

Titel:

Gerichtliche Überprüfung einer Ermessensentscheidung

Normenketten:

ZPO § 256 Abs. 1

WEG § 18, § 19, § 20 Abs. 1

Leitsätze:

1. Eine Feststellungsklage dahingehend, dass eine beschlossene Maßnahme eine bauliche Veränderung sei, ist unzulässig, da auf eine abstrakte Rechtsfrage gerichtet. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat bei der Beschlussfassung über Verwaltungsmaßnahmen einen weiten Ermessensspielraum, der einer gerichtlichen Überprüfung weitgehend entzogen ist. (Rn. 22 – 27) (redaktioneller Leitsatz)
3. Eine Maßnahme, die den gegenwärtigen Zustand des Gemeinschaftseigentums erhält und keine wesentliche optische Veränderung bewirkt, ist keine bauliche Veränderung iSd § 20 Abs. 1 WEG. (Rn. 40 – 42) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anfechtung, Ermessen, gerichtliche Prüfung, Feststellungsklage, bauliche Veränderung

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Endurteil vom 08.05.2025 – 36 S 14653/23 WEG

Fundstellen:

ZMR 2024, 254

LSK 2023, 45137

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist in Ziff. 2. vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.
4. Der Streitwert wird auf 102.715,25 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Gegenstand der Klage ist die Anfechtung des zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom gefassten Beschlusses der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

2

Der Kläger ist als Eigentümer der Wohnung Nr. 62, verbunden mit einem Miteigentumsanteil von 6,3400/1000stel, Mitglied der Beklagten.

3

In der Wohnanlage der Beklagten müssen die Balkonbrüstungen erneuert werden. Bei den derzeit existierenden Balkonbrüstungen handelt es sich um eine Alu-Tragkonstruktion mit Verglasung in bestehenden Haltern. Die Aluminium-Pfosten und Aluminium-Handläufe sind mit einfachen Punkthaltern und U-Profileschienen als Linienlagerung oben stirnseitig am Bauwerk befestigt. Die Glasfüllungen bestehen aus Draht-Gussglas. Diese Draht-Gussglasfüllungen weisen keine ausreichende Stoßfestigkeit (mehr) auf. Aufgrund der Alterung des Glases und der Witterungseinflüsse und Zersetzungserscheinungen in

Auflagebereichen und einem unzureichenden Estand in den Halterungen besteht durch ein Herabfallen der Draht-Gussglasfüllungen und dem Versagen von Glasscheiben Gefahr für Leib und Leben. Für die Draht-Gussglasfüllungen ist keine Zulassung vorhanden. Ein statischer Nachweis ist nicht möglich. Laut der gutachterlichen Stellungnahme der ... von der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Glasbau, ..., vom 18.04.2018 (Anlage B 1) besteht zwingender Handlungsbedarf, da unter unglücklichen Umständen Gefahr für Leib und Leben besteht. Da bereits einige Scheiben gebrochen und daher zu erneuern sind, besteht auch kein Bestandsschutz.

4

Aufgrund eines vorangegangenen Eigentümerbeschlusses war der Architekt ... damit beauftragt, verschiedene Sanierungsvarianten auszuarbeiten und in der Eigentümerversammlung vorzustellen. Der Architekt ... hat drei Sanierungsvarianten ausgearbeitet und in der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung vorgestellt. Bezüglich der Einzelheiten der Sanierungsvarianten wird Bezug genommen auf die Gegenüberstellung der Sanierungsvarianten des Architekten ..., Anlage B 2.

5

Mit Schreiben vom 21.11.2022 lud die Verwalterin der Beklagten für den 15.12.2022 zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung ein.

6

In der dieser Eigentümerversammlung wurde den Eigentümern mitgeteilt, dass es sich bei der Sanierungsvariante 1 um eine reine Instandsetzungsmaßnahme im Sinne von § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG handele, bei den Sanierungsvarianten 2 und 3 um bauliche Veränderungen im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG. Ferner wurden die Eigentümer darüber informiert, dass alle drei Varianten mit einfacher Mehrheit beschlossen werden könnten, sich allerdings bei den in Betracht kommenden Kostenverteilerschlüsseln Unterschiede ergäben, nämlich bei der Sanierungsvariante 1 die Kosten nach dem allgemein gültigen Kostenverteilerschlüssel auf alle Eigentümer zu verteilen seien, während bei den Sanierungsvarianten 2 und 3 eine Kostentragung aller Eigentümer nur dann gewährleistet sei, wenn der Beschluss über die Durchführung der Maßnahme mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile gefasst würde. Sollte diese doppelt qualifizierte Mehrheit nicht erreicht werden, wären die Kosten für die Sanierung der Balkonbrüstungen nur von denjenigen Eigentümern zu tragen, die den Beschluss gefasst haben. Vor diesem Hintergrund wurde eine Beschlussfassung über die Sanierungsvariante 1 empfohlen.

7

Anschließend wurden unter dem einzigen Tagesordnungspunkt 1 folgende Beschlüsse gefasst:

8

I. Erster Beschluss (Antrag 138) :

„Die Balkonverglasungen zeigen erhebliche Mängel (Absturz von Glasplatten) und müssen deshalb saniert werden. Der Architekt ... hat verschiedene Varianten in seinem Bericht vom 7.11.2022 dargelegt. Die ..., entscheidet sich für Variante 1 „Teilerneuerung (Halterung, Lagerung, Glas)“

9

II. Zweiter Beschluss (Antrag 139):

„Die Sanierung der Glasrüstungen der Balkone ist durchzuführen, da gem. Gutachten der Sachverständigen, ... vom 1.04.2017/18.04.2018 Gefahr für Leib und Leben besteht. Der Architekt, ... hat mehrere Sanierungsmöglichkeiten untersucht. Die Eigentümergemeinschaft hat sich für die Variante 1“ Teilerneuerung (Halterung, Lagerung, Glas)“ entschieden. Das Ausschreibungsergebnis für diese Variante ist im Schreiben vom 10.11.2022 des Architekten, ... dargestellt. Entsprechend der Vergabeempfehlung des Architekten, ... beauftragt die GdW die ... mit der Durchführung der Sanierung. Die Ausführung erfolgt mit satinierter Folie zwischen den Gläsern. Auf die Variante mit satinierter und bedruckter Folie wird verzichtet. Die Bauaufsicht, Abnahme und Mängelverfolgung (Leistungsphase 8 und 9 nach HO-AI) ist durch den Architekten, ... gemäß den Honorarangeboten vom 10.11.2020 22:00 Uhr Leistungsphase 8 und 9 durchzuführen. Entsprechend dem nachbehandelten Ausschreibungsergebnis bewilligt die ... ein Budget von € 1.680.885,42 brutto. Die Finanzierung erfolgt über eine Sonderumlage, die in 2 Tranchen eingehoben wird. Die 1. Tranche in Höhe von € 1.092.575,52 (ca. 65 % der Auftragssumme) wird zum 3.4.2023 fällig

gestellt. Dies entspricht € 1092,58 pro Tausendstel Miteigentumsanteil. Die 2. Tranche in Höhe von € 588.309,98 (ca. 35 % der Auftragssumme) wird zum 03.07.2023 fällig gestellt. Dies entspricht € 588,3 1/1000 Miteigentumsanteil. Die Verwaltung wird beauftragt, entsprechende Ingenieurverträge mit dem Architekten, ... für die Leistungsphase 8 (Objektüberwachung incl. Abnahme) und Leistungsphase 9 (Gewährleistungsverfolgung), sowie einen Bauvertrag mit ... abzuschließen. Die Arbeiten sind 2023 zu beginnen und nach Möglichkeit in diesem Jahr abzuschließen.“

10

Der Kläger behauptet, die Verwaltung habe eine rechtlich und technisch anfechtbare und stark überbeuerte Variante aktiv betrieben und zur Abstimmung zugelassen, eine ergebnisoffene Diskussion sei nicht zugelassen worden, kritische Wortmeldungen seien mit Lautsprecher und Mikrofon unterdrückt worden, ... sei Versammlungsleiter gewesen, es habe konstruktive Beiträge von Sachverständigen aus dem Publikum gegeben, der Bauvertrag sei zeitnah nach der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung geschlossen worden, um vollendete Tatsachen zu schaffen, zwischen den Anbietern habe es illegale Preisabsprachen gegeben, bei einer Probeabstimmung habe die Sanierungsvariante 1 keine Mehrheit gefunden, die Sanierungsvariante 1 sei überbeuert, bei der Sanierungsvariante 1 handele es sich um eine bauliche Veränderung, bei der Sanierungsvariante 1 gäbe es technische Probleme, es werde zu einer vorzeitigen Materialermüdung kommen, der Hersteller übernehme keine Gewähr, die Verglasung wirke panzerglasartig und milchig und der optische Eindruck sei stark verändert. Die Variante 3 sähe besser aus, es habe nur ein Angebot vorgelegen. Hinsichtlich des zweiten Beschlusses (Antrag 139) zu TOP 1 rügt der Kläger, der Brutto-Preis sei stark überhöht, seine Fragen in der streitgegenständlichen ETV seien unbeantwortet geblieben oder übertönt worden, die Verwalterin und der Architekt würden Provisionen erhalten, sodass diese bestrebt seien, die Kosten zu maximieren, die Eigentümer hätten sich in der Versammlung unter Druck setzen lassen, eine Entscheidung zugunsten des überbeuerten Angebots zu treffen, die Angebote der ... und der ... hätten sich in preislicher Hinsicht zunächst kaum unterschieden, so dass illegale Preisabsprachen zu vermuten seien.

11

Der Kläger beantragt zuletzt,

1. den auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 15.12.2022 der Gemeinschaft der ... zu TOP 2, Sanierung der Glasbrüstungen mit Finanzierung; Wahl einer Sanierungsvariante; Sanierung der Glasbrüstung der Balkone; Beauftragung der ...; Beauftragung des Architektenbüros ... mit Bauaufsicht, Abnahme und Gewährleistungsverfolgung gefassten Mehrheitsbeschlüsse (Beschluss 1 zur Bau-Variante und Beschluss 2 zur Beauftragung der ausführenden Firma und des Architekten) für ungültig zu erklären,

2. die fertig gestellte Sanierungsvariante 1 als bauliche Veränderung zu deklarieren.

12

Die Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

13

Die Beklagte ist der Ansicht, die angegriffenen Beschlüsse entsprächen ordnungsgemäßer Verwaltung und seien vom weiten Ermessensspielraum der Eigentümer gedeckt.

14

Zur Ergänzung des Tatbestands wird im übrigen Bezug genommen auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 28.09.2023. Beweis wurde nicht erhoben.

Entscheidungsgründe

I.

15

Die Klage ist teils unzulässig (Klageantrag 2), i. ü. unbegründet (Klageantrag 1).

16

1. Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, §§ 43 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2 c GVG.

17

2. Soweit der Kläger mit Klageantrag 2 beantragt, „die fertig gestellte Sanierungsvariante 1 als bauliche Veränderung zu deklarieren“, ist die Klage unzulässig, da es bereits an einem Rechtsverhältnis im Sinne von § 256 Abs. 1 ZPO fehlt. Die Feststellungsklage ist auf verbindliche Klärung eines streitigen Rechtsverhältnisses gerichtet (vgl. BeckOK ZPO/Bacher, 50. Ed. 1.9.2023, ZPO § 256). Rechtsverhältnis ist die aus einem vorgetragenen Sachverhalt abgeleitete rechtliche Beziehung von Personen untereinander oder von Personen zu Sachen (BGH NZBau 2022, 20 Rn. 25; NJW 2009, 751 Rn. 10). Dazu gehören komplexere Rechtsbeziehungen, aus denen sich mehrere Ansprüche oder Pflichten ergeben können, z. B. die Mitgliedschaft in einem Verein oder Verband, aber auch einzelne Ansprüche oder einzelne in sich selbstständige rechtliche Anspruchsgrundlagen. Ebenfalls erfasst sind Obliegenheiten, die sich aus einer bestehenden Rechtsbeziehung ergeben, z. B. aus einem Versicherungsvertrag. Nicht als Rechtsverhältnis angesehen werden bloße Vorfragen oder einzelne Elemente eines Rechtsverhältnisses sowie abstrakte Rechtsfragen, die keinen Bezug zu einem konkreten Rechtsverhältnis aufweisen. Kein Rechtsverhältnis betrifft die Frage, ob ein bestimmtes Verhalten rechtmäßig oder rechtswidrig ist, etwa eine erfolgte Zwangsvollstreckung; Rechtsverhältnisse stellen aber die Ansprüche dar, die sich aus dem Verhalten ergeben, z. B. Ansprüche auf Schadensersatz oder Bereicherungsausgleich oder auf Unterlassung des rechtswidrigen Verhaltens (vgl. BeckOK ZPO/Bacher, a.a.O., m. w. N.). Da Gegenstand des Klageantrags eine abstrakte Rechtsfrage ist, ist die Feststellungsklage unzulässig.

18

3. Sowohl die einmonatige Klage – als auch die zweimonatige Klagebegründungsfrist des § 45 Satz 1 WEG wurden eingehalten. Soweit der Kläger beantragt hat, den auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 15.12.2022 der Gemeinschaft der ... zu TOP 2 gefassten Beschluss für ungültig zu erklären, führt dies nicht zu einer Verfristung der Klage, da die angefochtenen Beschlüsse im Klageantrag im Wortlaut angegeben sind und es sich bei den angefochtenen Beschlüssen um die einzigen – wenngleich unter TOP 1 – auf der Eigentümerversammlung vom 15.12.2022 gefassten Beschlüsse handelt.

19

4. Die angegriffenen Beschlüsse sind weder nichtig, noch widersprechen sie aus den innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 45 Satz 1 WEG vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.

20

a) Nichtigkeitsgründe sind weder dargetan noch ersichtlich.

21

b) Der angegriffene Beschluss entspricht auch ordnungsgemäßer Verwaltung. Unter einer ordnungsgemäßen Verwaltung ist eine Verwaltung zu verstehen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Ob ein Eigentümerbeschluss danach ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist im Einzelfall unter Abwägung der für und gegen den Eigentümerbeschluss sprechenden Umstände zu entscheiden, wobei im Vordergrund das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer und nicht nur einzelner zu stehen hat. Eine Verwaltungsmaßnahme liegt dann im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtung unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls nützlich ist. Um dies festzustellen, müssen im konkreten Fall der mit der Maßnahme verbundene Nutzen und die mit der Maßnahme verbundenen Risiken gegeneinander abgewogen werden. Für die Ordnungsmäßigkeit spielt daher die konkrete Situation der Gemeinschaft und auch deren finanzielle Leistungsfähigkeit eine Rolle. (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage 2017 § 21 Rdnr. 23 m.w.N.).

22

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat bei der Beschlussfassung über Verwaltungsmaßnahmen als Ausfluss der Privatautonomie einen Ermessensspielraum, der einer Überprüfung durch das Gericht weitgehend entzogen ist. Hinzunehmen sind vom Gericht dabei alle vertretbaren Mehrheitsentscheidungen, da es nicht darauf ankommt, ob eine Regelung in jeder Hinsicht notwendig und zweckmäßig ist. Kommen

im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrere Möglichkeiten in Betracht, besteht ein Auswahlermessen (vgl. Spielbauer/Then, a.a.O.).

23

Die Ermessensausübung der Wohnungseigentümer ist einer gerichtlichen Regelung weitgehend entzogen (BGH NZM 1998, 955 (956); OLG Frankfurt a. M. NZM 2009, 440). Ausgeübtes Ermessen ist nur hinsichtlich seiner Voraussetzungen und Grenzen nachprüfbar. Insbesondere ist zu fragen, ob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wesentliche Gesichtspunkte außer Acht gelassen, sich zu den Denkgesetzen in Widerspruch gesetzt oder sonst von ihrem Ermessen einen dem Sinn und Zweck des Gesetzes widersprechenden Gebrauch gemacht hat. Ein richterlicher Eingriff kommt nur dann in Betracht, wenn außergewöhnliche Umstände ein Festhalten an einem Beschluss oder einer Vereinbarung als grob unbillig und damit als gegen Treu und Glauben verstoßend erscheinen lassen (vgl. BeckOK WEG/Elzer, 51. Ed. 1.1.2023, WEG § 18 Rn. 53m. w. N.).

24

Im Kern geht es beim Ermessen darum, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei der Aufgabenerfüllung und Regelung der Verwaltung und Benutzung Spielräume haben muss, in denen die Gerichte nicht kleinlich nach der aus ihrer Sicht „besseren Lösung“ suchen dürfen, sondern bei denen jede aus Sicht der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen „vertretbare“ Lösung in Form einer verfahrensfehlerfrei zustande gekommenen Mehrheitsentscheidung Bestand haben soll. Es geht im Kern also um ein in der demokratischen Mehrheitsentscheidung wurzelndes Selbstorganisationsrecht als Ausfluss der Privatautonomie; die Gerichte sind auch deswegen gerade nicht zur kleinlichen Gängelung berufen. Missfällt dem einzelnen Wohnungseigentümer eine von der Mehrheit gefundene „vertretbare“ Lösung, kann er folglich oft nicht dagegen angehen, sondern hat damit zu leben; dies ist letztlich der „Preis“ des Eintritts in eine Gemeinschaft, in der das Gesetz die Möglichkeit für Mehrheitsentscheidungen ausdrücklich anerkennt. Dass das aus Sicht des einzelnen Wohnungseigentümers bisweilen problematisch ist und Gemeinschaften durch ihre „eigene indivision forcée eine Quelle fortwährender Streitigkeiten“ eröffnen mögen, ist hinzunehmen. Wer damit nicht leben kann, sollte ein freistehendes Einfamilienhaus mit parkähnlichem Außenbereich erwerben, wird aber in Ansehung seiner Persönlichkeitsstruktur sicher auch bald dort Mittel und Wege finden, es sich immerhin mit seinen Nachbarn zu verscherzen (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 18 Rn. 66).

25

Soweit Ermessen eingeräumt ist, muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer alle für und gegen eine Maßnahme sprechenden Umstände abwägen (zum alten Recht BGH NJW 2003, 3476 (3479); Armbrüster ZWE 2002, 145 (149); Bub ZWE 2001, 457 (459)). Hat eine ordnungsmäßige Abwägung stattgefunden, ist jede vertretbare Entscheidung hinzunehmen (OLG Düsseldorf NZM 1999, 766; WE 1991, 251). Es kommt für die Vertretbarkeit nicht darauf an, dass eine Regelung, ggf. aus Sicht einer Minderheit, in jeder Hinsicht notwendig und zweckmäßig ist (OLG Hamburg WE 1993, 87); stets können mehrere Maßnahmen ermessensfehlerfrei sein.

26

Sind mehrere Entscheidungen möglich und vertretbar, kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer frei wählen, für welche sie sich entscheidet (BayObLG NJW-RR 2004, 1378; OLG Saarbrücken WE 1998, 69 (71)). Sie muss weder die Maßnahme, die am leichtesten umsetzbar ist, noch die kostengünstigste wählen (BayObLG NZM 2004, 746; BeckRS 2003, 8688; OLG Düsseldorf NZM 1999, 766).

27

Die Entscheidung, ob und – wenn ja: – welche Maßnahmen wie durch wen wann durchzuführen sind, ist von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich nach ihrem Ermessen zu treffen, wobei sie grundsätzlich einen weiten Gestaltungsspielraum haben, in welchen Schritten sie eine gebotene Erhaltung des Gemeinschaftseigentums durchführen, wann sie etwa die weitere Sachverhaltsaufarbeitung beenden und die Erhaltung konkret beginnen. Ein Anspruch auf eine bestimmte Maßnahme bestünde lediglich dann, wenn allein diese ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche (BGH ZWE 2012, 268; Timme/Elzer, WEG, § 21 Rn. 177).

28

Unter diesen Prämissen widersprechen die angegriffenen Beschlüsse nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Eigentümer haben in der Eigentümerversammlung vom 15.12.2022 in ordnungsmäßiger Art und Weise

von dem ihnen eingeräumten weiten Ermessensspielraum Gebrauch gemacht, insbesondere lag es im Rahmen dieses Ermessensspielraums, sich für die Sanierungsvariante 1 zu entscheiden. Die Rügen des Klägers gegen die angegriffenen Beschlüsse greifen nicht:

29

(1) Die Behauptungen des Klägers, die Verwaltung habe eine rechtlich und technisch anfechtbare und stark überteuerte Variante aktiv betrieben und zur Abstimmung zugelassen, eine ergebnisoffene Diskussion sei nicht zugelassen worden, ... kritische Wortmeldungen seien mit Lautsprecher und Mikrofon unterdrückt worden, sei Versammlungsleiter gewesen, es habe konstruktive Beiträge von Sachverständigen aus dem Publikum gegeben, der Bauvertrag sei zeitnah nach der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung geschlossen worden, um vollendete Tatsachen zu schaffen, zwischen den Anbietern habe es illegale Preisabsprachen gegeben, bei einer Probeabstimmung habe die Sanierungsvariante 1 keine Mehrheit gefunden, die Sanierungsvariante 1 sei überteuert, bei der Sanierungsvariante 1 gäbe es technische Probleme, es werde zu einer vorzeitigen Materialermüdung kommen, der Hersteller übernehme keine Gewähr, es habe nur ein Angebot vorgelegen, beim zweiten Beschluss (Antrag 139) sei der Brutto-Preis stark überhöht, seine Fragen in der Versammlung seien unbeantwortet geblieben oder übertönt worden, die Verwalterin und der Architekt würden Provisionen erhalten, sodass diese bestrebt seien, die Kosten zu maximieren, die Eigentümer hätten sich in der Versammlung unter Druck setzen lassen, eine Entscheidung zugunsten des überteuerten Angebots zu treffen, hat die Beklagte bestritten, der Kläger hat trotz entsprechenden richterlichen Hinweises auf die Darlegungs- und Beweislast für seine Behauptungen keinen Beweis angeboten, sondern ist beweisfällig geblieben.

30

(2) Allein die Tatsache, dass sich die Angebote der ... und der ... sich in preislicher Hinsicht zunächst kaum unterschieden haben, ist entgegen der Ansicht des Klägers kein Beleg für illegale Preisabsprachen.

31

(3) Die Tatsache, dass der Bauvertrag zeitnah nach der Versammlung geschlossen worden ist, hat keinerlei Auswirkungen auf die Wirksamkeit oder Unwirksamkeit der zuvor vorgefassten Beschlüsse. Dies entspricht schließlich den gesetzlichen Vorgaben, wonach Beschlüsse zeitnah umzusetzen sind, und die Erhebung einer Anfechtungsklage gem. § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG keine aufschiebende Wirkung hat.

32

(4) Welches Ergebnis eine Probeabstimmung erbracht hat, ist rechtlich irrelevant.

33

(5) Soweit der Kläger rügt, die Sanierungsvariante 1 sei überteuert, wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Eigentümer nicht verpflichtet sind, die billigste Variante zu wählen. Im Übrigen ergibt sich aus den vorliegenden Angeboten, dass die Sanierungsvariante 2 mit weitaus höheren Kosten verbunden wäre.

34

(6) Dass die Variante 3 nach Auffassung des Klägers besser aussieht, ist rechtlich irrelevant, der Kläger hat keinen Anspruch darauf, dass die Mehrheit sich nach seinem Geschmack richtet.

35

(7) Die Behauptung des Klägers, es habe nur ein Angebot vorgelegen, ist nach dessen eigenem Vortrag nachweislich falsch. Wie sich bereits aus Seite 4 der Klagebegründung vom 10.02.2023 ergibt, lagen tatsächlich drei Angebote vor, nämlich die Angebote der ..., der ... und ein vom Miteigentümer ... eingeholtes Angebot.

36

(8) Schließlich ist die klägerische Auffassung, wonach es sich bei der Sanierungsvariante 1 um eine bauliche Veränderung handele, und die Wohnungseigentümer demzufolge auf der Basis einer unzutreffenden Entscheidungsgrundlage Beschluss gefasst hätten, unzutreffend.

37

Wie sich aus Gegenüberstellung der Sanierungsvarianten des Architekten ... (Anlage B 2) ergibt, wird bei der Sanierungsvariante 1 die vorhandene Alu-Tragkonstruktion weiterverwendet. Lediglich die Halter und die Verglasung werden erneuert. Die Glasfüllungen aus VSG-Glas und ESG-Scheiben mit satiniert und gegebenenfalls bedruckter Folie im Scheibenzwischenraum werden oben und unten an den vorhandenen

Aluminium-Pfosten und Aluminium-Handläufen mit neuen Stahl-Punkthaltern und U-Profilschienen als Linienlagerung befestigt. Die bestehende Tragkonstruktion wird weiterverwendet. Die optische Gestaltung entspricht dem Bestandsgeländer.

38

Bei der Sanierungsvariante 2 würden völlig neue, senkrechte Ganz-Glas-Brüstungen eingebaut, die in Schienen befestigt würden. Pfosten, Handläufe o. ä. gäbe es nicht mehr. Bei dieser Variante würden die Balkongeländer komplett erneuert werden, wodurch das optische Erscheinungsbild verändert würde. Im Vergleich zur Sanierungsvariante 1 wären bei dieser Variante ausweislich der Anlage B 2 die Kosten deutlich höher.

39

Bei der Sanierungsvariante 3 würden anstelle der derzeit vorhandenen Draht-Gussglasfüllungen Lochblechfüllungen aus Aluminiumblech eingebaut, so dass die Balkonbrüstungen künftig aus einem völlig anderen Material bestehen und das optische Erscheinungsbild erheblich verändert würde.

40

Bauliche Veränderungen sind in § 20 Abs. 1 WEG legaldefiniert als Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen. Hiervon erfasst sind alle auf Dauer angelegten gegenständlichen Eingriffe in die Substanz des Gemeinschaftseigentums (einschließlich unbebauter Flächen) sowie unabhängig davon auch alle Veränderungen, die auf die optische Gestaltung des Gemeinschaftseigentums (bezogen auf die gesamte Anlage) wesentlich abändernd einwirken, ohne auf die „Erhaltung“ des gegenwärtigen Zustandes des Gemeinschaftseigentums oder die ordnungsgemäße (Erst-)Herstellung des Gemeinschaftseigentums bezogen zu sein (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 20).

41

Da bei der Variante 1 die bestehende Tragkonstruktion (Aluminium-Pfosten und Aluminium-Handläufe) weiterverwendet wird und die Glasfüllungen – wie sich aus den in Augenschein genommenen Lichtbildern der Anlage B 2 ergibt – in optischer Hinsicht fast annähernd den derzeit vorhandenen Draht-Gussglasfüllungen entsprechen, ist die Variante 1 im Gegensatz insbesondere zur Variante 2 nicht mit einer optischen Veränderung oder gar Umgestaltung verbunden. Vielmehr ist die Variante 1 auf die „Erhaltung“ des gegenwärtigen Zustandes des Gemeinschaftseigentums bezogen und damit nicht als bauliche Veränderung i. S. d. § 20 Abs. 1 WEG zu qualifizieren.

42

Da die Sanierungsvariante 1 sowohl in technischer als auch in optischer Hinsicht dem Bestand entspricht und bei dieser Sanierungsvariante gewährleistet ist, dass die Sanierungskosten auf alle Eigentümer zu verteilen sind, entsprach es ordnungsgemäßer Verwaltung, sich für die Sanierungsvariante 1 zu entscheiden.

II.

43

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 3 ZPO, 48, 49 GKG (Einzelstreitwerte EUR 97.715,25 und EUR 5.000,00).