

Titel:

Ordnungsgemäßheit von Eigentümerbeschlüssen

Normenkette:

WEG § 20 Abs. 1, § 18, § 19

Leitsätze:

1. Werden im Rahmen einer Sanierung des Treppenhauses die Stufen gefräst, handelt es sich nicht um eine bauliche Veränderung, sondern um eine modernisierende Instandsetzung. (Rn. 26) (redaktioneller Leitsatz)
2. In Zeiten enormer Preissteigerungen während der Durchführung von Baumaßnahmen entspricht es den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, bereits mit der Beschlussfassung hinsichtlich der Auftragsvergabe ein zusätzliches Budget zur Sicherheit zu beschließen. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Leistungen, Streitwertfestsetzung, Streitwert, Anfechtung, Auslegung, Leistungsverzeichnis, Angebot, Anlage, Klage, Leistung, Beschlussfassung, Abnahme, Sicherheitsleistung, Verfahren, Kosten des Rechtsstreits, Klageabweisung, Ordnungsgemäße Verwaltung, Bauliche Veränderung, Entscheidungsgrundlage, Zusatzvergütung, Vorläufige Vollstreckbarkeit, bauliche Veränderung, modernisierende Instandsetzung, Preissteigerungen

Rechtsmittelinstanz:

LG München I, Endurteil vom 03.07.2025 – 36 S 1486/24 WEG

Fundstellen:

ZMR 2024, 623

LSK 2023, 50437

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird auf 39.646,74 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Gegenstand der Klage ist die Anfechtung der zu TOP 1 und TOP 2 ergangenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 21.06.2022 der Wohnungseigentümergeinschaft die von der verwaltet wird.

2

Die Klägerin ist Eigentümerin der Wohnungen mit den Nummern 451 und 452 sowie der Garagenstellplätze Nr. 25 und 26 mit einem Gesamtmiteigentumsanteil von 26,46/1.000stel.

3

Mit Schreiben vom 27.05.2022 mit darin enthaltener Tagesordnung (Anlage K 2) hat die Verwalterin zur Eigentümerversammlung am 21.06.2022 eingeladen. Streitgegenständlich sind hier die zu TOP 1 (Treppenhausrenovierung, Beschluss Nr. 122 laut Beschlussammlung) und zu TOP 2 (Anbringung von Schildern, Beschluss Nr. 123 Beschlussantrag 2.1 laut Beschlussammlung, vorgelegt als Anlage K 1) Beschlüsse. Hinsichtlich des Wortlauts der streitgegenständlichen Beschlüsse wird auf die als Anlage K 1 vorgelegte Beschlussammlung und das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.06.2022 (Anlage K 5) Bezug genommen.

4

Diese Beschlüsse wurden von der Klägerin mit der Klageschrift vom 19.07.2022, eingegangen bei Gericht am selben Tag, angefochten und mit Schriftsatz vom 12.08.2022, eingegangen bei Gericht am selben Tag, begründet.

5

Die Klägerin trägt im Wesentlichen vor, dass das Angebot der Firma vom 02.03.2022 vor der Beschlussfassung der Klägerin nicht vorgelegt worden sei, obwohl diese dazu aufgefordert hatte. Der Umfang der beauftragten Arbeiten sei unklar, insbesondere sei im Angebot der Firma vom 23.02.2022 (Anlage K 5) ein anderer Leistungsumfang aufgeführt. Das Angebot könne auch nicht ordnungsgemäß geprüft werden, da die Seite 2 fehle. Eine Auslegung sei nicht möglich, eine etwaige Vorschusszahlung finde sich nicht im Angebot. Im Übrigen seien keine Vergleichsangebote eingeholt bzw. vorgelegt worden. Im Umlaufverfahren (Umlaufbeschluss vom 21.03.2022, Anlage K 3) sei auch nur ein Angebot zur Abstimmung gestellt worden, jedoch zwei weitere eingeholt. Dieser Umlaufbeschluss sei ebenfalls Gegenstand einer Anfechtungen im Verfahren 1292 C 7983/22. Die Angebote seien nicht vergleichbar, da kein Leistungsverzeichnis erstellt worden sei.

6

Es handle sich auch nicht um das günstigste Angebot. Des Weiteren seien die Eigentümer vor Beschlussfassung nicht ordnungsgemäß informiert worden hinsichtlich der nicht offengelegten Haftungsbeschränkung der Firma und hinsichtlich Risiken und Nachteile der Ausführung ohne Kantenprofile. Das Brechen von Betonstufenkanten stelle eine bauliche Veränderung dar, der Wegfall der Kantenschutzschienen sei keine modernisierende Instandsetzung. Aus diesem Grund dürfe die Klägerin, die dagegen gestimmt habe, auch nicht mit Kosten belastet werden.

7

Auch die Beauftragung der Firma mit Malerarbeiten sei zu unbestimmt. So sei schon nicht klar, welcher Farbton maßgeblich sein solle. Auch hier hätten keine Vergleichsangebote vorgelegen, da zwar drei Angebote eingeholt worden seien, aber nur eines zur Abstimmung gestellt wurde.

8

Ebenso sei die Beschlussfassung hinsichtlich eines zusätzlichen Budgets zu unbestimmt. Hier sei nicht klar, wofür dieses Budget verwendet werden solle.

9

Die unter TOP 1.2 beschlossene Zusatzvergütung für die Hausverwaltung sei nicht nachvollziehbar und überhöht. Da es sich um eine Pauschale handle, sei diese nicht prüffähig, für welche Leistung die Zusatzvergütung erfolgen solle.

10

Hinsichtlich TOP 2.1 führt die Klägerin aus, dass die Schilder nicht hätten genehmigt werden dürfen, da die in der Wohnung betriebene Kindertagesstätte nicht genehmigt sei. Aus diesem Grunde dürfe auch keine Genehmigung zur Anbringung von entsprechenden Schildern erteilt werden.

11

Die Klägerin beantragt daher:

12

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 21.06.2022 zu TOP 1 Treppenhausrenovierung – Erneuerung der Teppichböden, Maler- und Lackierarbeiten, zusätzliches Budget, Finanzierung und zusätzliche Verwaltervergütung (Beschluss Nr. 122 laut Beschlusssammlung) und zu Top 2 Einheit – Anbringung von Schildern (Beschluss Nr. 123 Beschlussantrag 2.1 laut Beschlusssammlung) werden für ungültig erklärt.

13

Die Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

14

Sie führt im Wesentlichen aus, dass hinsichtlich TOP 1 den Eigentümern eine ausreichende Entscheidungsgrundlage vorgelegen habe. Die eingeholten drei Angebote für die Treppenhausrenovierung hätten in der Eigentümerversammlung vorgelegen. Eine große Mehrheit habe sich für das Angebot der Firma vom 02.03.2022 entschieden. Aus diesem Grunde seien die beiden weiteren Angebote nicht mehr zur Beschlussfassung gestellt worden. Das Angebot der Firma vom 23.02.2022 spiele keine Rolle, da nur das Angebot vom 02.03.2022 Beschlussgegenstand sei. Die Klägerin habe im Übrigen keinen Anspruch auf Übersendung der Angebote. Eine begehrte „Einsichtnahme“ sei nicht vorgetragen worden. Die eingeholten Angebote seien auch vergleichbar, da die Position Trittstufenkantenprofile unschwer herausgerechnet werden könne. Auch ergebe sich aus dem vorgelegten Protokoll (Anlage K 5), dass die Eigentümer umfänglich vor Beschlussfassung informiert worden seien. Eine Vergütung der Firma sei erst bei Abnahme fällig, aus diesem Grunde gehe die Gemeinschaft der Eigentümer auch kein Risiko ein. Im Angebot vom 02.03.2022, das im Übrigen vollständig vorliege, sei eine Vorschusszahlung nicht enthalten. Das „Brechen“ der Betonstreifenkanten, das im Übrigen mittels Fräsen geschehe, stelle keine bauliche Veränderung, sondern eine Sanierung dar.

15

Auch die Vergabe der Malerarbeiten sei nicht zu beanstanden, da die Farbe des bisherigen Bestandes bekannt sei. Anhand von erstellten Fotos könne dies auch zu einem späteren Zeitpunkt noch nachvollzogen werden. Hinsichtlich der Malerarbeiten hätten ebenfalls drei Angebote vorgelegen auf der Basis eines einheitlichen Leistungsverzeichnisses; was das beschlossene zusätzliche Budget betreffe, so sei offenkundig, für welche Maßnahmen dieses Budget verwendet werden solle. Dies ergebe sich aus dem Kontext in den gefassten Beschlüssen unter TOP 1. Das Budget sei auch auf 10.000,00 € begrenzt worden, was in Zeiten von Preissteigerungen angemessen sei. Eine beliebige Verwendung sei auf der Grundlage dieses Beschlusses nicht möglich. Des Weiteren handele es sich bei dem Finanzierungsbeschluss um einen selbstständigen Beschluss, da die Maßnahmen, die beauftragt werden, auch bezahlt werden müssen.

16

Ferner sei die beschlossene Zusatzvergütung nicht überhöht, da es sich lediglich um 5% der Bausumme handle. So habe auch das Landgericht München I bereits entschieden, dass prozentuale Sondervergütungen für eine umfassende Sanierungsmaßnahme ordentlicher Verwaltung entsprechen kann (Landgericht München I, Urteil vom 18.05.2022, Aktenzeichen 1 S 124/21 WEG).

17

Ebenso wenig sei die Genehmigung der Schilder unter TOP 2 zu beanstanden. Es handle sich hier um eine bauliche Veränderung, die genehmigt worden sei. Prüfungsmaßstab sei daher ausschließlich § 20 Abs. 4 WEG. Die dort genannten Kriterien werden hier nicht erfüllt, insbesondere handle es sich nicht um eine grundlegende Umgestaltung der Anlage. Die Frage der Nutzung sei für die Genehmigung der Schilder nicht relevant im Rahmen von § 20 Abs. 4 WEG. Zudem sei ausweislich der Teilungserklärung eine gewerbliche Nutzung erlaubt.

18

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die eingereichten Schriftsätze und Unterlagen sowie die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 31.05.2023 Bezug genommen

Entscheidungsgründe

19

Die Klage ist zulässig.

20

Das Amtsgericht München ist örtlich und sachlich ausschließlich zuständig nach § 23 Nr. 2 c GVG und § 43 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 44 WEG.

21

Die zulässige Klage ist jedoch nicht begründet.

22

Zwar wurden die Klageerhebungs- und Klagebegründungsfrist des § 45 WEG eingehalten, die hier streitgegenständlichen Beschlüsse zu TOP 1 und TOP 2.1 der Eigentümerversammlung vom 21.06.2022 entsprechen jedoch den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

23

Die Prüfung der streitgegenständlichen Beschlüsse hat auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen. Etwaige nachträglich vorgebrachte Beanstandungen hinsichtlich der tatsächlichen Ausführung spielen daher für die Prüfung keine Rolle.

24

Hinsichtlich TOP 1.1 hatten die Eigentümer eine ausreichende Entscheidungsgrundlage, da unstreitig drei Angebote eingeholt worden sind. Der Umfang der beauftragten Arbeiten ergibt sich aus dem Angebot der Firma vom 02.03.2022 (Anlage K 6); das von der Klägerin mit herangezogene Angebot der Firma vom 23.02.2022 spielt hier keine Rolle, da dieses Angebot gerade nicht Beschlussgegenstand ist. Auch die Beauftragung einer Firma ist nicht zu beanstanden, da ausweislich des vorgelegten Angebots vom 02.03.2022 eine Vorschusszahlung nicht enthalten ist und die Gemeinschaft der Eigentümer erst bei Abnahme zur Zahlung verpflichtet ist.

25

Es handelt sich bei den eingeholten Angeboten auch um vergleichbare Angebote, da, wie von der Beklagten zutreffend vorgetragen, lediglich die Position Trittstufenkantenprofil herauszurechnen ist. Dies sollte auch für die Klägerin möglich sein, um die Angebote vergleichen zu können. Soweit die Klägerin vorträgt, sie habe trotz Aufforderung diese Angebote nicht erhalten, so ist dem entgegenzuhalten, dass sie ihr Einsichtsrecht hätte ausüben können. Dies wurde jedoch nicht vorgetragen.

26

Das Brechen der Betonstufenkanten mit der Folge des Wegfalls der Kantenschutzschienen stellt auch keine bauliche Veränderung im Sinne des § 20 Abs. 1 WEG dar. Das Fräsen von Kanten der Betonstufen mit dem Ziel, ein besseres Anliegen des Teppichbodens zu erreichen, stellt keine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums dar, sondern allenfalls eine modernisierende Instandsetzung.

27

Auch die Beauftragung der Malerarbeiten entspricht den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung, da der Beschluss nicht zu unbestimmt ist. Es soll der bisherige Farbton wiederverwendet werden, welcher Farbton das ist, ist den Eigentümern bekannt und kann für spätere Eigentümer auch mittels Fotos dokumentiert werden. Dem steht auch nicht entgegen, dass die Malerfirma verschiedene Muster aufgetragen hat, da ja erst auf diesem Weg eine Farbe gewählt werden kann, die dem „bisherigen Farbton“ entspricht. Wie selbst die Klägerin vorträgt, wurden drei Angebote eingeholt, sodass die Eigentümer eine ausreichende Entscheidungsgrundlage vor der Beschlussfassung hatten. Dem steht nicht entgegen, dass nur ein Angebot zur Abstimmung gestellt wurde, wenn eine deutliche Mehrheit bereits für dieses Angebot gestimmt hat.

28

Ebenso wenig ist die Beschlussfassung hinsichtlich eines zusätzlichen Budgets zu beanstanden. In Zeiten enormer Preissteigerungen während der Durchführung von Baumaßnahmen entspricht es durchaus den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, bereits mit der Beschlussfassung hinsichtlich der Auftragsvergabe ein zusätzliches Budget zur Sicherheit zu beschließen. Aus dem Beschlusskontext ergibt sich unschwer, für welche Maßnahmen dieses Budget verwendet werden soll. Ebenso ist das Budget auf 10.000,00 € begrenzt, was im Hinblick auf die Auftragssumme sicherlich nicht überzogen ist.

29

Gleiches gilt für die Zusatzvergütung für die Hausverwaltung, beschlossen unter TOP 1.2, da bei einer größeren Sanierungsmaßnahme zusätzliche Leistungen durch die Hausverwaltung erbracht werden müssen, die von den normalen Grundleistungen nicht umfasst sind. Eine Sondervergütung in Höhe von 5% erscheint hier noch im Rahmen.

30

Auch die Genehmigung der Schilder unter TOP 2 ist nicht zu beanstanden. Es handelt sich hierbei um die Genehmigung einer baulichen Veränderung, sodass Prüfungsmaßstab hierfür § 20 Abs. 4 WEG ist. Eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage ist hier nicht gegeben, ebenso wenig eine unbillige Benachteiligung der Klägerin. Das von der Klägerin vorgebrachte Argument, dass die Nutzung der Wohneinheit als Kindertagesstätte nicht zulässig sei, spielt bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit der Genehmigung der baulichen Veränderung „Schilder“ keine Rolle und gehört auch nicht zum

Prüfungsmaßstab. Anders wäre die Situation, wenn rechtskräftig festgestellt werden würde, dass die Nutzung als Kindertagesstätte unzulässig ist. So liegt der Fall hier aber gerade nicht.

31

Als Unterlegene trägt die Klägerin die Kosten des Rechtsstreits, § 91 Abs. 1 ZPO.

32

Die vorläufige Vollstreckbarkeit gründet auf § 709 ZPO.

33

Die Streitwertfestsetzung erfolgte gemäß § 49 GKG. Danach wird der Streitwert auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festgesetzt. Er darf den 7,5-fachen Wert des Interesses der Klägerin und der auf ihrer Seite gegebenenfalls Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht überschreiten.

34

Für die konkrete Festsetzung des Streitwerts wird auf die zutreffende Berechnung in der Klageschrift verwiesen.