LG München I, Endurteil v. 09.08.2023 – 1 S 16489/22 WEG

Titel:

Wohnungseigentümergemeinschaft: Online-Teilnahme ohne Beschluss; Zurückweisungsrecht bei Vollmacht nach § 25 Abs. 3 WEG

Normenketten:

WEG § 18, § 19, § 23, § 25 Abs. 3, § 44
BGB § 133, § 157, § 174

Leitsätze:

1. Online-Teilnahme ohne Beschluss verletzt nicht per se das Teilnahmerecht eines Wohnungseigentümers oder das Nichtöffentlichkeitsgebot. (Rn. 61 – 64)
2. Die fehlende Vorlage einer Vollmacht bei anderweitiger Information ist unschädlich nach § 25 Abs. 3 WEG, § 174 S. 2 BGB. (Rn. 54)
1. Der Beschluss einer Wohnungseigentümergemeinschaft, eine bestimmte Firma "mit dem Fassadenanstrich analog deren auf Grundlage des Leistungsverzeichnisses abgegebenen Angebots zu beauftragen", ist hinreichend bestimmt. (Rn. 24 – 34) (redaktioneller Leitsatz)
2. Eine Ungültigerklärung eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung auf Grund eines Auszählungsfehlers kommt nur in Betracht, wenn sich bei korrekter Ermittlung des Abstimmungsergebnisses für den zu Grunde liegenden Beschlussantrag nicht die erforderliche Mehrheit gefunden hat (Anschluss an BGH BeckRS 2012, 19865 Rn. 12). (Rn. 42) (redaktioneller Leitsatz)
3. Der Umstand, dass die Eigentümerversammlung von ihrer durch § 23 Abs. 1 S. 2 WEG begründeten Beschlusskompetenz, den Eigentümern eine Teilnahme an der - grundsätzlich physischen - Versammlung auch von außerhalb im Wege elektronischer Kommunikationsmittel zu gestatten, keinen Gebrauch gemacht hat, führt als solches nicht zu einem formellen Mangel des Beschlusses, sofern einem einzelnen Eigentümer die Online-Teilnahme ohne Beschluss gestattet wurde. (Rn. 61 – 84) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bestimmtheitsgrundsatz bei Preisspiegel, Zurückweisungsrecht bei Vollmacht nach § 25 Abs. 3 WEG, Online-Teilnahme ohne Beschluss., Wohnungseigentümergemeinschaft, Wohnungseigentümerversammlung, Sanierungsmaßnahmen, Preisspiegel, Bestimmtheitsgrundsatz, Vollmacht, Zurückweisungsrecht, Online-Teilnahme ohne Beschluss, Stimmauszählung, Kopfprinzip

Vorinstanz:

AG München, Endurteil vom 08.11.2022 – 1294 C 10278/22 WEG

Fundstellen:

LSK 2023, 35346
BeckRS 2023, 35346
ZWE 2024, 82
ZMR 2023, 1012

Tenor

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 08.11.2022, Az. 1294 C 10278/22 WEG, abgeändert. Die Klage wird abgewiesen.

2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung entsprechende Sicherheit leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 65.000,00 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1
Der Kläger/Berufungsbeklagte ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE).

2
Streitgegenstand ist der Beschluss über die Fassadensanierung, der als TOP 4 in der Eigentümerversammlung 28.06.2022 wie folgt gefasst wurde:

„Die Wohnungseigentümer/innen beschließen, mehrheitlich bei 191,90/1000stel Gegenstimmen und 163,80/1000stel Enthaltungen, die Firma ... mit dem Fassadenanstrich analog deren auf Grundlage des Leistungsverzeichnisses abgegebenen Angebots zu beauftragen. Der Kostenrahmen für die Maßnahme inklusive Kosten der Bauleitung durch Herrn Architekt ... wird auf 65.000,-€ festgelegt.

Die Finanzierung der Arbeiten erfolgt über die Erhebung einer Sonderumlageverteilt nach Miteigentumsanteilen und fällig zum 01.08.2022 – in Höhe von 65.000 Euro.“

3
Der Kläger verfügt über 41.70/1000stel sowie über 150,2/1000stel Miteigentumsanteile, mithin insgesamt über 191,90/1000stel MEA. Bei der Eigentümerversammlung anwesend oder vertreten waren – neben dem Kläger – die Miteigentümer B. (93,5 MEA), ... (114,4 MEA), ... (45,5 MEA), ... 147,1 MEA) und ... (49,4), insgesamt 641,8/1000 MEA.

4
In der Teilungserklärung ist im Teil II unter § 1 a vorgesehen: Jeder Wohnungseigentümer hat eine Stimme. Steht das Wohnungseigentum mehreren Personen gemeinschaftlich zu, so können diese das Stimmrecht nur einheitlich ausüben.

5
Unter § 1 b) heißt es: Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums werden im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufgeteilt (…).

6
Mit der Einladung zu der Eigentümerversammlung wurde ein Brief des Architekten ... (Anlage B 4) mit einer Vergabeempfehlung und eine dazugehörige 17-seitige Zusammenstellung übersandt, überschrieben mit „Projekt: H.13 Instandhaltung, LV: maler lv malerarbeiten fassaden h.13, Preisspiegel: Alle Positionsarten“. Auf die Anlage B 3/1-B3/17 wird insoweit Bezug genommen.

7
Bei der Eigentümerversammlung war eine Miteigentümerin in Form eines Videotelefonats zugeschaltet. Hierzu wurde der Kläger vom Verwalter in der Versammlung informiert, dass diese „inoffiziell“ an der Versammlung teilnehme.

8
Mit der Anfechtungsklage machte der Kläger formelle und materielle Fehler geltend. Das Stimmrecht sei nicht nach Köpfen ausgeübt worden, es werde bestritten, dass tatsächlich der Beschluss mit Mehrheit gefasst wurde, ebenso dass sämtliche Miteigentümer geladen worden seien, wegen der Zuschaltung der Miteigentümerin ... die nicht vor Ort war, sei die Eigentümerversammlung fehlerhaft durchgeführt worden, da ein Beschluss hierzu nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG nicht gefasst worden sei. Sie habe versucht, ein nicht gegebenes Stimmrecht auszuüben, ihre Vollmacht an den Hausverwalter hätte ihm auf seine Nachfrage nicht vorgelegt werden können. Auch seien Ihre Aussagen nicht verständlich gewesen und er habe nicht alle Äußerungen von ihr wahrnehmen können. Zudem sei davon auszugehen, dass die Miteigentümerin die Aussagen in vollem Wortlaut des Klägers, die sie sicher von der fehlenden Rechtmäßigkeit der Beschlussfassung überzeugt hätten, nicht wahrnehmen konnte. Auch sei nicht sichergestellt gewesen, dass hierdurch das Gebot der Nichtöffentlichkeit eingehalten werden würde. Neben den Umstand, dass die Versammlung, die Ausübung des Rederechts und die Stimmabgabe von formellen Fehlern gekennzeichnet seien, leide der Beschluss auch an inhaltlichen Mängeln. Der Beschluss selber sei unbestimmt und damit nichtig, jedenfalls deshalb anfechtbar, da die Beauftragung nicht auf Grundlage eines Angebots, sondern „analog“ zu einem Angebot erfolgen solle und weder Datum des Angebots noch der Preis beschlossen

worden sei. Er vertritt ferner die Ansicht, dass die Gemeinschaft ihr Ermessen nach § 18 WEG nicht ordnungsgemäß ausgeübt habe und die einzelnen Angebote hätten aufgerufen und der Reihe nach zur Abstimmung gebracht hätten werden müssen wie bei der Verwalterwahl (BGH, Urteil vom 18.01.2019, Az: V ZR 324/17). Auch inhaltlich entspreche die Maßnahme nicht ordnungsgemäßer Erhaltung.

9
Die Beklagte trug vor, dass die Miteigentümerin, die über Videotelefonat zugeschaltet war, dem Versammlungsleiter eine Vollmacht erteilt hatte und dieser in deren Vertretung unter Ausübung der Vollmacht an den Abstimmungen und Beschlussfassungen teilgenommen habe, wozu sie die Anwesenheitsliste mit Vollmachten vorlegte (Anlage B 1/1-B1/6).

10
Das Amtsgericht München hat der Anfechtungsklage des Klägers stattgeben und den Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 28.06.2022 für ungültig erklärt. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass der Beschluss zu unbestimmt sei. Dies ergebe sich bei der gebotenen objektiven und normativen Auslegung deshalb, da augenscheinlich nicht auf Grundlage eines Angebotes, sondern „analog“ zu einem Angebot eine Beauftragung erfolgen solle. Hinzukomme, dass weder ein Datum des Angebotes, noch der Preis beschlossen und mitgeteilt worden sei. Auch sei nicht auf das eigentliche Angebot der Firma ... mit einem bestimmten Datum in dem angefochtenen Beschluss verwiesen, sondern auf ein Leistungsverzeichnis in dem das Angebot der Firma ... aufgespalten in einzelne Sanierungsmaßnahmen sei, um es mit anderen Angeboten vergleichbar zu machen. Um so mehr sei das Angebot für einen etwaigen Rechtsnachfolger nicht identifizierbar. Es sei auch nicht ersichtlich, was eine analoge Beauftragung sein solle. Offen bleibe bei dieser Wortwahl, ob der Betrag gleichbleiben müsse und/oder der Inhalt der Beauftragung variieren könne oder die gegengleiche Variante gemeint sei. Neben der Interpretation des Wortes „analog“ als synonym für „gemäß“ gebe es mehrere Möglichkeiten; es sei naheliegend, dass nicht das eigentliche Angebot der Firma ... beauftragt wurde, sondern das, was in dem Leistungsverzeichnis niedergelegt wurde, möglicherweise sei aber auch die gegenteilige Variante beauftragt worden. Vor diesem Hintergrund sei nicht genau bestimmbar, was konkret beauftragt wurde.

11
Gegen dieses am 06.12.2022 den Parteien zugestellte Urteil wendet sich die Beklagte mit ihrer am 30.12.2022 eingegangenen Berufung. Nach der bis zum 06.03.2023 gewährten Fristverlängerung ging die Berufungsbegründung am 03.03.2023 bei Gericht ein.

12
Die Beklagte rügt insoweit, dass angesichts der – bereits mit dem Einladungsschreiben versandten – Unterlagen zu dem Leistungsverzeichnis (Anlage B 3) und dem Schreiben des Architekten (Anlage B 4) bei entsprechender Berücksichtigung kein Ansatzpunkt vorgelegen habe, den Beschluss als unbestimmt anzusehen. Einer Auslegung bedürfe es gar nicht, da der Beschluss eindeutigen Inhalts sei, die Kosten für die Firma ... seien vorgegeben, ebenso eine Deckelung der Gesamtkosten. Auch die übrigen Anfechtungsgründe seien nicht gegeben. Die Zuschaltung der Miteigentümerin hätte keines Beschlusses bedurft, da an den Abstimmungen und Beschlussfassungen nur der Hausverwalter mit ihrer Vollmacht teilgenommen hätte, so dass sie nicht zur Anfechtbarkeit führe. Die klägerische Ansicht, es sei nach Köpfen abzustimmen, träfe nicht zu, da aus der Teilungserklärung bei Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums die Verteilung nach den Miteigentumsanteilen folge. Selbst wenn nach Köpfen abzustimmen sei, wäre der Beschluss in jedem Fall mehrheitlich gefasst worden, da die Miteigentümerin ... - durch die Miteigentümerin ... vertreten – sowie letztere dafür gestimmt hätten (mithin 2 Stimmen), die Miteigentümer ... und ... beide nicht anwesend, aber durch den Verwalter vertreten, hätten mit Enthaltung abgestimmt und nur der Kläger – also 1 Stimme – habe dagegen gestimmt. Die Stimme von Frau ... wäre insoweit auch nicht kausal geworden. Angesichts der Einholung von mehr als drei Angeboten habe die Gemeinschaft auch Ihr Ermessen ordnungsgemäß ausüben können. Die Firma ... habe das zweitgünstigste Angebot abgegeben und sei für die Beklagte zur vollsten Zufriedenheit im Anwesen bereits zuvor tätig gewesen.

13
Die Beklagte/Berufungsklägerin beantragt mit Ihrer Berufung:

Das Urteil des Amtsgericht München abzuändern und die Klage abzuweisen.

14

Der Kläger/Berufungsbeklagter beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

15
Der Kläger sieht wie das Amtsgericht den Beschluss als unbestimmt an, zumal beim Lesen der Beschlussformel nicht klar sei, wer überhaupt das Leistungsverzeichnis erstellt habe und auf den mit „Preisspiegel“ überschriebenen 17 Seiten sich der Begriff „Leistungsverzeichnis“ nicht finde. Auf eine bestimmte Urkunde außerhalb des Protokolls verweise der Beschluss nicht. Ergänzend weist er erneut auf die hauptsächliche Komponente der Unbestimmtheit des Beschlusses – die Verwendung des Wortes „analog“- hin.

16
Der Kläger vertritt ferner die Ansicht, dass die Gemeinschaft ihr Ermessen nach § 18 WEG nicht ordnungsgemäß ausgeübt habe. Der Inhalt des Preisspiegels könne nicht zu einer ordnungsgemäßen Ermessensausübung geführt haben, da die Aussagen dort konturenlos geblieben seien und der Gemeinschaft keine Vergleichsmöglichkeit gegeben habe. In Ansehung der Anlage B 3 sei kein Mensch in der Lage, aus dem Sammelsurium auf die angeblich vorliegenden Angebote zu schließen. Die 17-seitige Vergabeempfehlung mit Preisspiegel sei für einen normalen Wohnungseigentümer nicht zu erfassen gewesen. Ein Angebot ergebe sich hieraus nicht. Auch sei mangels entsprechender Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vom 18.05.2021, in der unter „Sonstiges“ im Protokoll festgehalten worden war, dass die Wohnungseigentümer einig gingen, dass ein Architekt eine Ausschreibung erstellen soll, auf deren Basis für die nächste Versammlung Angebote eingeholt würden, der Architekt nicht von der Gemeinschaft beauftragt worden. Das, was ein nicht beauftragter Architekt aufgrund der Zusammenstellung verschiedener Preise von unterschiedlichen Handwerkern ermittelt habe, könne nicht Grundlage der Ermessensentscheidung der GdWE sein. Zudem seien weder der Verwaltung noch der Gemeinschaft die Kosten, die für die Firma ... vorgegeben waren, bekannt gewesen. Auch der Kostenrahmen sei unbestimmt, da nicht festgehalten wurde, wie hoch die Kosten des Architekten seien und sein dürfen und nicht mitgeteilt wurde, ob der Betrag mit oder ohne Mehrwertsteuer zu berechnen sei.

17
Das Berufungsgericht hat für die mündliche Verhandlung am 26.07.2023 die Parteien persönlich geladen, diese aber auf Antrag beider Seiten, die jeweils hierzu die telefonische Erreichbarkeit der Parteien versprachen, von der Verpflichtung zum persönlichen Erscheinen entbunden.

18
Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf den gesamten Akteninhalt, insbesondere die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 26.07.2023.A

II.

19
Auf die zulässige und begründete Berufung hin war das Urteil des Amtsgerichts München abzuändern und die Klage abzuweisen.

20
Die Berufung wurde form- und fristgerecht gemäß §§ 517, 519, 520 ZPO sowie unter Beachtung der übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen eingelegt.

21
Die Berufung ist begründet, da der gefasste Beschluss weder nichtig ist noch Anfechtungsgründe gegeben sind.

22
1. Nichtigkeitsgründe liegen nicht vor.

23
Gemäß § 23 Abs. 4 Satz 1 ist ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, nichtig. Die Regelung ist aber nicht abschließend. Die Nichtigkeit eines Beschlusses kann sich auch aus allgemeinem Recht ergeben, insbesondere daraus, dass

der Beschluss seinem Inhalt nach gegen ein Verbotsgesetz (§ 134 BGB) oder die guten Sitten verstößt (§ 138 BGB). Neben den gesetzlichen Nichtigkeitsgründen führen nach der Rechtsprechung das Fehlen der Beschlusskompetenz, die völlige Unbestimmtheit und Verstöße gegen das sog. Belastungsverbot zur Nichtigkeit. Schließlich soll nach h.M. ein Beschluss nichtig sein, wenn er gegen die „Grundsätze des Wohnungseigentumsrechts“ verstößt oder in den „Kernbereich des Wohnungseigentums“ eingreift (Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Auflage 2022, 3. Nichtigkeit (Abs. 4 Satz 1), Rn. 176). Keiner dieser Gründe liegt vor. Im Einzelnen:

24
1.1. Der geltend gemachte Nichtigkeitsgrund der Unbestimmtheit ist nicht gegeben.

25
Ein Beschluss ist dann nichtig, wenn es dem Beschluss auch nach Auslegung an der erforderlichen Klarheit und Bestimmtheit mangelt, wenn keine bestimmbare Regelung erkennbar ist. Widersprüchlichkeit oder Perplexität der Regelung, das Fehlen einer vollziehbaren Regelung führt zur Nichtigkeit und nicht nur zu Anfechtbarkeit des Beschlusses. (Reichel-Scherer in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 23 WEG (Stand: 15.03.2023), Rn. 177).

26
Ein Beschluss ist in diesem Sinne „bestimmt“, wenn er aus sich heraus genau, klar, eindeutig und widerspruchsfrei erkennen lässt, was gilt (BGH NZM 2016, 387 Rn. 39). Einem Beschluss fehlt hingegen Bestimmtheit, wenn er keine sinnvolle, in sich geschlossene und verständliche Regelung enthält. Damit ein Beschluss „bestimmt“ ist, muss er so ausführlich wie nötig beschreiben, was gelten soll. Er muss – gegebenenfalls durch Verweisung – sein Regelungsproblem (den Anlass seiner Entstehung) vollständig lösen. Außerdem muss er so formuliert werden, dass er in sich nicht widersprüchlich ist (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 141). Wenn ein Beschluss auf ein Ereignis oder einen Gegenstand Bezug nimmt, kann es genügen, dass wenigstens diese mit hinreichender Bestimmtheit feststellbar sind (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 144). Beschlüsse sind als mehrseitiges Rechtsgeschäft eigener Art wie jedes andere Rechtsgeschäft der Auslegung fähig und ggf. einer Auslegung bedürftig. Es gelten die allgemeinen Auslegungsgrundsätze nach §§ 133, 157 BGB, wobei aber dem objektiven Empfängerhorizont besondere Bedeutung zukommt. Die den Willen der Gemeinschaft bildenden Beschlüsse binden nämlich auch die Wohnungseigentümer, die den Beschluss nicht mit gefasst haben und ggf. bei der Beschlussfassung gar nicht anwesend waren, sowie gemäß § 10 Abs. 3 WEG die Sonderrechtsnachfolger.

27
Um sich über den Inhalt und die Reichweite dessen, an was er durch den Beschluss gebunden ist, zu informieren, kann sich ein späterer Erwerber von Wohnungseigentum, aber auch ein Wohnungseigentümer im Wesentlichen nur an dem – in der Niederschrift und der Beschluss-Sammlung dokumentierten – Inhalt des Beschlusses selbst orientieren. Es besteht daher ein Bedürfnis, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen unmittelbar der Beschlussformulierung selbst entnehmen zu können. Die Auslegung von Beschlüssen hat daher wie diejenige von Grundbucherklärungen und wie die von im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen der Wohnungseigentümer zu erfolgen. Beschlüsse sind aus sich heraus – objektiv und normativ – auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt. Maßgebend für die Auslegung ist der objektive Inhalt und Sinn eines Beschlusses, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Beschlusswortlauts ergibt. Auszugehen ist dabei von dem tatsächlichen Wortlaut, der sich i.d.R. aus der Niederschrift und der Beschluss-Sammlung ergibt. Gibt es für die Auslegung eines Beschlusses Umstände, die keinen Eingang in seinen Wortlaut gefunden haben, dürfen diese nur dann herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind oder wenn der Beschluss auf sie Bezug nimmt. Solche Umstände können sich etwa aus der Niederschrift ergeben, wenn in dieser über den bloßen Beschlussinhalt hinausgehende Erklärungen beurkundet sind. Auch das Einladungsschreiben kann – trotz seiner fehlenden Dokumentation – zur Auslegung ausnahmsweise herangezogen werden, wenn der Beschluss – wie hier – keine Dauerwirkung entfaltet (LG München I Endurteil v. 22.9.2022 – 36 S 613/22 WEG, BeckRS 2022, 36608 Rn. 52-54, beck-online).

28

Vor diesem Hintergrund konnte das Anschreiben des Architekten ... und der von ihm auf Basis seines Leistungsverzeichnisses erstellte 17-seitige Preisspiegel ebenso wie die aus dem vorangegangen Protokoll ersichtliche Vorgehensweise für die Auslegung des Beschlusses herangezogen werden.

29
Aus dem jeweiligen Beschlusstext einschließlich der Überschrift (vgl. auch BayObLG, Beschluss vom 18.8.2004 – 2Z BR 114/04, BayObLGReport 2005, 3) lässt sich entnehmen, dass ihm für eine genau umrissene Baumaßnahme ein konkretes Angebot einer namentlich bezeichneten Firma mit einem Kostenrahmen zugrunde liegt. Nimmt ein Eigentümerbeschluss auf ein Ereignis oder einen Gegenstand Bezug, so reicht es aus, dass dieser mit genügender Bestimmtheit feststellbar ist (ebda, ZWE 2005, 230, beck-online).

30
Dies zu Grunde gelegt, ist der Beschluss zur Fassadensanierung hinreichend bestimmt und läßt unter Berücksichtigung seines Wortlautes und des Sinns genau, klar und eindeutig erkennen, was gelten soll.

31
Ausweislich der Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 18.05.2021 und vom 28.06.2022 hat der Architekt ... eine Ausschreibung erstellt, auf dessen Grundlage Angebote zur Fassadensanierung eingeholt wurden. Unter diesen Angeboten wurde ausweislich des Beschlusses dasjenige der Firma ... ausgewählt, welches diese Firma ... aufgrund des ausgeschriebenen Leistungsverzeichnis erstellt hatte. Dieses war angesichts der dem Einladungsschreiben beigefügten Zusammenstellung als Preisspiegel hinreichend bestimmt. Wie aus dem – dem Einladungsschreiben beigefügten – Begleitschreiben des Architekten hervorgeht, empfahl dieser vorrangig zwei der abgegebenen Angebote, bei denen er noch die Möglichkeit zu einer Preisreduzierung durch Nachverhandlungen bzw. Skonti sah. Aus der Zusammenstellung der Angebote durch den Architekten sind die konkreten (Brutto) preise der jeweiligen Angebote nicht nur in der Gesamtsumme, sondern auch bezogen auf die einzelnen ausgeschriebenen Leistungen ziffernmäßig angegeben. Dass die Firma ... ein weiteres Angebot aufgrund des Leistungsverzeichnisses abgegeben habe, ist fernliegend und auch nicht vorgetragen oder sonst wie ersichtlich. Da das Angebot der Firma ... sich ausweislich der vom Architekten ... erstellten Übersicht anhand der Nummerierung des Leistungsverzeichnisses mit den entsprechenden Ziffern und den hierzu zugeordneten Einzelpreisen aus dem Preisspiegel klar ergibt, bedurfte es insoweit auch keiner Datumserwähnung.

32
Auch das Wort „analog“, welches nach dem Duden „Fremdwörterbuch“, Band 5, herausgegeben vom Wissenschaftlichen Rat der Dudenredaktion Dr. ... Dr. ... Dr. ... Dr. ... Stubenrecht, Dudenverlag, 2001, S. 61 „entsprechend, ähnlich; gleichartig“ bedeutet, steht der hinreichenden Klarheit und Bestimmbarkeit nicht entgegen. Nach dem allgemeinen Sprachgebrauch bedeutet „analog“, welches aus dem Griechischen kommt (ἀνά/λογος), entsprechend/sinngemäß. Die Beschlussfassung stützt sich damit auf das von der Firma ... abgegebene Angebot, für das ausweislich des – den Eigentümern mit dem Einladungsschreiben versandten – Architektenschreibens noch Skonti-Bedingungen nachverhandelt werden können. Eine Auslegung des Wortes „analog“ als „gegengleich“, wie es die Klageseite und das Amtsgericht in den Raum stellen, entspricht weder dem Wortlaut noch dem Sinn. Ein „gegen“ läßt sich weder aus dem Wort noch aus dem Sinn des Wortes „analog“ herleiten. Soweit die Begrifflichkeit „Analogie“ im juristischen Kontext verwendet wird, um eine Norm über die ursprüngliche Bestimmung bzw. den Regelungsgehalt hinaus für etwas anderes zu verwenden, meint eine solche Übertragung gerade die sinngemäße, entsprechende Anwendung. So heißt es im Rechtslexikon zum Begriff der Analogie: Bei Gesetzesanalogie wird eine Rechtsnorm auf einen ähnlichen Sachverhalt angewendet (was oft im Gesetz selbst durch die Bestimmung geschieht, dass näher bezeichnete Vorschriften auf einen anderen Tatbestand „entsprechend anzuwenden“ sind). Bei Rechtsanalogie wird ein aus mehreren Bestimmungen abgeleiteter Grundgedanke auf andere Fälle erstreckt (Gunnar Groh, Weber kompakt, Rechtswörterbuch, Analogie, beck-online). Es wird also der Inhalt des abgegebenen Angebots gerade für die Auftragsvergabe herangezogen.

33
Ob daneben auf die vom Verwalter angesichts des vorangegangenen Protokolls genutzte Verwendung des Begriffs „analog“ für „gemäß“ bei der Einberufung der damaligen Eigentümerversammlung „analog der aktuellen Infektionsschutzverordnung“ im Vorjahr auch insoweit zum Verständnis beitragen kann, kann im Ergebnis offen bleiben.

34
Auch die Kostenfrage ist im Beschluss hinreichend geklärt. Die einzelnen Kosten sind im Angebot detailliert aufgeführt, durch die begleitende Beauftragung der Bauleitung wurde ein konkret bezifferter Kostenrahmen festgelegt, für den die Sonderumlage festgesetzt wurde. Auch die Betragshöhe ergibt sich daher aus dem Beschluss konkret.

35
1.2 Weitere Nichtigkeitsgründe sind nicht ersichtlich.

36
Insbesondere kann die – nicht auf einem Gestattungsbeschluss nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG – beruhende Teilnahme der Miteigentümerin ... nicht als „schwerwiegender Verstoß“ gegen Verfahrensvorschriften, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines WEers in gravierender Weise „ausgehebelt“ wird und somit ein schwerwiegender Eingriff in den „Kernbereich“ elementarer Mitgliedschaftsrechte erfolgt, angesehen werden (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 323). Da sie grundsätzlich teilnahmeberechtigt ist, wird ihr Teilnahmerecht hierdurch nicht beeinträchtigt. Die Mitwirkungsrechte der anderen Eigentümer werden dadurch ebensowenig beeinträchtigt.

37
2. Auch ein Anfechtungsgrund ist nicht gegeben.

38
Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines Anfechtungsgrundes – und damit auch dafür, dass ein Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht –, obliegt nach den allgemeinen Grundsätzen dem Kläger (BGH Urteil vom 10.02.2023, Az. V ZR 246/21, NJW 2023, 2190 Rn. 36, beck-online).

39
Der Beschluss ist hinreichend bestimmt, er ist – bei Stimmenzählung nach dem Kopfprinzip – mehrheitlich gefasst worden, die Bevollmächtigung des Verwalters zur Stimmrechtsausübung für die zugeschaltete Wohnungseigentümerin ... war wirksam, ihre Teilnahme begründet vorliegend keinen Verfahrensfehler, eine Abstimmung über weitere der Angebote war nicht tunlich und inhaltlich die Fassadensanierung ordnungsgemäß.

40
2.1 An einer mangelnden Bestimmtheit fehlt es, wie unter Ziffer 1.1. ausgeführt nicht. Insoweit ist es auch ausreichend, dass das Angebot der Firma ... aufgrund des Leistungsverzeichnisses „nur“ durch dessen Auflistung in der Liste der Angebote bezogen auf die einzelnen Ziffern des Leistungsverzeichnisses vorgelegt wurde, da dies hinreichend bestimmt ist. Soweit die Klageseite das Wort „Leistungsverzeichnis“ vermisst, ist dies unschädlich, da es in der auf dem Preisspiegel unter Projekt vermerkten Abkürzung „LV“ zu finden ist. So heißt es in Wikipedia unter dem Begriff Leistungsverzeichnis: Ein Leistungsverzeichnis (kurz LV) ist Bestandteil einer Leistungsbeschreibung und beschreibt in Form von Teilleistungen eine im Rahmen eines Auftrages zu erbringende Gesamtleistung (https://de.wikipedia.org/wiki/Leistungsverzeichnis). Gerade in Kombination mit der für Leistungsverzeichnisse typischen Gliederung der Teilleistungen in einzelne Ziffern ist daher aus dem 17seitigen Preisspiegel erkennbar, dass die dort gegenübergestellten Angebote auf das für die Ausschreibung erstellte Leistungsverzeichnis bezogen sind. Aus den dort ersichtlichen einzelnen Teilleistungen von Baustelleneinrichtung über Stundenlohnarbeiten + Dokumentation über die WDVS- und Putzreparatur und Malerarbeiten Balkonuntersichten und – vorderkanten ist der Auftragsumfang ersichtlich.

41
Auch läßt der Beschluss neben dem Umfang der Maßnahme (Angebot und Baubegleitung) die Finanzierung erkennen.

42
2.2 Die fehlerhafte Stimmauswertung begründet keinen Anfechtungsgrund. Das tatsächliche Abstimmungsergebnis läßt sich durch die entsprechende Rechenoperation zuverlässig ermitteln. Eine Ungültigerklärung des Beschlusses auf Grund des Auszählungsfehlers kommt nur in Betracht, wenn sich bei korrekter Ermittlung des Abstimmungsergebnisses für den zu Grunde liegenden Beschlussantrag nicht die erforderliche Mehrheit gefunden hat (BGH, 13.07.2012, AZ: V ZR 254/11, NJW 2012, 3372 Rn. 12, beck-online). Eine solche liegt jedoch vor.

43
2.2.1 Mit der Klageseite geht die Kammer davon aus, dass vorliegend das Kopfprinzip bei der Stimmauszählung zu beachten ist. Dies ergibt sich aus der Teilungserklärung Ziffer 1 a, die im Übrigen die gesetzlich vorgesehene Regelung des § 25 Abs. 2 WEG wiederholt. Die von der Beklagtenseite ins Feld geführte Regelung der Teilungserklärung über die Kosten und Lastenverteilungsschlüssel findet für die Frage der Abstimmungsmehrheit keine Anwendung. Die in der Versammlung angewandte Zählung nach Miteigentumsanteilen war damit fehlerhaft. Maßgeblich ist ein solcher Fehler jedoch nur, wenn sich aus einer richtigen Zählung keine Mehrheit mehr ergibt oder feststellen läßt.

44
2.2.2 Bei einer Stimmauszählung nach Köpfen ergibt sich, dass drei „Köpfe“ mit „Ja“, zwei mit „Enthaltung“ und einer – der Kläger – mit „Nein“ gestimmt haben. Das Stimmergebnis einer Mehrheit für den Beschluss ist damit zutreffend.

45
Soweit die Klageseite eine andere spekulative Stimmzählung vornimmt, konnte ihr nicht gefolgt werden.

46
Ausweislich der vorgelegten Anwesenheitsliste und des Protokolls waren 641,80/1000stel Miteigentumsanteile anwesend bzw. vertreten, namentlich ... mit 93,50/1000stel, Florian ... mit 114,40/1000stel, Sieglinde ... mit 45,50/1000stel, ... mit 147,10/1000stel, der Kläger mit 191,90/1000stel und ... mit 49,40/1000stel.

47
Hierbei ist – entgegen dem schriftsätzlichen Vortrag der Klageseite, wonach es mehrere Nein-Stimmen gegeben haben müsse – zu Grunde zu legen, dass der Kläger als einziger mit seiner Stimme mit Nein gestimmt hat.

48
Soweit die Klageseite schriftsätzlich behaupten ließ, bei den Nein-Stimmen müssten bei 191,9/1000stel MEA mindestens 3 Miteigentümer beteiligt gewesen sein, ist ein solcher Vortrag weder in tatsächlicher Hinsicht noch in logischer Hinsicht nachvollziehbar. In tatsächlicher Hinsicht wurde in der Berufungsverhandlung das Stimmverhalten des Klägers hinterfragt (§ 138 Abs. 1 ZPO) und von der Klägervertreterin seine Stimmabgabe mit „Nein“ bestätigt. Auch in logischer Hinsicht ist der klägerische Vortrag zu drei Miteigentümern aufgrund der Anteil 45,5 bzw. 41,7 bzw. 49,4 rechnerisch nicht mit 191,9 in Einklang zu bringen.

49
Die Ja-Stimmen beruhen, wie auch die Klageseite zutreffend vorträgt, auf Stimmen, die auf insgesamt 286,1/1000stel MEA entfallen. Dies waren mithin – nach Köpfen gezählt – drei Stimmen. Konkret: Da sich aus dem übrigen Vortrag ergibt, dass eine der Ja-Stimmen der Miteigentümerin ... zuzurechnen ist, gab es - rechnerisch zwingend – zwei weitere Ja-Stimmen nach dem Kopfprinzip für den Beschluss (286,1 (Anteil Ja-Stimmen) – 45,5 (Anteil ... = 240,6, (MEA, die mit Ja gestimmt haben), so dass mangels Existenz eines MEA von 240,6 sich dieser Anteil nur durch die Summe der Stimmen ... und ... rechnerisch herleiten läßt).

50
Aus der Gesamtschau auch unter Berücksichtigung des Beklagtenvortrags zur Stimmabgabe der Enthaltungen durch den Verwalter aufgrund der Vollmachten ergibt sich damit, dass die zwei Stimmen für die Enthaltungen auf die Miteigentümer ... und ... entfallen.

51
2.2.3 Die Stimmabgabe durch den Verwalter für die Miteigentümerin ... war wirksam.

52
Die rechtsgeschäftliche Erteilung einer Vollmacht ist nach § 167 I BGB durch empfangsbedürftige Willenserklärung möglich. Hierbei muss man rechtlich strikt zwischen der Vollmachtserteilung einerseits und deren Nachweis in der Versammlung andererseits differenzieren.(Vogel, Die Versammlung der Wohnungseigentümer, ZWE 2019, 193, beck-online).

53

Eine Vollmacht für den Verwalter liegt vor. Eine entsprechende Vollmacht auf dem an die Miteigentümerin ... versandten Vollmachtsvordruck an den Versammlungsleiter Herrn ... hat die Beklagtenseite mit der Anlage B 1/3 vorgelegt.

54
Die nicht erfolgte Vorlage der Vollmacht im Original in der Eigentümerversammlung ist insoweit unschädlich. Zwar bedürfen seit dem 1.1.2020 Vollmachten gem. § 25 Abs. 3 WEG der Textform. Zwischen dem Vorhandensein einer Vollmacht und der Vorlage derselben ist jedoch zu unterscheiden. So kann ein Bevollmächtigter, der seine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt gemäß § 174 BGB, zurückgewiesen werden mit der Folge, dass – trotz Vorhandensein der Vollmacht – er von der Vollmacht keinen Gebrauch machen kann. Es kann dahinstehen, ob nur der Verwalter ein solches Zurückweisungsrecht hat oder jeder Miteigentümer (so LG Frankfurt: Wird auf Verlangen eines Versammlungsteilnehmers das Original der Vollmachtsurkunde nicht vorgelegt, ist vom Nichtbestand der Vollmacht auszugehen, ZWE 2015, 458, beck-online). Gemäß § 174 S. 2 BGB (analog) besteht kein Zurückweisungsrecht, wenn der Bevollmächtigende die übrigen Wohnungseigentümer über die Vollmachtserteilung anderweitig informiert hat, (Vogel in ZWE 2019, 193, beck-online). Dass die Miteigentümerin ... dem Kläger gegenüber über Videotelefonat die Vollmacht – über ihr Handy, wenn auch für den Kläger nicht sichtbar – bekundet hat, trägt er selber vor. Eine Unwirksamkeit des mit Vollmacht ausgeübten Stimmrechts nach § 174 BGB kommt daher nicht in Betracht.

55
2.2.4 Im Übrigen wäre auch ohne die Stimme der Miteigentümerin ... der Beschluss zu TOP 4 aufgrund der weiteren zwei Ja-Stimmen angesichts der alleinigen „Nein“-Stimme des Klägers mit Mehrheit erfolgt.

56
2.3 Ein zur Rechtswidrigkeit des Beschlusses führender formeller Mangel durch die über das Videotelefon teilnehmende Miteigentümerin liegt hier nicht vor.

57
2.3.1 Bei der Beschlussfeststellung liegt insoweit kein formeller Mangel vor. Eine Stimmabgabe über das Videotelefon ist nicht erfolgt. Vielmehr ist die Stimmabgabe durch den Verwalter, der als Bevollmächtigter gehandelt hat, erfolgt.

58
Während die Klageseite zunächst vorgetragen hat, dass die Miteigentümerin ... versucht habe, ein nicht gegebenes Stimmrecht auszuüben, ergibt sich aus dem weiteren klägerischen Vortrag und den Erläuterungen der Beklagtenseite, dass – unabhängig von der Frage des „Versuchs“ – die Stimmabgabe nicht durch die Miteigentümerin selber erfolgt ist, sondern das Stimmrecht der Miteigentümerin via Vollmacht ausgeübt wurde. So hat der Kläger ausgeführt, dass er nachgefragt habe nach einer Vollmacht und die Miteigentümerin ihr Handy mit einer – für den Kläger gleichwohl nicht sichtbaren – Vollmacht gezeigt hätte und der Verwalter angegeben habe, dass er eine hätte. Auch die Beklagtenseite hat vorgetragen, dass die Abstimmung ausschließlich von dem bevollmächtigten Hausverwalter vorgenommen worden sei.

59
2.3.2 Soweit der Kläger innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vorträgt, die Miteigentümerin hätte über den Laptop des Verwalters der Versammlung beigewohnt und Aussagen getroffen, begründet dies vorliegend keinen Verfahrensfehler, der zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse führt.

60
Weder liegt ein Beschluss nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG vor, der zur Anfechtbarkeit einer unzureichenden technischen Umsetzung einer Online-Teilnahme führen könnte, noch wurden hierdurch die Teilnahmerechte der Wohnungseigentümer in sonstiger Weise verletzt oder das Gebot der Nichtöffentlichkeit verletzt.

61
2.3.2.1 Ein Beschluss nach § 23 Abs. 1 S. 2 WEG, der eine Schaltung per Video erlaubt, eröffnet Teilnahmerechte, deren Einschränkung (z.B. durch mangelnde technische Vorkehrungen) die Anfechtung von Beschlüssen begründen kann.

62

Der Umstand, dass die Eigentümerversammlung von ihrer durch § 23 Abs. 1 S. 2 WEG nunmehr begründeten Beschlusskompetenz, den Eigentümern eine Teilnahme an der (grundsätzlich physischen) Versammlung auch von außerhalb im Wege elektronischer Kommunikationsmittel zu gestatten, keinen Gebrauch gemacht hat, führt als solches nicht zu einem formellen Mangel des Beschlusses.

63
Nach der alten Rechtslage bestand die Problematik, dass ein Wohnungseigentümer nach herrschender Meinung weder einen Anspruch hatte, mithilfe von Telekommunikationsmitteln an einer Präsenzversammlung teilnehmen zu dürfen, indem er etwa mittels Bild-und-Ton-Übertragung zugeschaltet wird noch eine Beschlusskompetenz für die Eigentümerversammlung vorgesehen dar, dies zu gestatten. Unabhängig davon konnte (nur) in der Gemeinschaftsordnung eine solche Online-Teilnahme gestattet werden. Diskutiert wurde daher die Einführung einer Beschlusskompetenz, die es den Wohnungseigentümern ermöglicht, die Online-Teilnahme zu gestatten. Dies würde insbesondere die Teilnahme auswärtiger Wohnungseigentümer erleichtern. Demgegenüber erscheinen die Belastungen für die Präsenzversammlung, die mit einer solchen Online-Teilnahme notwendigerweise einhergehen, zumutbar. Zu den technischen und organisatorischen Einzelheiten der Online-Teilnahme sollen keine gesetzlichen Vorgaben gemacht werden; vielmehr soll die Ausgestaltung den Wohnungseigentümern obliegen (so Abschlussbericht der Bund-Länder Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetz (WEG) von August 2019, ZWE 2019, 429, S. 43, beck-online). Vor diesem Hintergrund wurde vorgeschlagen, eine Beschlusskompetenz zu schaffen, um die Online-Teilnahme an Präsenzversammlungen zu ermöglichen (ebda, ZWE 2019, 451, S. 44 des Berichts). Übt die Eigentümerversammlung die ihr nun mit § 23 Abs. 1 S. 2 WEG eröffnete Beschlusskompetenz aus und ermöglicht eine solche Teilnahme, so hat dies zur Folge, dass damit auch eine Verpflichtung der Gesellschaft einhergeht, die elektronische Teilnahme zu ermöglichen, mithin die technischen Voraussetzungen hierfür zu schaffen (so zur parallel gelagerten Möglichkeit im Aktienrecht, BeckOGK/ Hoffmann, 1.7.2023, AktG § 118 Rn. 49). Auf die Möglichkeiten der Beschlussanfechtung, die bei der Gestattung einer Online-Teilnahme in Verbindung mit der Frage des Funktionierens der Übertragung und der Ausübung der Teilnahmerechte einhergeht, kommt es jedoch vorliegend nicht an, da ein solcher Beschluss gerade nicht vorliegt.

64
Der klägerische Vortrag innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist, dass die Aussagen der Miteigentümerin über Video nicht verständlich gewesen wären, wären eine klassische Anfechtungsproblematik, wenn es einen Beschluss der Eigentümerversammlung gegeben hätte, die Online-Teilnahme zu ermöglichen. Da jedoch ein solcher Beschluss nicht vorliegt, können aus der fehlenden Verständlichkeit von Aussagen der Miteigentümerin ... keine Gründe abgeleitet werden, die eine Anfechtbarkeit begründen können.

65
Die klägerischen Ausführungen dahingehend, dass die Miteigentümerin seine Aussagen, die sie sicher von der fehlenden Rechtsmäßigkeit der Beschlussfassung überzeugt hätten, nicht wahrnehmen hätte können, würden möglicherweise dann eine Anfechtbarkeit des Beschlusses begründen können, wenn die Eigentümerversammlung eine Online-Teilnahme beschlossen hätte und die Teilnahme wegen unzureichender technischer Voraussetzungen eingeschränkt wäre.

66
Mangels entsprechendem Beschluss zum Online-Teilnahmerecht, ist jedoch auch hierin keine Rechtsverletzung zu sehen.

67
2.3.2.2 Vorliegend wird durch die „unterschwellig“, d.h. ohne dass die Eigentümerversammlung dies durch Beschluss ermöglichte, erfolgte Zuschaltung Online-Teilnahme weder ein Teilnahme- noch ein Mitwirkungsrecht der Wohnungseigentümer verletzt.

68
Soweit der Kläger gerügt hat, er hätte die Aussagen der Frau ... nicht verstanden, wird insoweit weder sein Teilnahmerecht noch das von Frau ... verletzt, da ein reibungsloses Funktionieren dieser Zuschalte mangels Beschlussfassung gerade nicht verlangt werden kann.

69
Soweit der Kläger gerügt hat, dass er die Teilnehmerin mit seinen Aussagen nicht hätte überzeugen können, da sie seine Aussagen nicht wahrnehmen konnte, ist auch sein Mitwirkungsrecht nicht beeinträchtigt, da eine vollwertige Teilnahme mangels entsprechender Beschlussfassung weder erwartet noch verlangt werden konnte.

70
Der Umstand, dass die Miteigentümerin über einen elektronischen Weg der Versammlung beigewohnt hat, vermag vor diesem Hintergrund keinen Beschlussmangel begründen.

71
Soweit der Kläger in dem Schriftsatz vom 13.10.2023, der der Beklagtenvertreterin in der erstinstanzlichen Verhandlung am 18.10.2023 mitgeteilt wurde, sodann – von der Beklagtenseite bestritten – vorträgt, sie hätte die Beschlussfassung beeinflußt, weil sie vehement eine positive Beschlussfassung verlangt hätte, läßt sich ein solcher Sachverhalt den bis zum Ablauf der Anfechtungsbegründungsfrist am 28.08.2023 eingegangen Schriftsätze nicht entnehmen.

72
Die Frist zur Begründung der Klage soll bewirken, dass für die Wohnungseigentümer und für den zur Ausführung von Beschlüssen berufenen Verwalter zumindest im Hinblick auf Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber besteht, ob, in welchem Umfang und aufgrund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden (BGH, 16.09.2016, Az: V ZR 3/16, ZWE 2017, 188 Rn. 16, beck-online). Der dem Gericht unterbreitete Lebenssachverhalt umfasst den Umstand, dass kein Beschluss gemäß § 23 Abs. 1 S. 2 WEG gefasst wurde und dem Umstand über die Teilnahme einer Miteigentümerin über Videoschalte, deren Aussagen nicht verständlich waren und die die klägerischen Argumente nicht wahrnehmen konnte, ferner, dass es bei ihrer Zuschaltung an einer Sicherstellung für das Gebot der Nichtöffentlichkeit fehlte sowie die rechtswidrige Stimmabgabe durch die auf diese Art teilnehmende Miteigentümerin. Im Kern geht es mithin zum einen darum, ob es fehlerhaft war, dass kein Online-Beschluss vorlag, zum anderen darum, dass die Kommunikationsmöglichkeit durch diese Schalte nicht vollwertig war sowie darum, dass die Sicherstellung des Gebots der Nichtöffentlichkeit fehlte und die Frage der wirksamen Stimmabgabe.

73
Der später unterbreitete Lebenssachverhalt, dass die Miteigentümerin über die Videoschalte vernehmlich die Diskussion mitgestaltet hätte und auf andere Wohnungseigentümer eingewirkt habe, ist nicht innerhalb der Klagebegründungsfrist erfolgt.

74
Zwar reicht es aus, dass sich der Lebenssachverhalt zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergibt (BGH, aaO, ZWE 2017, 188 Rn. 16, beck-online). Dass die Miteigentümerin Aussagen, die unverständlich waren und die nicht alle wahrnehmbar gewesen seien, getätigt habe, enthält aber nicht die Angabe, dass sie „zuviel“ gesagt habe oder sich an der Fassadendiskussion aktiv beteiligt habe. Die Beeinflußung von Miteigentümern wird mit der Anfechtungsbegründung weder vorgetragen noch erwähnt noch ist sie im Kern enthalten. Dieser Lebenssachverhalt zum Rederecht mit einer – im Vergleich zur vorhergehenden Darstellung einer unzulänglichen Hörbarkeit von Aussagen – gegenteiligen Stoßrichtung, nämlich beeinflußender Mitwirkung, findet sich erst im Schriftsatz vom 13.10.2022.

75
Eine Beeinflußung der anderen Miteigentümer über den Informationskanal der elektronischen Kommunikation in der Diskussion zur Beschlussfassung führt jedoch vorliegend gleichwohl nicht zu einem Beschlussmangel. Es wird nicht verkannt, dass Einfluss auf den Prozess der Meinungsbildung sowohl die rechtswidrige Nichtladung eines Wohnungseigentümers als auch andererseits die rechtswidrige Zulassung oder Ablehnung der Teilnahme eines Dritten haben kann. (Reichel-Scherer in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 24 WEG (Stand: 15.03.2023), Rn. 50). In dem einen Fall wird das Teilnahmerecht des Wohnungseigentümers durch die Nichtladung beeinträchtigt, im anderen Fall wird gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit verstoßen. Beide Verstöße führen zu einem Beschlussmangel. Vorliegend wird jedoch weder gegen das Teilnahmerecht eines Wohnungseigentümers noch gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit verstoßen.

76
Die Meinungskundgabe einer Miteigentümerin ist Ausfluß ihrer Teilnahmerechte und nicht per se Ausdruck einer Rechtswidrigkeit. Damit die Ausübung des Rederechts einen formellen Mangel begründet, bedarf es daher eines Verstoßes gegen eine Verfahrensvorschrift. Es wird nicht verkannt, dass ein Versammlungsleiter kraft seiner Ordnungs- und Leitungsbefugnisse das Teilnahmerecht in einzelnen Merkmalen (z. B. durch Wortentzug) oder im ganzen (z. B. durch Saalverweis) beschränken kann (so für das Aktienrecht LG Köln Urt. v. 6.7.2005 – 82 O 150/04, BeckRS 2005, 8759 Rn. 72, beck-online). Vorrangig steht ein solches Recht zwar – durch die Möglichkeit zu Geschäftsordnungsanträgen/-beschlüssen – der Eigentümerversammlung zu (vgl. § 24 V WEG: Demnach führt der Verwalter den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung (nur), „sofern diese nichts anderes beschließt“, Greiner, Geschäftsordnungsbeschlüsse, ZWE 2016, 297, beck-online). Wird ein solches jedoch durch die Eigentümerversammlung nicht in Anspruch genommen, obliegt es dem Verwalter als Versammlungsleiter die Fragen des Rederechts zu ordnen und zu leiten. Weder besteht eine Pflicht des Verwalters, per se ein über ein Telefon ausgeübtes Rederecht eines Wohnungseigentümers zu unterbinden, noch ohne weiteres eine Pflicht, ein solches – vorbehaltlich einer Beschlussfassung der ETV – zuzulassen. Vielmehr ist es Aufgabe des Verwalters unter Berücksichtigung der Interessen der Wohnungseigentümer die Meinungsbildung untereinander zu ermöglichen. Gerade bei einer sehr übersichtlichen Anzahl der anwesenden Wohnungseigentümer ist ein Redebeitrag über eine Internetverbindung – gerade bei hinreichender Identifizierung der Wohnungseigentümerin und vorbehaltlich entgegenstehender Geschäftsordnungsanträge – nicht ausgeschlossen. Vorliegend ergibt sich aus der Anwesenheitsliste, dass – neben den Vertretenen, die nicht präsent waren – nur zwei Wohnungseigentümer in persona anwesend waren. Der Umstand, dass die (insoweit dritte) Miteigentümerin der Versammlung über das Videotelefonat teilgenommen und Aussagen gemacht hat, begründet damit nicht per se eine fehlerhafte Durchführung der Versammlung.

77
Ein Verfahrensfehler war mithin insoweit zu verneinen.

78
Mangels eines solchen Verstoßes gegen Verfahrensvorschriften kommt es auch nicht mehr darauf an, dass der Kläger in der Versammlung die Zuschaltung der Miteigentümerin nicht gerügt, sondern nur bemängelt hat, dass man ihm diese Möglichkeit nicht geboten hätte, als es nach eigenem Vortrag in der Versammlung über die „inoffizielle“ Teilnahme der Miteigentümerin vom Verwalter informiert wurde.

79
2.3.2.3 Der Beschluss ist auch nicht wegen eines Verstoßes gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit rechtswidrig, da ein solcher Verstoß weder dargelegt noch unter Beweis gestellt wurde.

80
Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit folgt nach einer in der Judikatur verbreiteten Ansicht aus dem Wortlaut des § 23 Abs. 1 WEG (“der Wohnungseigentümer“, Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung – wen muss, wen darf man zulassen? Armbrüster/Roguhn, ZWE 2016, 105, beck-online). Ein Verstoß gegen diese Vorschrift setzt voraus, dass es da einen Dritten, d.h. Nichtwohnungseigentümer gibt.

81
Insoweit trägt die Klageseite vor, dass nicht sichergestellt sei, dass das Gebot der Nichtöffentlichkeit eingehalten wird, da die über Videotelefonat teilnehmende Miteigentümerin eine entsprechende Aussage, sie sei alleine im Raum nicht abgegeben habe.

82
Allein die fehlende Sicherstellung der Nichtöffentlichkeit begründet jedoch keinen Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit. Wie allgemein bekannt, finden zahlreiche Eigentümerversammlungen auch in Nebenräumen von Gaststätten statt, bei denen nicht ausgeschlossen ist, dass die ein oder andere Bedienung oder ein anderer fremder Gast den Raum kurzweilig betritt. Allein solche fehlenden Sicherstellungen vermögen daher keinen Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit zu begründen.

83
Ein konkreter Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit ist auch im Übrigen nicht zu sehen. Anhaltspunkte – wie beispielsweise eine Frage an die Miteigentümerin, ob diese alleine sei und die nicht

beantwortet oder gar bejaht wurde oder fremde Stimmen im Hintergrund des Videotelefonats –, die eine Anwesenheit von Nichtberechtigten konkret befürchten lassen könnten, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

84
Ein Verfahrensfehler liegt somit in der Teilnahme der Miteigentümerin ... über das Videotelefonat in der vorliegenden Konstellation nicht vor.

85
2.3.4 Ein unzulässiges Vorgehen liegt auch nicht in der gleichzeitigen Teilnahme der Miteigentümerin ... und des von ihr bevollmächtigten Verwalters in der Eigentümerversammlung.

86
Die Klageseite beruft sich insoweit darauf, dass ein Eigentümer, der sich durch einen Bevollmächtigten vertreten lässt, nicht selbst an der Eigentümerversammlung teilnehmen darf. Dies hat das LG Karlsruhe, entschieden vor dem Hintergrund, dass bei einer gleichzeitigen Teilnahme der Bevollmächtigte zum grundsätzlich nicht teilnahmeberechtigten Dritten wird (LG Karlsruhe, Urteil vom 21.7.2015, Az: 11 S 118/14, NJW-RR 2016, 208, beck-online). Der bevollmächtigte Verwalter kann jedoch nicht zu einem solchen Dritten werden, da er aus eigenem Recht an der Eigentümerversammlung teilnahmeberechtigt ist. Eine Verletzung des Gebots der Nichtöffentlichkeit kommt demnach nicht in Betracht, wenn es an einem nicht teilnahmeberechtigten Dritten fehlt.

87
2.4. Der Beschluss ist auch nicht deshalb rechtswidrig, weil der Verwalter bei der Abstimmung nicht – nach der mehrheitlichen Beschlussfassung – über alle Angebote zur Fassadensanierung abstimmen hat lassen.

88
Im Wohnungseigentumsgesetz fehlt es an ausdrücklichen Regelungen, wie die Abstimmungen zu den Beschlussgegenständen durchzuführen sind. Die Festlegung der Verfahrensweise bei Abstimmungen obliegt, sofern durch die Gemeinschaftsordnung oder durch einfachen Geschäftsordnungsbeschluss der Wohnungseigentümer keine Festlegung erfolgt ist, dem Versammlungsleiter. Dieser kann nach pflichtgemäßem Ermessen den Abstimmungsmodus, insbesondere die Reihenfolge der Abstimmungsfragen, festlegen (BGH, ZWE 2019, 374 Rn. 6, beck-online).

89
Kommt es zur Abstimmung über einen Tagesordnungspunkt, hat der Versammlungsleiter bei Vorliegen mehrerer konkurrierender Beschlussanträge die Reihenfolge der Abstimmungen nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen. Hierbei wird er sich aber entsprechend demokratischen Grundsätzen an der Reichweite der Anträge orientieren müssen und den weitreichendsten Antrag zuerst zur Abstimmung stellen (…). Nur so kann der Wille derjenigen Wohnungseigentümer richtig erfasst werden, die eine umfangreiche Maßnahme wünschen, aber einer minderen Maßnahme auch zustimmen würden, falls die umfangreiche Maßnahme keine Mehrheit findet (Schultzky, Das Ermessen des Versammlungsleiters, ZWE 2023, 61, beck-online).

90
Dies zu Grunde gelegt, liegt ein Ermessensfehlgebrauch nicht vor. Eine Pflicht, bei der Einholung von Angeboten für eine Maßnahme über jedwedes Angebot eine Abstimmung herbeizuführen, besteht nicht. Vielmehr liegt es auch im Interesse der Gemeinschaft, Abstimmungen, bei denen ein nur mit relativer und nicht mit absoluter Mehrheit gefasster Beschluss erfolgt ist, nicht dadurch unnötig in die Länge zu ziehen, dass über alle potentiellen Alternativen der Reihe nach zusätzlich abgestimmt wird und damit die Versammlung in die Länge zu ziehen.

91
Es entspricht auch ordnungsmäßigem Ermessen, wenn der Verwalter bereits im Einladungsschreiben auf eine Angebotsauswertung hinweist um eine angemessene Entscheidungsgrundlage für die abzustimmenden Maßnahmen zu ermöglichen (vgl. zum Hinweis der Verwalterin in der Einladung auf das Informations- und Empfehlungsschreiben des Beirats sowie die Kostenaufstellung und den Vergabevorschlag der Architekten; AG Hamburg-Blankenese Urt. v. 15.4.2020 – 539 C 16/18, BeckRS 2020, 5937 Rn. 92, beck-online).

92
Dem Versammlungsleiter ist nicht vorzuwerfen, dass er bei der Frage der Abstimmung sich an der Empfehlung des Architekten orientiert hat, der von den sechs Angeboten eine Vorauswahl dergestalt getroffen hat, dass er zwei der Angebote als vorrangig empfohlen hat, zumal er sowohl die Begründung für die Auswahl als auch die Gegenüberstellung transparent gemacht hat. Aufgrund der vorliegenden Empfehlung – vorbehaltlich einer anderen Willensbekundung der Wohnungseigentümer – wäre insoweit eine Abstimmung allenfalls über die zwei empfohlenen Angebote in Betracht gekommen, da Gesichtspunkte, die für die anderen Angebote sprechen, weder vorgetragen noch ersichtlich sind.

93
Ausgangspunkt für die Ermessensentscheidung der Verwalters zur Abstimmung war somit, dass aufgrund des Empfehlungsschreibens des Architekten der Eigentümerversammlung zwei dieser Angebote als vorrangig unterbreitet worden waren. Hierbei war das eine Angebot preisgünstiger, das andere Angebot (... als knapp teurer, aber mit dem Hinweis auf die eigene Kenntnis des Anbieters als zuverlässig aus einigen Bauvorhaben versehen. Eine Abstimmung über drei oder gar sechs Angebote war nicht angebracht.

94
Vor diesem Hintergrund war das – preislich höhere – Angebot der Firma ... als (preislich) umfangreichere Maßnahme anzusehen als das andere empfohlene Angebot. Dieses Angebot daher als Antrag vorrangig der Abstimmung zuzuführen, ist nicht ermessensfehlerhaft.

95
Da die Maßnahme mit diesem Angebot eine Mehrheit gefunden hatte, bedurfte es keiner weiteren Abstimmung mehr über das preisgünstigere Angebot der anderen Firma. Einer Abstimmung über das zweite (empfohlene) Angebot oder alle anderen war daher nicht erforderlich.

96
Die von der Klageseite zitierte Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 18.01.2019, Az; : V ZR 324/17) zum Abstimmmodus bei der Verwalterbestellung ist nicht übertragbar.

97
Vorliegend lag es aufgrund der Vorinformation der Eigentümer und der Empfehlung des Architekten nahe, dass die Abstimmung (allenfalls) über zwei Angebote erfolgt.

98
Die Entscheidung des BGH trifft jedoch nur die Frage der Abstimmung bei mehr als zwei Bewerbern. Die relative Mehrheit für einen Bewerber ist nicht ausreichend, wenn mehr als zwei Kandidaten zur Wahl stehen (BGH, ZWE 2019, 374 Rn. 7-9, beck-online). Die Entscheidung ist daher für die vorliegende Konstellation von zwei empfohlenen Angeboten nicht einschlägig.

99
Zum anderen ist die Entscheidung über eine Sanierungsmaßnahme nicht gleichzusetzen mit einer Verwalterbestellung. Die Wahl eines Verwalters ist kein Rechtsgeschäft (OLG Düsseldorf Beschluss vom 28.7.1995 – 3 Wx 210/95, BeckRS 1995, 5310, beck-online). Bei einem Wahlvorgang, bei dem zwei oder mehrere Bewerber zur Wahl stehen, kann über sie entweder gleichzeitig (in einem einzigen Wahlgang) oder nacheinander abgestimmt werden. Angesichts dieser Möglichkeiten muss zunächst das Wahlverfahren festgelegt werden. Hierbei ist zu beachten, dass bei mehr als zwei Bewerbern die relative Mehrheit nicht genügt (Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl, § 10 Rn. 34). Stehen mehrere Bewerber zur Wahl, ist die Abstimmung über jeden einzelnen nur ein Teilakt eines als eine Einheit zu betrachtenden Verfahrens. In aller Regel kann erst nach Durchführung aller Wahlgänge festgestellt werden, ob ein und welcher der Bewerber die erforderliche Mehrheit erhalten hat.

100
Anders liegt es hier. Die Angebotsauswahl stellt keinen Teilakt eines als eine Einheit zu betrachtenden Verfahrens dar. Erhält bei der Frage der Fassadensanierung die umfassende Maßnahme eine Mehrheit, so ist davon auszugehen, dass damit der Wille derjenigen Wohnungseigentümer richtig erfasst wird, die eine umfangreiche Maßnahme wünschen.

101

Im Übrigen scheidet die Ungültigerklärung von Beschlüssen in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich ein Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat; (BGH, NJW 2011, 679, beck-online). Gerade vorliegend kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei einer anderen Abstimmungsreihenfolge sich andere bzw. größere Mehrheiten ergeben hätten. Der Kläger hat sich durchgehend gegen eine Fassadensanierung ausgesprochen. Eine Stimmänderung bei den beiden Enthaltungen, die der Verwalter durch Ausübung seiner Vollmacht abgegeben hat, ist fernliegend. Die übrigen anwesenden Stimmen haben insoweit geschlossen für den gefassten Beschluss votiert.

102
2.5 Der Beschluss widerspricht auch nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Erhaltungsmaßnahme.

103
Der Kläger meint, das es angesichts steigender Kosten und dem Sanierungsbedarf der maroden Heizanlage ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätte, mit dem Fassadenanstrich zu warten. Es steht jedoch im Ermessen der Meinungsbildung der Wohnungseigentümer, Sanierungsmaßnahmen trotz hoher Kosten zu ergreifen. Einen Anspruch auf Vertagung mehrheitsfähiger Erhaltungsmaßnahmen aus Kostengründen besteht nicht.

III.

104
1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit fußt auf §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

105
2. Die Streitwertfestsetzung bestimmt sich gemäß § 49 S. 1 GKG bei der Beschlussanfechtungsklage nach dem Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung. Die Beschränkung auf das 7,5fachen Wert des klägerischen Interesses sowie des Verkehrswertes seines Wohnungseigentums nach § 49 S. 2 GKG greift nicht, da dieses Interesse angesichts des 191,9/1000stel-MEA des Klägers (mithin 12.473,50 € x 7,5) einen höheren Betrag ergibt.