erstatteten durch die durch die Hausverwaltung … GmbH hinzugezogenen Sachverständigen … ihre Gutachten zu etwaigen Mängeln am Gemeinschaftseigentum, bevor die Wohnungskäufer gegenüber der Klägerin die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erklärten. Mit Schreiben von 26.06.2017 und 07.08.2017 forderte die Hausverwaltung die Klägerin unter Fristsetzung zur Beseitigung der von den Sachverständigen festgestellten Mängel am Gemeinschaftseigentum auf.

6
In der Eigentümerversammlung vom 28.11.2019 wurde dem Beirat aufgegeben, zur Frage von Mängeln am Gemeinschaftseigentum und deren Beseitigung nochmals geeignete Sachverständige vorzuschlagen, über deren Beauftragung in einer Folgeversammlung, angedacht für März 2020 Beschluss gefasst werden sollte.

7
Im Jahr 2020 fand eine Eigentümerversammlung nicht statt.

8
Ende 2020 wandten sich die Wohnungseigentümer …, letztgenannter in seiner Eigenschaft als Beiratsmitglied, an die …, Rechtsanwalt Diplom-Ingenieur …, und beauftragten die Rechtsanwaltsgesellschaft damit, die notwendigen Schritte hinsichtlich der Baumängel in die Wege zu leiten. Mit Schreiben der … vom 03.02.2021 wurde die Hausverwaltung aufgefordert, unverzüglich geeignete Sachverständige damit zu beauftragen, das Gemeinschaftseigentum auf Baumängel zu untersuchen. Dieses wurde unter anderem mit der im Oktober 2021 drohenden Verjährung und damit, dass durch den Bauträger als Miteigentümer mit Beschlussanfechtungen zu rechnen sei, begründet. Im genannten Schreiben wurden durch Rechtsanwalt … drei Sachverständige und mit E-Mail vom 16.02.2021 weitere zwei Sachverständige vorgeschlagen.

9
Nach Absprache unter den Beiratsmitgliedern und entsprechende Mitteilung an die Hausverwaltung wurde durch diese die Beauftragung des Sachverständigen … veranlasst. Zudem beauftragte die Hausverwaltung den Sachverständigen … mit einem Gutachten.

10
Zu einer Ortsbegehung mit den Sachverständigen am 30.03.2021 waren durch die Hausverwaltung sämtliche Miteigentümer eingeladen worden. Nach Erhalt des entsprechenden Einladungsschreibens wurden durch keinen der Wohnungseigentümer, auch nicht durch die Klägerin, Bedenken gegen die Einschaltung des Sachverständigen angemeldet.

11
Die im Anschluss zur Frage, welche Baumängel vorlägen, erstellten Gutachten der drei Sachverständigen wurden mit E-Mail vom 26.05.2021 an die Wohnungseigentümer übersandt.

12
Seitens der Hausverwaltung wurden die Sachverständigen ergänzend aufgefordert, ihre jeweiligen Gutachten um eine Kostenschätzung betreffend den zu erwartenden Mangelbeseitigungsaufwand zu ergänzen. Aus den Gutachten … vom 06.07.2021, Gutachten … vom 18.06.2021 und Gutachten … vom 17.06.2021 ergibt sich ein Gesamtaufwand (brutto) von 469.271,38 € zur Beseitigung der in den Gutachten festgestellten Mängel (Anlagen B18-20).

13
Der Sachverständige … stellte der Hausverwaltung für seine Tätigkeit mit Rechnung vom 13.04.2021 den Gesamtbetrag brutto von 4960,28 € und mit Rechnung vom 23.06.2021 den Gesamtbetrag brutto von 1795,12 € in Rechnung (Anlage K7).

14
Der Sachverständige … stellte der Hausverwaltung mit Schreiben vom 26.04.2021 eine Rechnungssumme brutto in Höhe von 3903,20 € in Rechnung (Anlage K9).

15
Der Sachverständige … stellte der Hausverwaltung mit Rechnung vom 25.05.2021 die Gesamtsumme brutto in Höhe von 34.820,92 € und mit Rechnung vom 06.07.2021 die weitere Summe brutto von 4448,22 € in Rechnung (Anlage K11).

16
Die Kosten der drei Gutachten belaufen sich damit auf insgesamt 49.927,74 €.

17
Am 03.06.2021 fand eine die angedachte Eigentümerversammlung vorbereitende Besprechung statt, an der der Geschäftsführer der … GmbH und die Beiratsmitglieder teilnahmen. Hierbei wurde unter anderem besprochen, dass die anwaltliche Vertretung der Wohnungseigentümergemeinschaft bei der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber der Klägerin durch die … übernommen werden solle.

18
Mit Schreiben vom 17.06.2021 versandte die Hausverwaltung die Einladung zur streitgegenständlichen Eigentümerversammlung. Im genannten Schreiben waren die TOP 6, 7 und 8 wie folgt angekündigt:

TOP 6) Mängel am Gemeinschaftseigentum: vorsorgliche Genehmigung der erfolgten Beauftragung von Sachverständigen und einer Anwaltskanzlei durch die Hausverwaltung zur Vorbereitung der Verfolgung der Gewährleistungsansprüche am Gemeinschaftseigentum. Diskussion und Beschluss hierzu.

Erläuterung

Die Gewährleistungsansprüche der WEG wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum werden am 25.10.2021 verjähren. Damit die WEG beschließen kann, ob und welche Ansprüche verfolgt werden, und der von der Eigentümerversammlung 2019 getroffene Beschluss aufgrund von Corona nicht in einer Präsenzveranstaltung präzisiert werden konnte, hat die Hausverwaltung im Einvernehmen mit dem Beirat Sachverständige beauftragt, das Gemeinschaftseigentum auf Mängel zu untersuchen und nachfolgend die Mangelbeseitigungskosten zu beziffern. Dabei wurden mit den Untersuchungen die folgenden ö.b.u.v. Sachverständigen beauftragt:

-… für bauliche Mängel

-… für Elektrotechnik

… für die übrige technische Gebäudeausrüstung

Ferner wurde zur Beratung zur Vorbereitung der Anspruchsdurchsetzung und zur Mitwirkung bei der Vorbereitung der Eigentümerversammlung die Kanzlei … beauftragt.

Da 2020 pandemiebedingt die Abhaltung von Eigentümerversammlungen 2020 kaum möglich war und zudem die Befugnisse der Verwaltung durch eine Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes per 01.12.2020 erweitert wurden, konnten die Beauftragungen durch die Hausverwaltung aus eigener Kompetenz erfolgen. Vorsorglich sind die Beauftragungen durch die Hausverwaltung von der WEG jedoch zu genehmigen und zudem ist über die Finanzierung der Ausgaben zu beschließen (Sonderumlage, laufender Haushalt oder Rücklage).

Da eine Haftung des Bauträgers für die entstandenen Sachverständigen- und Rechtsanwaltskosten denkbar ist, sollten die Ansprüche auf Erstattung dieser Kosten zusammen mit der unter anderem Tagesordnungspunkt gegenständlichen gerichtlichen Verfolgung zusammen geltend gemacht werden.

TOP 7) Mängel am Gemeinschaftseigentum: außergerichtliche und erforderlichenfalls gerichtliche Verfolgung der Rechte der WEG wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum. Diskussion und Beschluss hierzu.

Erläuterung:

Die von der Hausverwaltung eingeholten Sachverständigen Gutachten der Sachverständigen … wurden den Eigentümern mit Mail der Hausverwaltung vom 26.05.2021 bereits zugeleitet. Die Mangelbeseitigungskosten wurden (bzw. werden noch) nachfolgend durch die Sachverständigen auch noch bepreist.

Die in den Gutachten festgestellten Mängel wurden von der Hausverwaltung zunächst zur Nacherfüllung beim Bauträger geltend gemacht, weil der Bauträger nicht nur verpflichtet ist, die Mängel zu beseitigen, sondern bis zum Ablauf der gesetzten Nacherfüllungsfrist auch berechtigt ist, die Mängel beseitigen zu dürfen. Häufig wird bauträgerseitig gerne versucht, Mängel in Abrede zu stellen oder nur die Symptomatik zu kaschieren, ohne den Mangel tatsächlich zu beseitigen. Deshalb ist zur Sicherung der Ansprüche der WEG zur Abwehr von Schäden für die WEG ein stringentes und planvolles Vorgehen erforderlich, zumal im Herbst 2021 die Verjährung der Gewährleistungsansprüche bevorsteht.

Dafür ist ein aus mehreren Schritten bestehendes Procedere nötig, das den Druck auf den Bauträger sukzessiv erhöht, die Mängel technisch einwandfrei zu beseitigen. Das schrittweise besteht zunächst aus rechtssicheren Fristsetzungen der Hausverwaltung und Beiziehung rechtlicher Beratung, nachfolgender Anforderung von Kostenvorschüssen zur Mangelbeseitigung, um den Zinslauf zu Gunsten der WEG zu schaffen (5% über Basiszins) und schließlich in der Einleitung gerichtlicher Maßnahmen zur Hemmung der Verjährung und zur Anspruchsdurchsetzung, soweit der Bauträger die Mängel nicht, nicht vollständig oder nicht ordnungsgemäß beseitigt.

Ergänzend ist anzumerken, dass eine Kostenvorschussklage gegenüber einem selbstständigen Beweisverfahren hier eindeutig vorzuziehen ist, insbesondere weil:

-man mit einem selbstständigen Beweisverfahren kein Urteil bekommt, sondern im Anschluss erst noch klagen muss

man mit der Kostenvorschussklage auch gleich Zinsen mit zugesprochen bekommt, die nicht auf die Kosten der Mangelbeseitigung anzurechnen sind, also quasi „Gewinn“ der WEG darstellen.

TOP 8) Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei zur Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche der WEG gegen den Bauträger. Diskussion und Beschluss hierzu.

19
Im Anschluss bot die Klägerin an, bis einschließlich 29.10.2021 auf die Einrede der Verjährung zu verzichten. Ein darüberhinausgehender Verzicht wurde durch die Klägerin zu keinem Zeitpunkt angeboten oder erklärt.

20
In der Eigentümerversammlung am 12.07.2021 (Protokoll Anlage K2) wurde mit einer Mehrheit von 501,03/1000stel folgender Beschluss zu TOP 6 gefasst:

Mängel am Gemeinschaftseigentum: vorsorgliche Genehmigung der erfolgten Beauftragung von Sachverständigen und einer Anwaltskanzlei durch die Hausverwaltung zur Vorbereitung der Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen am Gemeinschaftseigentum. Diskussion und Beschlussfassung hierzu.

Die WEG genehmigt die durch die Hausverwaltung erfolgte Einschaltung und Vergütung der Gutachter … sowie die bisherigen Kosten der …. Diese belaufen sich derzeit auf ca. 4992 7,74 €.

Die Finanzierung erfolgt über eine Sonderumlage, die zum 15.08.2021 fällig ist. Die Verteilung der Umlageforderung auf die Wohnungseigentümer erfolgt entsprechend den Miteigentumsanteilen zum Zeitpunkt des Fälligkeitsstichtages.

Die von der WEG bezahlten Aufwendungen für Sachverständige und die eingeschaltete Anwaltskanzlei sind zusammen mit der wegen der Mängel vorzubereitenden Klage gerichtlich mit gegen den Bauträger geltend zu machen.

Der Verwalter stellt dies nun zur Abstimmung.

Die Eigentümergemeinschaft stimmt mit 501,03/1000ste1 für diesen Beschluss. Die … ist mit 267,88/1000ste1 laut § 25 IV WEG nicht stimmberechtigt, gibt aber zu Protokoll, dass sie diesen Beschluss ablehnt.

Beschluss Nr. ... angenommen und verkündet.

21
Die Klägerin wurde hierbei gemäß § 25 Abs. 4 WEG als nicht stimmberechtigt angesehen. Sie gab zu Protokoll, dass sie den Beschluss ablehnt.

22
Zu TOP 7 wurde mit einer Mehrheit von 501,03/1000stel folgender Beschluss gefasst:

Mängel am Gemeinschaftseigentum: außergerichtliche und erforderlichenfalls gerichtliche Verfolgung der Rechte der WEG wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum. Diskussion und Beschluss hierzu.

a) Grundsatzbeschluss zur Mangelverfolgung

Die WEG beschließt, die Mängel am Gemeinschaftseigentum aus den Gutachten …gegenüber dem Bauträger zu verfolgen.

b) Vorgehen der Hausverwaltung

Die Hausverwaltung wird beauftragt, hinsichtlich der Mängel und Schäden, die im Zuge der Begehung des Gemeinschaftseigentums durch die Sachverständigen … festgestellt werden, den Bauträger jeweils zur vollständigen Mangelbeseitigung aufzufordern. Dafür hat sie angemessene Fristen zur Mangelbeseitigung zu setzen (ist mit Schreiben der Hausverwaltung vom 04.06.2021 bereits erfolgt) und nachfolgend Frist zur Zahlung von Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung zu setzen. Dabei sind die von den Sachverständigen angegebenen Kostengrößen zugrunde zu legen, zzgl. MwSt und zzgl. eines Aufschlags von 15% für Planung/Ausschreibung/Überwachung/Abnahme.

c) Abnahme durchgeführter Mangelbeseitigungsarbeiten

Sofern und soweit der Bauträger Mangelbeseitigungsarbeiten durchführt, hat die technische Prüfung und ggf. technische Abnahme derselben durch den jeweils von der WEG eingesetzten Sachverständigen (d. h. für bauliche Mangelbeseitigungen der Sachverständige …, für Mangelbeseitigungen an der technischen Gebäudeausrüstung der Sachverständige …, für Elektromängel der Sachverständige … zu den mit diesen vereinbarten Stundensätzen zu erfolgen. Die Finanzierung dieser Kosten erfolgt aus dem laufenden Haushalt.

d) Anspruchsdurchsetzung auf Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung

Die Kanzlei … wird beauftragt, auf Basis der mit dieser zu schließenden Honorarvereinbarung hinsichtlich der nicht, nicht vollständig oder nicht tauglich gerichteten Mängel aus den eingeholten Gutachten der Sachverständigen … außergerichtlich anwaltliche Frist zur Leistung von Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung an die WEG zu setzen. Der Bauträger ist dabei aufzufordern, die entstehenden Rechtsanwaltskosten in gesetzlicher Höhe an die WEG zu erstatten, sowie die angefallenen Sachverständigenkosten.

Sofern und soweit der Bauträger der Aufforderung zur Mangelbeseitigung und zur Leistung von Kostenvorschuss nicht nachkommt, wird die Kanzlei … schon jetzt beauftragt, eine Klage auf Zahlung von Kostenvorschüssen für die gemäß den eingeholten Gutachten vorliegenden Mängel in voraussichtlicher Höhe der gutachterlich angegebenen Mangelbeseitigungskosten zzgl. eines Aufschlages von 15 % für Planung/Ausschreibung/Überwachung/Abnahme vorzubereiten und rechtzeitig vor Eintritt der Verjährung der Ansprüche der WEG wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum einzureichen, um die Verjährung zu hemmen.

Sofern der Bauträger vor Einreichung der Kostenvorschussklage einen Verzicht auf die Einrede der Verjährung über mindestens ein Jahr abgegeben hat und nach einstimmiger Einschätzung des Beirats die Einreichung der Klage zurückgestellt werden soll (insbesondere wenn der Bauträger erhebliche Teile der Mängel nachzuerfüllen anerkennt), hat die Hausverwaltung per Umlaufbeschluss darüber entscheiden zu lassen, ob die Klageeinreichung vorübergehend zurückgestellt werden soll. Die Entscheidung per Umlaufbeschluss kann in diesem Fall mit Mehrheitsbeschluss erfolgen.

Der mit der Erstellung und Einreichung eines Klageentwurfs und der außergerichtlichen Anforderung eines Kostenvorschusses entstehenden Aufwand wird gerundet wie folgt geschätzt:

Erstellung Kostenvorschussklage, Abstimmung mit Hausverwaltung und Beirat		10.000,00
Gerichtskosten, mit Klageeinreichung zu zahlen bei Streitwert	500.000,00	12.000,00
Ca.-Vorschuss für gerichtlichen Sachverständigen, erst später fällig		15.000,00
Summe		37.000,00

Dieser Aufwand wird aus einer Sonderumlage in gleicher Höhe finanziert, die fällig zum 15.09.2021 ist. Die Verteilung der Umlageforderung auf die Wohnungseigentümer erfolgt entsprechend den Miteigentumsanteilen zum Zeitpunkt des Fälligkeitsstichtages.

Die Eigentümergemeinschaft stimmt mit 501,03/1000ste1 für diesen Beschluss. Die Projektgesellschaft ist mit 267,88/1000ste1 laut § 25 IV WEG nicht stimmberechtigt, gibt aber zu Protokoll, dass sie diesen Beschluss ablehnt.

Beschluss Nr. ... 2021 angenommen und verkündet.

23
Die Klägerin wurde hierbei gemäß § 25 Abs. 4 WEG als nicht stimmberechtigt angesehen. Sie gab zu Protokoll, dass sie den Beschluss ablehnt.

24
Auch zu TOP 8 wurde der Beschluss mit einer Mehrheit von 501,03/1000stel, ohne Enthaltungen und mit Gegenstimme der Klägerin gefasst:

Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei zur Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche der WEG gegen den Bauträger. Diskussion und Beschluss hierzu.

Die WEG beschließt, für die Verfolgung der Mängel am Gemeinschaftseigentum aus den Gutachten … die Rechtsanwaltskanzlei … München zu beauftragen. Die Hausverwaltung wird ermächtigt, mit den Anwälten eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen, deren Stundensätze netto € 300.-/Anwaltsstunde und € 150.-/Sekretariatsstunde (entsprechend € 357.-bzw. € 178,50 inkl. MwSt) nicht überschreiten dürfen.

Dieser Beschluss ergeht mehrheitlich mit 501,03/1000steln der Stimmen, bei keinen Enthaltungen und Gegenstimmen der Projektgesellschaft mit 267,88/1000steln.

Beschluss Nr. … 2021 angenommen und verkündet.

25
Die Klägerin macht geltend, dass der unter TOP 6 gefasste Beschluss zur nachträglichen Genehmigung der Beauftragung von Gutachtern und einer Rechtsanwaltskanzlei rechtswidrig und damit ungültig sei. Auch die unter TOP 7 und TOP 8 gefassten Beschlüsse verstoßen gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung.

26
Zur Begründung führt die Klägerin aus, die gefassten Beschlüsse seien jeweils unwirtschaftlich, zudem habe die Beklagte im Rahmen ihrer Entscheidung ihr Ermessen nicht ausgeübt und es liege auch ein Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG vor, weil der Beschlussgegenstand in der Einladung jeweils nur unzureichend bezeichnet gewesen sei.

27
Den Vorwurf des Ermessensnichtgebrauchs stützt die Klägerin darauf, dass die Eigentümer ihre Entscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen hätten.

28
Hinsichtlich TOP 6 habe die Verwalterin die Wohnungseigentümer nach dem Inhalt des Ladungsschreibens über ihre Kompetenz zur Beauftragung der Sachverständigen und der Rechtsanwaltskanzlei in die Irre geführt. Auch habe keine hinreichende Informationsgrundlage hinsichtlich der Kosten, die durch die Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei zum Zeitpunkt der Versammlung bereits angefallen waren, bestanden.

29
Hinsichtlich TOP 7 habe die Verwalterin weder im Ladungsschreiben noch in der Versammlung Honorarangebote anderer Rechtsanwaltskanzleien vorgelegt. Auch sei den Wohnungseigentümern die Entscheidungsfreiheit über das wie der Rechtsverfolgung genommen worden.

30
Auch hinsichtlich TOP 8 habe die Beklagte von ihrem Ermessen keinen Gebrauch gemacht. Ein günstigeres Angebot einer anderen Rechtsanwaltskanzlei habe nicht vorgelegen.

31
Nach Auffassung der Klägerin seien die Beschlüsse mit dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung auch nicht vereinbar, weil sie für die Beklagte jeweils unwirtschaftlich seien.

32
Unter TOP 6 sei die Übernahme von Kosten beschlossen worden, die nicht geschuldet seien.

33
Die Legitimierung einer Pflichtverletzung der Hausverwaltung durch Kostenübernahme sei unwirtschaftlich, insofern habe eine Ermessensreduzierung auf Null vorgelegen. Auch eine besondere Eilbedürftigkeit wegen bevorstehender Verjährung habe nicht bestanden. Die vom Sachverständigen … geforderte Vergütung sei zudem nicht ortsüblich und angemessen. Auch die behaupteten Mängel hätten die Erholung von Gutachten für eine Rechnungssumme von knapp 50.000 € nicht begründet.

34
Der zu TOP 7 gefasste Beschluss sei für die Beklagte ebenfalls unwirtschaftlich. Eine Vielzahl von Rechtsanwälten wäre bereit, nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz abzurechnen. Hieraus ergäben sich niedrigere Kosten. Man habe zudem nicht vorab drei Vergleichsangebote eingeholt.

35
Das gleiche gelte für den Beschluss zu TOP 8. Die Mandatierung der … sei unwirtschaftlich.

36
Weiter läge hinsichtlich aller drei angegriffenen Beschlüsse ein Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG vor.

37
Hinsichtlich TOP 6 sei in der Ladung zur Wohnungseigentümerversammlung der zu genehmigende Betrag nicht aufgeführt gewesen. Hätte die Verwalterin angegeben, dass es sich um die rückwirkende Genehmigung von Kosten in Höhe von rund 50.000 € handele, die sie ausgelöst habe, wären sicherlich noch weitere Wohnungseigentümer zur Versammlung erschienen.

38
Zu TOP 7 sei das Pauschalhonorar nicht im Ladungsschreiben angegeben gewesen. Auch über die bereits entstandenen Kosten sei bereits im Ladungsschreiben zu informieren.

39
Auch zu TOP 8 sei im Ladungsschreiben nicht über die zu erwartende Kostenfolge informiert worden.

40
Die Klägerin beanstandet zudem, dass in der Versammlung am 12.07.2021 die einzelnen Tagesordnungspunkte nicht in der Reihenfolge behandelt worden seien, in der sie in der Ladung aufgeführt waren.

41
Auf die Schriftsätze der Klägerin vom 04.08.2021 (Klageschrift, eingegangen bei Gericht am 04.08.2021), vom 13.09.2021 (Klagebegründung, eingegangen bei Gericht am Montag, den 13.09.2021) und vom 18.01.2022 (Replik) wird ausdrücklich Bezug genommen.

42
Die Klägerin beantragt:

1. Der in der Versammlung vom 12.07.2021 unter TOP 6 gefasste Beschluss („Mängel am Gemeinschaftseigentum: vorsorgliche Genehmigung der erfolgten Beauftragung von Sachverständigen und einer Anwaltskanzlei durch die Hausverwaltung zur Vorbereitung der Verfolgung der Gewährleistungsansprüche am Gemeinschaftseigentum. Diskussion und Beschluss hierzu.“) wird für ungültig erklärt.

2. Der in der Versammlung vom 12.07.2021 unter TOP 7 gefasste Beschluss („Mängel am Gemeinschaftseigentum: außergerichtliche und erforderlichenfalls gerichtliche Verfolgung der Rechte der WEG wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum. Diskussion und Beschluss hierzu.“) wird für ungültig erklärt.

3. Der in der Versammlung vom 12.07.2021 unter TOP 8 gefasste Beschluss („Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei zur Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche der WEG gegen den Bauträger. Diskussion und Beschluss hierzu.“) wird für ungültig erklärt.

43
Die Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

44
Die Beklagte rügt zunächst, dass Gegenstand der Anfechtungsklage nach der Formulierung des Klageantrags zu TOP 6 nur die Regelung in der Beschlussfassung sei, wonach die Eigentümergemeinschaft die durch die Hausverwaltung erfolgte Einschaltung und Vergütung der Sachverständigen … sowie die bisherigen Kosten der … genehmige, welche sich derzeit auf ca. 49.927,74 € beliefen.

45
Zur genannten Anfechtung in Bezug auf TOP 6 erhebt die Beklagte den Einwand eines Verstoßes gegen § 242 BGB, da die Klägerin in der Eigentümerversammlung am 28.11.2019 zugesagt habe, sie werde sich bei der Beschlussfassung über die Beauftragung von Sachverständigen der Stimme enthalten. Mit der nunmehr erfolgten Anfechtung dieses Beschlussteils agiere die Klägerin grob rechtsmissbräuchlich.

46
Hinsichtlich TOP 7 fechte die Klägerin nach Auffassung der Beklagten lediglich den Beschlussantrag lit. d) (Anspruchsdurchsetzung auf Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung) an. Gegen die Beschlüsse zu den Anträgen lit. a) bis c) habe die Klägerin keine Anfechtungsgründe angeführt.

47
Hinsichtlich keines der unter den TOP 6, 7 und 8 gefassten Beschlüsse läge seitens der Beklagten eine fehlerhafte Ermessensausübung oder ein Ermessensnichtgebrauch vor.

Zu TOP 6:

48
§ 12 Abs. 3 lit. a) der Gemeinschaftsordnung räume der Hausverwaltung ohne inhaltliche Einschränkung die Befugnis und die Vollmacht ein, im Namen der WEG Verträge mit Dritten abzuschließen. Damit sei die Hausverwaltung schon auf der Grundlage der Teilungserklärung berechtigt gewesen, Sachverständige mit der Begutachtung des Gemeinschaftseigentums zu beauftragen.

49
Hilfsweise sei das Vorgehen der … GmbH durch § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG n.F. gerechtfertigt gewesen. Die Beauftragung der Sachverständigen habe lediglich der Vorbereitung der Willensbildung der Wohnungseigentümergemeinschaft gedient, sie habe die Willensentscheidung nicht vorweggenommen. Man habe lediglich den beauftragten Gutachten die notwendige Tatsachengrundlage entnehmen können, aufgrund derer die WEG in der anschließenden Versammlung sachgerecht über die weitere Vorgehensweise habe entscheiden können.

50
Dabei sei die Frage, ob die nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG n.F. zulässigen Maßnahmen nicht zu erheblichen Aufwendungen führen, aus der Perspektive ex ante und nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalles zu beurteilen. Vorliegend verhielten sich die Gutachtenskosten proportional zum festgestellten Schadenspotenzial. Der für die Begutachtung angefallene Aufwand (rund 50.000,--€) beliefe sich auf rund 11 % des durch die Sachverständigen angesetzten Aufwandes für die angestrebte Mängelbeseitigung. Dass insbesondere die Tätigkeit des Sachverständigen … zu Kosten in Höhe von rund 40.000 € führen würde, sei bei der Beauftragung nicht absehbar gewesen.

51
Eine Versammlung der Wohnungseigentümer in Präsenz sei unabhängig davon, ob eine solche pandemiebedingt hätte stattfinden können, aufgrund der durch die Teilungserklärung der Hausverwaltung eingeräumten Befugnisse nicht verpflichtend gewesen.

52
Im Übrigen hätte es nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft in der Versammlung vom 12.07.2021 nicht beschlossen hätte, wegen der in den drei Sachverständigengutachten festgestellten Mängel Gewährleistungsansprüche gegen die Klägerin geltend zu machen. Die Verwertung der Gutachten habe nicht zur Diskussion gestanden. Hätte die Gemeinschaft gegen die Übernahme der Kosten gestimmt, hätte sie sich des Risikos einer gerichtlichen Geltendmachung dieser Kosten durch die Sachverständigen ausgesetzt.

Zu TOP 7:

53
Dass die … im Vorfeld der Eigentümerversammlung vom 12.07.2021 eine Handlungsempfehlung ausgesprochen habe und die Wohnungseigentümer dieser Empfehlung gefolgt seien, bewege sich in dem durch die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung eröffneten Beurteilungsspielraum. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sei für den Fall, dass die Klägerin einen zeitweisen Verzicht auf die Einrede der Verjährung angeboten hätte, verhandlungsbereit gewesen. Der Klägerin hätte es freigestanden, sich nach Erhalt des Einladungsschreibens vom 17.06.2021 oder in der Eigentümerversammlung am 12.07.2021 einzubringen, insbesondere durch den Vorschlag anderer Rechtsanwaltskanzleien. Den Eigentümern sei in jeglicher Hinsicht Entscheidungsspielraum zugestanden. Durch die Entscheidung zur Mandatierung der … sei der Gemeinschaft der Eigentümer wiederum genug Zeit verblieben, die gebotenen Schritte gegen die Klägerin zu veranlassen.

54
Hilfsweise beruft sich die Beklagte darauf, dass selbst wenn der zu TOP 7 lit. d) gefasste Beschluss sich nicht innerhalb der Grenzen der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung bewegen würde, ein folgenloser Verstoß gegen die genannten Grundsätze vorläge. Der Beschluss sei einstimmig ergangen. Die Klägerin sei im Übrigen durch den aus ihrer Sicht nicht sachgerechten Beschluss nicht betroffen. Nun eine Belastung der Klägerin durch die verursachten Kosten ergebe sich lediglich dann, wenn die Klägerin in dem für die Beklagte eingeleiteten Gerichtsprozess unterliege.

Zu TOP 8:

55
Hierzu führt die Beklagte auf aus, dass auf die zu TOP 7 genannten Erwägungen zu verweisen sei.

56
Die Beklagte trägt weiter vor, dass die zu TOP 6, 7 und 8 gefassten Beschlüsse in keiner Weise unwirtschaftlich seien.

57
Zu TOP 6 gelte, dass ein billigeres Angebot nicht notwendigerweise ein preisgünstiges Angebot sein müsse. Angesichts des Umfangs und der Werthaltigkeit der Mängel, die durch die drei nun beauftragten Sachverständigen festgestellt worden sein, zeige sich, dass die Hinzuziehung dieser Sachverständigen wirtschaftlich vollumfänglich vertretbar sei. Hinsichtlich der Sachverständigen S. und W1. habe die Klägerin keine objektiven Anknüpfungstatsachen genannt, aus denen sich eine überzogene Rechnungsstellung ergebe. Auch hinsichtlich des Sachverständigen … sei kein aussagekräftiges Indiz durch die Klägerin vorgetragen worden, dass der Sachverständige unwirtschaftlich gearbeitet habe.

58
Zu TOP 7 bestreitet die Beklagte die Unwirtschaftlichkeit einer Mandatierung auf Stundensatzbasis. Im Übrigen sei auch der Begriff der Wirtschaftlichkeit relativ zu definieren. Entscheidend sei die fachliche Kompetenz und die Zuverlässigkeit des Vertragspartners. Eine preiswertere Lösung im Sinne des Kosten-Nutzen-Verhältnisses habe vorliegend nicht bestanden. Die besonderen Umstände des vorliegenden Einzelfalls rechtfertigten es zudem, einer Entscheidung nicht ausschließlich wirtschaftliche Erwägungen zugrunde zu legen. Nun

59
Zu TOP 8 führt die Beklagte aus, dem Zeithonorar liege eine Mischkalkulation zugrunde. Die Beklagte bestreitet, dass sich zu ihren Gunsten ein höheres Honorar als die gesetzliche Vergütung ergeben würde.

60

Nach Auffassung der Beklagten liegt auch hinsichtlich keines der angefochtenen Tagesordnungspunkte des Beschlusses eine unzureichende Ankündigung im Rahmen der Einladung vom 17.06.2021 zur Wohnungseigentümerversammlung vor. Ein Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG sei nicht gegeben.

61
Aufgrund der Formulierungen im Einladungsschreiben zu TOP 6-8 sei für die Eigentümer klar gewesen, dass in der streitgegenständlichen Versammlung essenzielle Themen zur Beschlussfassung anstanden. Die Gesamtkosten für die Erholung der drei Sachverständigengutachten hätten im Ladungsschreiben vom 17.06.2021 noch nicht insgesamt beziffert werden können, da der Sachverständige … erst zum 06.07.2021 seine 2. Rechnung ausgestellt habe.

62
Angesichts des Stimmergebnisses (Mehrheit für TOP 6-8 jeweils mit mehr als der Hälfte der Tausendstel Miteigentumsanteile) sei es ausgeschlossen, dass es zu einem abweichenden Beschlussergebnis gekommen wäre, wenn weitere Wohnungseigentümer an der Versammlung teilgenommen hätten, die – folge man den Ausführungen der Klägerin – den Umfang der Thematik aus dem Einladungsschreiben nicht hätten erkennen können. Die Klägerin nenne zudem keinen einzigen Grund, warum sich Eigentümer hätten irrational verhalten und gegen die Geltendmachung der Baumängel stimmen sollen.

63
Die Rüge der Klägerin zur Behandlung der Themen auf der Versammlung nicht in der im Einladungsschreiben aufgeführten Reihenfolge ist nach Meinung der Beklagten allenfalls akademischer Natur. Beschlüsse zur Geschäftsordnung können nicht isoliert angefochten werden, die Klägerin habe den Beschluss auch nicht angefochten und sie könne auch nicht aufzeigen, inwieweit sich ein etwaiger Beschluss zur Geschäftsordnung (geänderte Reihenfolge) auf den Inhalt der drei angefochtenen Beschlüsse ausgewirkt hätte.

64
Auf die Schriftsätze der Beklagten vom 02.11.2021 (Klageerwiderung), vom 23.02.2022 und vom 01.04.2022 wird ausdrücklich Bezug genommen.

65
Am 11.03.2022 wurde mündlich zur Sache verhandelt. Beweis wurde nicht erhoben. Der Beklagten wurde antragsgemäß Schriftsatzfrist zur Erwiderung auf die Replik der Klägerin vom 18.01.2022 eingeräumt bis 01.04.2022.

Entscheidungsgründe

I.

66
Die Klage ist zulässig, jedoch unbegründet.

67
1. Das Amtsgericht München ist für die erhobenen Beschlussklage (§ 44 Abs. 1 Satz 1 WEG) örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, §§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2c GVG.

68
2. Sowohl die einmonatige Klagefrist als auch die 2-monatige Klagebegründungsfrist des § 45 Satz 1 WEG wurden eingehalten.

69
3. Die angegriffenen Beschlüsse sind weder nichtig noch widersprechen sie aus den innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 45 Satz 1 WEG durch die Klägerin vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.

70
3.1. Der in der Eigentümerversammlung am 12.07.2021 unter TOP 6 gefasste Beschluss, dass die WEG die durch die Hausverwaltung erfolgte Einschaltung und Vergütung der Sachverständigen … sowie die bisherigen Kosten der … genehmige, dass die Finanzierung über eine zum 15.08.2021 fällige Sonderumlage erfolge, welche entsprechend den Miteigentumsanteilen auf die Wohnungseigentümer

umgelegt werde, so wie das diese bezahlten Aufwendungen zusammen mit der wegen der Mängel vorzubereitenden Klage gerichtlich gegen den Bauträger geltend gemacht werden sollten, ist mit den Grundsätzen des § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG (ordnungsgemäße Verwaltung) uneingeschränkt zu vereinbaren.

71
3.1.1. Es lag bei der Entscheidung der Wohnungseigentümer weder ein Ermessensnichtgebrauch noch ein Ermessensfehlgebrauch vor, insbesondere ist nicht erkennbar, dass die Eigentümer auf einer fehlerhaften oder unzureichenden Tatsachengrundlage entschieden hätten.

72
Durch die als Anlage zur Teilungserklärung beurkundete Gemeinschaftsordnung werden der Hausverwaltung in § 12 Abs. 3 weitgehende und, so die ausdrückliche Formulierung, über die gesetzlichen Befugnisse (vgl. § 12 Abs. 2 GO) hinausgehende Handlungsmöglichkeiten, auch zum Abschluss von Verträgen, eingeräumt. Die Regelung nennt beispielhaft Vertragsarten, eine inhaltliche oder wertmäßige Begrenzung oder ein Ausschluss bestimmter Verpflichtungen ist nicht enthalten.

73
Bereits auf dieser Grundlage konnte die Hausverwaltung im Namen der Gemeinschaft und mit Zustimmung der Beiräte die vertragliche Beziehung zu den drei Sachverständigen eingehen, zumal deren Beauftragung erkennbar im Interesse der Eigentümergemeinschaft liegt:

74
Es ist als lebensnah zugrunde zu legen, dass eine Wohnungseigentümergemeinschaft am gemeinschaftlichen Eigentum vorhandene Baumängel feststellen und beheben lassen, entsprechende Ansprüche gegenüber dem Bauträger geltend machen und erforderlichenfalls gerichtlich durchsetzen lassen möchte. Die sachverständige Erhebung und Einschätzung möglicher Baumängel ist hierzu als erster Schritt unerlässlich. Auch eine rechtskundige Beratung liegt angesichts des erheblichen möglichen Schadensumfangs im Interesse der Eigentümergemeinschaft. Im vorliegenden Fall ist bei der Bewertung der Vorgehensweise der Verwaltung einerseits die im Oktober 2021 drohende Verjährung der Gewährleistungsansprüche, andererseits die pandemiebedingte Ausnahmesituation sowie der Umstand, dass die durch die Beauftragung der Sachverständigen entstehenden tatsächlichen Kosten seitens der Hausverwaltung vorab nur grob geschätzt werden können, zu berücksichtigen. Die Hausverwaltung ist jedoch gehalten, erforderliche Maßnahmen vorzubereiten und insbesondere mit Blick auf eine anstehende Beschlussfassung durch die Eigentümer eine ausreichende Tatsachengrundlage zu schaffen, aufgrund derer die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum in Bezug auf Maßnahmen ordnungsgemäße Verwaltung ausüben können (BGH, Beschluss vom 14.03.2018, Az. V ZB 131/17, Rn. 14 unter Bezugnahme auf Senat, Urteil vom 22. Juni 2012 – V ZR 190/11, NJW 2012, 3175 Rn. 19, 21 zur Verwalterbestellung; Schmidt-Räntsch, ZWE 2013, 429, 437).

75
Damit greift gerade der Einwand der Klägerin nicht, bei der Beauftragung der Sachverständigen handele es nicht um eine „originäre Verwaltungsaufgabe“, was auch immer die Klägerin darunter versteht. Ein Handeln im wohlverstandenen Interesse der Eigentümer nach Abwägung der Umstände des Einzelfalls – zu denen hier die pandemiebedingt fehlende Möglichkeit zur frühzeitigen entsprechenden Beschlussfassung gehört – ist Aufgabe der Verwaltung.

76
Da vorliegend die Hausverwaltung nach dem weiter gefassten § 12 Abs. 3 GBO handeln konnte, kommt einer Überprüfung ihres Handelns am Maßstab des § 27 Abs. 1 WEG keine eigenständige Bedeutung zu.

77
Eine Fehlinformation der Eigentümer durch die Formulierung im Einladungsschreiben, die Beauftragung solle nur vorsorglich genehmigt werden, liegt daher nicht vor. Dass die Bestätigung der Beauftragung – wie von der Klägerin eingewandt – nur vorsorglich / „pro forma“ geschehe, ist im Übrigen dem Beschlusstext nicht zu entnehmen.

78
Selbst wenn die Hausverwaltung jedoch durch die eigenmächtige Beauftragung der Sachverständigen und/oder der Rechtsanwaltskanzlei ihre Kompetenz überschritten hätte, ist nicht erkennbar und von der Klägerin auch nicht vorgetragen, warum es den Eigentümern nach ausführlicher Diskussion in der

Versammlung am 12.07.2021 nicht freigestanden hätte, die Beauftragung zu billigen. Die Frage, ob im Jahr 2020 theoretisch oder praktisch die Durchführung einer Eigentümerversammlung möglich gewesen wäre, hat hierauf keinen Einfluss. Dass sie nicht durchgeführt wurde, war allen Eigentümern bekannt.

79
Aus dem Umstand, dass die Formulierung des Beschlusses die bisher angefallenen Kosten für die Tätigkeit der nicht beziffert, ist nicht zu schließen, dass diese nicht Gegenstand der Diskussion waren. Eine Nichtinformation oder bewusste Fehlinformation der Eigentümer zu diesem Punkt im Rahmen der Versammlung wird durch die Klägerin nicht behauptet.

80
3.1.2. Auch der Einwand der Klägerin, der gefasste Beschluss verstoße wegen Unwirtschaftlichkeit gegen das Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung, dringt nicht durch.

81
Wie gerade ausgeführt, lag ein rechts- oder pflichtwidriges Verhalten der Hausverwaltung durch Einschaltung der Sachverständigen sowie der … nicht vor. Die Hausverwaltung handelte innerhalb der ihr zustehenden Kompetenzen, ihr Tätigwerden war nach den Umständen des Einzelfalls berechtigt. Die Kostenübernahme durch die Gemeinschaft war geschuldet.

82
Die Klägerin trägt auch in keiner Weise vor, dass die beauftragten Sachverständigen fachlich oder aus anderen Gründen ungeeignet oder die von ihnen erstellten Gutachten mangelhaft oder gar unbrauchbar gewesen seien. Es stand der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer frei, in Kenntnis der Gutachten und der entstandenen Kosten sowie des Handelns der … den Beschluss zu TOP 6, wie geschehen, zu fassen. Daran ändert es nichts, ob bei der Beschlussfassung von einer Eilbedürftigkeit der Maßnahmen ausgegangen wurde oder nicht.

83
Es wird durch die Klägerin auch nicht vorgetragen, dass die Hausverwaltung und die beteiligten Beiräte zum Zeitpunkt der Beauftragung aufgrund konkreter Umstände die genaue Höhe der entstehenden Kosten, insbesondere die des Sachverständigen W2., wissen oder voraussehen mussten, dass erwartbar die Kosten mit der erbrachten Leistung nicht in Einklang gestanden hätten und die Maßnahme damit bereits bei Beauftragung erkennbar unwirtschaftlich gewesen sei.

84
Die Gemeinschaft der Eigentümer durfte sich mit den entstandenen Kosten, auch denen aus den Rechnungen des Sachverständigen …, einverstanden erklären. Eine grobe Unbilligkeit, gleichbedeutend mit einem Verstoß gegen Treu und Glauben, welche einzig die Ungültigerklärung des Beschlusses rechtfertigen würde, liegt nicht vor.

85
3.1.3. Auch war der Gegenstand des Beschlusses zu TOP 6 im Einladungsschreiben vom 17.06.2021 hinreichend bezeichnet.

86
Die Klägerin selbst führt zurecht aus, dass Zweck der Regelung in § 23 Abs. 2 WEG ist, die Wohnungseigentümer vor überraschenden Beschlüssen zu schützen und ihnen eine Entscheidungsgrundlage für die Frage bereitzustellen, ob sie an der Versammlung teilnehmen. Der Wohnungseigentümer müsse sich durch die Ladung über die wesentlichen rechtlichen und tatsächlichen Folgen einer vorgesehenen Maßnahme klar werden können. Dazu gehörten grundsätzlich auch die Kosten einer Maßnahme.

87
Vorliegend war in der Einladung zu TOP 6 ausgeführt, dass es um die Baumängel ginge, dass die Hausverwaltung drei namentlich benannte Sachverständige beauftragt habe, dass zur Vorbereitung der Anspruchsdurchsetzung und der Eigentümerversammlung die ebenfalls namentlich benannte Rechtsanwaltskanzlei eingeschaltet worden sei und dass es um die – vorsorgliche – Genehmigung dieser Maßnahmen und deren Finanzierung ginge. Auch die Verjährungsproblematik und die pandemiebedingt entfallende Eigentümerversammlung im Jahr 2020 wurden angesprochen. Damit war es jedem Eigentümer

möglich zu erkennen, was und in welcher Tragweite zu Beschlussfassung anstand. Dies gilt umso mehr, als für jeden Eigentümer auch aus der Ankündigung der weiteren TOP 7 und 8 erkennbar war, welche umfangreiche Thematik zu Beschlussfassung anstand.

88
Abgesehen von dem Umstand, dass eine vollständige Bezifferung der bereits entstandenen Sachverständigenkosten zum Zeitpunkt des Versands des Einladungsschreibens noch nicht möglich war (Rechnung des Sachverständigen … vom 06.07.2022 iHv rund 4.500,--€ stand noch aus), mag es zwar wünschenswert sein, ist es aber nicht zwingend erforderlich, die konkreten Kosten zu nennen, wenn sich aus der Beschreibung des Tagesordnungspunktes ergibt, um welche Maßnahmen welcher Gewichtung es geht und dass auch über deren Kosten zu entscheiden ist. Die hinsichtlich der Mängel erstellten, umfangreichen drei Sachverständigengutachten lagen allen Eigentümern bei Erhalt des Einladungsschreibens vom 17.06.2021 vor, da diese durch die Hausverwaltung bereits mit E-mail vom 26.05.2021 versandt worden waren.

89
Die weitere Argumentation der Klägerin, dass bei der Bezifferung der Kosten (was, wie ausgeführt, nicht vollständig möglich war) noch weitere Wohnungseigentümer erschienen wären und ein anderes Abstimmungsergebnis erzielt worden wäre, geht ins Leere. Wie bekannt, wurde der Beschluss zu TOP 6 auch so mit einer Mehrheit von mehr als 50 % der Tausendstel Miteigentumsanteile gefasst. Dass das Erscheinen weiterer/anderer Miteigentümer bei anderer Auffassung des Einladungsschreibens durch deren Diskussionsbeiträge zu einer anderen Beschlussfassung geführt hätte, ist reine Spekulation, die die Klägerin auch nicht mit Argumenten unterlegt.

90
3.2. Der in der Eigentümerversammlung am 12.07.2021 unter TOP 7 gefasste, umfangreiche Beschluss ist mit den Grundsätzen des § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG (ordnungsgemäße Verwaltung) uneingeschränkt zu vereinbaren.

91
Die Klägerin beantragt in der Klageschrift vom 04.08.2021, den in der Versammlung vom 12.07.2021 unter TOP 7 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären. In der Klagebegründung vom 13.09.2021 geht die Klägerin eingangs ihrer Ausführungen dazu nun ausschließlich auf den Beschluss TOP 7 lit. d) ein. Im Weiteren spricht die Klägerin ohne nähere Differenzierung von dem „unter TOP 7 gefassten Beschluss“ (Seite 11 ff. des Schriftsatzes vom 13.09.2022), befasst sich jedoch ausschließlich mit den Kosten der Mandatierung der ….

92
Soweit die Klägerin mit dem vorliegenden Klageverfahren beabsichtigt hat, den Beschluss zu TOP 7 in allen Einzelpunkten anzugreifen, fehlt es zu den Beschlussteilen TOP 7 lit. a) bis c) (Grundsatzbeschluss zur Mangelverfolgung, Vorgehen der Hausverwaltung, Abnahme durchgeführter Mangelbeseitigungsarbeiten) an jeglicher Substantiierung des Klagevortrags. Bereits aus diesem Grunde ist die Klage hinsichtlich TOP 7 lit. a) bis c) als unbegründet abzuweisen.

93
3.2.1. Der offensichtlich auf TOP 7 lit. d) bezogene klägerische Vortrag, die Beklagte habe bei ihrer Beschlussfassung keinerlei Ermessen ausgeübt, findet in den tatsächlichen Gegebenheiten keine Grundlage.

94
Die Klägerin begründet ihre Auffassung damit, dass den Wohnungseigentümern keine hinreichende Tatsachengrundlage für ihre Entscheidung geboten worden sei, da die Verwalterin weder im Einladungsschreiben noch in der Versammlung Honorarangebote anderer Rechtsanwaltskanzleien vorgelegt habe. Vielmehr habe sich die Verwalterin bereits im Vorfeld eigenmächtig auf die Rechtsanwaltskanzlei … festgelegt. Damit hätten die Wohnungseigentümer in der Versammlung ausschließlich die Option gehabt, die genannte Rechtsanwaltskanzlei zu beauftragen. Auch sei für die Wohnungseigentümer ausschließlich zur Wahl gestanden, eine Vorschussklage zu billigen, andere Vorgehensweisen seien nicht in Betracht gezogen worden.

95

Zunächst ist der Einwand der Beklagten zutreffend, dass die Klägerin nach Erhalt des Einladungsschreibens im Vorfeld der für den 12.07.2021 angesetzten Versammlung bei der Hausverwaltung oder den Beiräten in keiner Weise darauf gedrungen hat, sich mit dem Spektrum möglicher Rechtsanwaltskanzleien und/oder Vorgehensweisen auseinanderzusetzen. Im Einladungsschreiben wird durch die Beschreibung der TOP 6 bis 8 hinreichend deutlich, welche Maßnahmen und Kontakte die Hausverwaltung bis dato ergriffen bzw. genutzt hatte – und welche nicht – und welche Schritte zu Entscheidung anstehen.

96
Zutreffend ist auch der Einwand der Beklagten, dass es der Klägerin freigestanden hätte, die zeitliche Drucksituation, die im Vorfeld und bei Durchführung der Versammlung bestand, zu entschärfen, indem sie jedenfalls zeitweise auf die Einrede der Verjährung verpflichtend verzichtet hätte.

97
Es ist der Klägerin durchaus zuzugestehen, dass grundsätzlich die vorherige Erholung mehrerer Angebote gefordert wird, auf deren Grundlage die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in ihrer Versammlung eine Kosten-Nutzen-Gegenüberstellung vornehmen kann, sie wählen, abwägen, entscheiden und sich binden kann (stellvertretend für viele: BGH, Urteil vom 24. Januar 2020, Az. V ZR 110/19; Sommer/Heinemann in Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 18 WEG, Rn. 26 ff. mit bereits differenzierten Ausführungen, § 19 WEG Rn. 121 ff.)

98
Dies ist jedoch keine zwingende gesetzlich normierte Vorgabe, sie dient keinem Selbstzweck, vielmehr können – in sehr engen Grenzen – die Umstände des Einzelfalls eine andere Vorgehensweise zumindest rechtfertigen. Dies ist hier der Fall:

99
Wie die Beklagte unwidersprochen vorträgt, hat sich die Erkenntnissituation ab Beauftragung der Sachverständigen Frühjahr 2021 bis hin zur Versammlung der Wohnungseigentümer am 12.07.2021 erst entwickelt und zwar dynamisch entwickelt. Erst mit Eingang des Gutachtens … vom 25.05.2021 stand die Beschreibung und der Umfang der Baumängel fest. Erst mit Eingang des ergänzenden Gutachtens … am 06.07.2021, genau 6 Tage vor der anberaumten WEG-Versammlung, war die Kostenschätzung für den Mangelbeseitigungsaufwand abschließend bekannt.

100
Zugleich wussten alle Beteiligten um den drohenden Eintritt der Verjährung etwaiger Gewährleistungsansprüche zum 25.10.2021.

101
Zugleich war die Rechtsanwaltskanzlei … bereits seit Anfang des Jahres 2021 mit der Thematik befasst. Aufgrund dessen war es ihr möglich, kurzfristig auf die Erkenntnisse aus den Sachverständigengutachten zu reagieren und die Hausverwaltung, die Beiräte und anschließend auch die Beklagte auf profunder Basis rechtlich zu beraten.

102
Es hätte auch eine denkbare Vorgehensweise dargestellt, sich im Vorfeld der für den 12.07.2021 angedachten WEG-Versammlung parallel oder alternativ an eine oder mehrere andere Rechtsanwaltskanzleien zu wenden. Allerdings wäre hier lediglich die Erstellung eines unverbindlichen Angebotes zu erwarten gewesen. Eine Einarbeitung in die Thematik hätte auch bei jeder anderen Rechtsanwaltskanzlei erstens Zeit in Anspruch genommen und zweitens entsprechende Kosten ausgelöst.

103
In der konkreten Situation bleibt der Nutzen, von anderen Rechtsanwaltskanzleien (lediglich) Angebote zu erholen, während eine Rechtsanwaltskanzlei sich bereits, offenbar auch zur Überzeugung und Zufriedenheit der Beteiligten, in den Vorgang eingearbeitet hat, fraglich. Jedenfalls liegt der Beschluss der Beklagten, sich mit dieser Vorgehensweise einverstanden zu erklären, d.h. die bereits vor befasste und fachlich dem Anschein nach qualifizierte … zu beauftragen, ohne sich mit Vergleichsangeboten zu befassen, aufgrund der Umstände, insbesondere des Zeitdrucks, der komplexen inhaltlichen Vorbereitung der Eigentümerversammlung und des kostenauslösenden Momentums bei Einschaltung mehrerer

Rechtsanwaltskanzleien, nicht außerhalb dessen, was als ordnungsgemäße Verwaltung der Belange der Eigentümergemeinschaft anzusehen ist.

104
3.2.2. Der auch zu TOP 7 erhobene Einwand der Klägerin, der gefasste Beschluss verstoße wegen Unwirtschaftlichkeit gegen das Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung, ist nicht begründet.

105
Die Klägerin beruft sich darauf, dass eine Rechtsanwaltskanzlei, die nach RVG abrechne, die Klärung der juristischen Fragestellungen kostengünstiger ermöglichen würde, als es durch die nun beauftragte … bei Abrechnung nach Stunden geschehen werde.

106
Dieser Einwand ist nicht belegt. Zunächst ist fraglich, ob sich eine entsprechend spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei gefunden hätte, die den erkennbar umfangreichen und zeitaufwendigen Rechtsstreit einschließlich der vorbereitenden Maßnahmen für die gesetzliche Vergütung geführt hätte. Weiter ist es nicht grundsätzlich zu beanstanden, eine Rechtsanwaltskanzlei zu mandatieren, die abhängig vom Zeitaufwand abrechnet. Der Beklagten ist insoweit entsprechender Spielraum bei ihrer Entscheidung zuzubilligen. Dieser Spielraum ist vorliegend nicht in unzulässiger Weise überschritten. Dies gilt auch angesichts dessen, dass vorliegend Baumängel mit einer Schadenssumme von rund 470.000 € im Raum stehen, zu denen die Kosten der anwaltlichen Tätigkeit ins Verhältnis zu setzen sind, und dass die Beauftragung einer spezialisierten Anwaltskanzlei, die bereits im Vorfeld der Versammlung zur Zufriedenheit der Beteiligten gearbeitet hat, ohne Zweifel als zweckdienliche Maßnahme im Rahmen der Verwaltung der Beklagten anzusehen ist.

107
3.2.3. Angesichts dessen, dass im Einladungsschreiben vom 17.06.2021 Gegenstand und Umfang des Tagesordnungspunktes 7 und etwaige angedachte Beschlüsse ausführlich beschrieben sind, liegt auch kein Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG vor.

108
Die Klägerin wendet hier ein, dass die Verwalterin in der Ladung hätte offenbaren müssen, dass für einen einzigen Schriftsatz der … Kosten in Höhe von 10.000 € anfallen würden, da dann die Wohnungseigentümer vorab auf die Präsentation einer weiteren Rechtsanwaltskanzlei inklusive Honorarangebot hingewirkt hätten.

109
Aufgrund der Beschreibung zu TOP 7 in Zusammenschau mit der Bezeichnung der TOP 6 und TOP 8 war es der Beklagten durchaus bewusst, welche Entscheidungen im Rahmen der Eigentümerversammlung anstehen und welche – auch finanzielle – Tragweite diese haben können. Die Hausverwaltung ist nicht gehalten, bereits den vollständigen Beschlusstext ins Einladungsschreiben aufzunehmen, oftmals wird dies vorab gar nicht möglich sein. Grundsätzlich ist selbst eine lediglich schlagwortartige Bezeichnung des Beschlussgegenstands ausreichend.

110
Der schließlich gefasste Beschluss enthält unter TOP 7d) auch lediglich eine Kostenschätzung für die Erstellung der Kostenvorschussklage und Abstimmung mit Hausverwaltung und Beirat, nicht – wie die Klägerin es darstellt – die Entscheidung der Beklagten, der … stehe für ein einziges Schreiben ein Honorar von 10.000 € zu.

111
Auch zu TOP 7 gilt im Übrigen, dass dieser Beschluss mit der absoluten Mehrheit der Tausendstel Miteigentumsanteile (501,03/1.000) gefasst wurde, sodass ohne nähere Begründung nicht davon auszugehen ist, dass sich ein etwaiger Ladungsmangel auf das Ergebnis der Beschlussfassung ausgewirkt haben kann.

112
3.3. Schließlich ist auch der in der Eigentümerversammlung am 12.07.2021 unter TOP 8 gefasste Beschluss, dass für die Verfolgung der Mängel am Gemeinschaftseigentum, welche sich aus den erholten Gutachten ergeben, die Rechtsanwaltskanzlei … zu beauftragen sei und die Hausverwaltung ermächtigt

werde, mit den Rechtsanwälten eine Vergütungsvereinbarung abzuschließen, deren Stundensätze netto 300 € je Anwaltsstunde und 150 € je Sekretariatsstunde nicht überschreiten dürften, mit den Grundsätzen des § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG (ordnungsgemäße Verwaltung) uneingeschränkt zu vereinbaren.

113
3.3.1. Ein Ermessensfehlgebrauch oder Nichtgebrauch der Beklagten bei der Beschlussfassung liegt nicht vor.

114
Die Klägerin rügt hierzu nochmals, dass mit dem Ladungsschreiben vom 17.06.2021 keine Honorarangebote anderer Rechtsanwaltskanzleien versandt wurden, womit den Wohnungseigentümern in unzulässiger Weise bei der Beschlussfassung die Wahlfreiheit genommen wurde, eine andere Kanzlei zu beauftragen. Als Alternativwahl habe den Wohnungseigentümern lediglich der Eintritt der Verjährung offen gestanden.

115
Damit bestätigt die Klägerin erneut selbst, dass im konkreten Fall eine besondere zeitliche Drucksituation bestand. Diese führt, wie bereits dargelegt, dazu, dass sowohl die Vorbefassung der … durch die Hausverwaltung als auch der Verzicht, vergleichende Angebote anderer Rechtsanwaltskanzleien einzuholen, vorliegend im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung vertretbar waren.

116
Bei der Bewertung der Vorgehensweise der Hausverwaltung ist zu TOP 8, wie vorher auch zu TOP 6 und TOP 7, zu berücksichtigen, dass die Klägerin in ihrer Rolle als Bauträgerin und Anspruchsgegnerin etwaiger Mängelbeseitigungsansprüche entscheidend zu der Situation beigetragen hat, die zum Zeitpunkt der streitgegenständlichen Versammlung am 12.07.2021 vorlag, dass es ihr freigestanden hätte, insbesondere die zeitliche Drucksituation zu entschärfen, dass sie auch insofern widersprüchlich agiert, dass sie im Vorfeld der Versammlung vom 12.07.2021 sich einerseits weder kooperativ gezeigt hat noch andererseits frühzeitig Einwendungen gegen die bereits bekannten Maßnahmen der Hausverwaltung erhoben hat.

117
Ihr Ermessen konnte die Beklagte wie auch zu den vorangegangenen Tagesordnungspunkten nun uneingeschränkt und auf ausreichender Tatsachengrundlage ausüben. Es hätte jedem Wohnungseigentümer freigestanden, der Beauftragung der … zu den von ihr angebotenen Bedingungen zu widersprechen, von der Hausverwaltung mit der gebotenen Eile die Suche nach einer Alternative zu verlangen und entsprechend auf die Willensbildung in der Versammlung vom 12.07.2021 einzuwirken.

118
3.3.2. Der unter TOP 8 gefasste Beschluss ist nicht unwirtschaftlich.

119
Die Klägerin spekuliert, wie hoch das Gesamthonorar der … liegen könne, insbesondere, in welcher Höhe es die RVG-Gebühr für die gesamte 1. Instanz überschreiten werde. Die diesbezüglichen Ausführungen werden von der Klägerin nicht näher substantiiert oder unter Beweis gestellt. Sie sind zudem nicht zielführend, da es der Klägerin oblegen hätte darzustellen, inwieweit die zu erwartende Leistung der … das von ihr verlangte Honorar nicht rechtfertige. Die begründete Darstellung einer konkreten preiswerteren Lösung fehlt im klägerischen Vortrag.

120
Der Honorarvereinbarung mit der … liegt offenkundig eine entspre (Misch-) Kalkulation zugrunde. Der Beklagten wiederum steht es grundsätzlich frei, auch eine „teurere“ Anwaltskanzlei zu beauftragen, wenn sie sich von dieser das entsprechend hohe Engagement sowie eine besonders kompetente Leistung verspricht. Dass die Beklagte zum Zeitpunkt der Versammlung noch nicht abschätzen kann, auf welche Höhe sich die Kosten der anwaltlichen Tätigkeit für den umfangreichen, komplexen und zeitlich nicht abschätzbaren zu erwartenden Rechtsstreit belaufen werden, trifft auf jede Vergütungsvereinbarung mit einer Rechtsanwaltskanzlei zu, unabhängig davon, wie diese in den Einzelheiten ausgestaltet ist.

121
3.3.3. Eine unzureichende Bezeichnung des Beschlussgegenstandes im Ladungsschreiben und damit ein Verstoß gegen § 3 20 Abs. 2 WEG liegt nicht vor.

122
Hierzu gilt das bereits unter 3.1.3. und 3.2.3. Ausgeführte. Aus der Formulierung des Ladungsschreiben zu den TOP 6-8 war für jeden Wohnungseigentümer erkennbar, welche Entscheidungen im Einzelnen anstehen und welch Tragweite diese haben.

123
3.4. Ohne Auswirkung auf die Gültigkeit der angegriffenen Beschlüsse bleibt die Behandlung der zugrundeliegenden Tagesordnungspunkte in abweichender Reihenfolge zu ihrer Nennung im Einladungsschreiben vom 17.06.2021. Tatsächlich ist während der gesamten Dauer der Wohnungseigentümerversammlung am 12.07.2021 ausweislich des Protokolls kein weiterer Eigentümer hinzugekommen. Dies wird von der Klägerin auch nicht behauptet. Inwieweit sich die mit Einverständnis der anwesenden Eigentümer vorgenommene geänderte Reibung der Themen auf die Beschlussfassung hätte auswirken können, erschließt sich nicht.

124
3.5. Angesichts dessen, dass keiner der angegriffenen Beschlüsse für ungültig zu erklären ist, ist die Frage nicht mehr entscheidungserheblich, ob die Klägerin mit ihrer Anfechtungsklage insgesamt oder in Einzelpunkten gegen die in § 242 BGB niedergelegten Grundsätze von Treu und Glauben verstößt.

125
Ebenso wirkt es sich nicht entscheidungserheblich aus, ob oder dass die Klägerin – wie die Beklagte rügt – mit einzelnen nachgeschobenen Teilen ihres Vortrags wegen Nichteinhaltung der Klagebegründungsfrist des § 45 Satz 1 WEG ausgeschlossen war.

II.

126
Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr.11,711 ZPO.

127
Die Streitwertfestsetzung beruht auf § 49 GKG. Auf den Beschluss vom 26.08.2021 wird Bezug genommen. Hierzu ist zu ergänzen:

128
TOP 6 umfasst die Kosten für die bereits erholten Sachverständigengutachten (49.927,74 €) sowie die Kosten der bisherigen Tätigkeit der … (3.986,48 € – vgl. Seite 21 des Schriftsatzes vom 01.04.2022).

129
Der Streitwert hinsichtlich des (einzig) angefochtenen TOP 7d) ist unverändert mit der im Beschluss veranschlagten Summe für die Rechtsverfolgung von 37.000,-€ und TOP 8 mit dem Regelstreitwert von 5.000,-€ anzusetzen.