LG München I, Zwischen- und Endurteil v. 21.03.2024 – 36 S 3331/23 WEG

Titel:

Isolierte Anfechtbarkeit eines Absenkungsbeschlusses (§ 23 Abs. 3 S. 2 WEG)

Normenketten:

WEG § 9b, § 23 Abs. 2, § 23 Abs. 3 S. 2, § 24 Abs. 7
ZPO § 66, § 72 Abs. 1

Leitsätze:

1. Aus der Einordnung als Sachbeschluss folgt, dass der Absenkungsbeschluss bei der Einberufung nach § 23 Abs. 2 WEG anzukündigen ist, dass er in die Beschluss-Sammlung nach § 24 Abs. 7 WEG aufzunehmen ist und dass er isoliert angefochten werden kann. (Rn. 64) (redaktioneller Leitsatz)
2. Der Verwalter kann sich bei Vorliegen eines Interventionsinteresses als Nebenintervenient an einem Beschlussmängelprozess beteiligen kann. (Rn. 58) (redaktioneller Leitsatz)
3. Ein Absenkungsbeschluss ist ein regulärer Beschluss, für den die allgemeinen Voraussetzungen gelten und der in Bestandskraft erwachsen kann. (Rn. 64) (redaktioneller Leitsatz)
4. Ein Absenkungsbeschluss erfordert zumindest, dass der Gegenstand der Beschlussfassung im Wesentlichen in der Versammlung vorbesprochen wurde. Ein Absenkungsbeschluss, der es erlaubt, abstrakt unbestimmte Gegenstände mehrheitlich im schriftlichen Verfahren zu beschließen, ist nichtig. (Rn. 73 – 75) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentum, Absenkungsbeschluss, isolierte Anfechtbarkeit, Streithelfer, Verwalter, Anfechtungsklage, Beschlusssammlung, bestimmter Gegenstand, Beschlusskompetenz

Vorinstanz:

AG München, Urteil vom 02.02.2023 – 1294 C 11638/22 WEG

Fundstellen:

ZMR 2024, 780
LSK 2024, 23044

Tenor

1. Der Beitritt der Streithelferin auf Beklagtenseite wird zugelassen.

2. Die Berufung der Streithelferin gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 02.02.2023, Az. 1294 C 11638/22 WEG, wird mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die zu TOP 3b) und 3d) gefassten Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 21.07.2022 für ungültig erklärt werden.

3. Die Streithelferin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Streithelferin kann die Vollstreckung der Klägerinnen durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Klägerinnen Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

5. Die Revision gegen dieses Urteil wird in dem aus Ziffer III.2. der Gründe ersichtlichen Umfang zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 69.164,08 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

1
Die Parteien streiten über die Gültigkeit mehrerer Beschlüsse einer Wohnungseigentümergemeinschaft.

2
Wegen der tatbestandlichen Feststellungen, dem wechselseitigen Parteivorbringen und der gestellten Anträge 1. Instanz wird gem. § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO auf das Endurteil des Amtsgerichts München vom 02.02.2023 (Bl. 83/92 d.A.) Bezug genommen.

3
Erläuternd und ergänzend ist auszuführen, dass sich die Rechtsbeziehungen innerhalb der Beklagten, die aus … Häusern mit … Wohnungen besteht, nach der als Anlage K1 vorgelegten Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vom 18.07.1979 richten.

4
Gem. § 10 Ziff. 5 Gemeinschaftsordnung ist zur Beschlussfassung die einfache Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile ausreichend, ausgenommen davon sind Beschlüsse betreffend gesetzlich zulässige Änderungen der GO, die einer Mehrheit von mehr als ¾ aller Stimmanteile bedürfen.

5
Unter TOP 4 vom 16.06.1998 wurde bestandskräftig – aber nicht mit einer Mehrheit von mehr als ¾ aller Stimmanteile – eine wirtschaftliche Trennung hinsichtlich der Tiefgaragenstellplätze und der Wohngebäude beschlossen.

6
Mit Schreiben vom 28.06.2022 wurden die Wohnungseigentümer mit beigefügter „Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Sanierungsvarianten (2, 5 und 6)“ sowie einem beigefügten Beiratsbrief mit Ausführungen zum Thema Fassadenerneuerung zur außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 21.07.2022 eingeladen.

7
Auf dieser Eigentümerversammlung vom 21.07.2022, auf der nur die Wohnungseigentümer, nicht die Tiefgarageneigentümer stimmberechtigt waren, wurden mehrheitlich folgende streitgegenständliche Beschlüsse gefasst:

TOP 3a): „Die Eigentümergemeinschaft beschließt, an allen Fassadenflächen sämtlicher Gebäude einschließlich der Aufzugsmaschinenhäuser und allseitig an den Innenseiten der Attiken die Fassaden erneuern zu lassen. Dies umfasst unter anderem die folgenden Arbeiten: Variante 6:

- Einrüstung der Gebäude
- Abbruch der alten Vorhang-Fassade …
- Erneuerung der Vorhang-Fassade mit Unterkonstruktion und Wärmedämmung …
- Betonsanierung aller Balkone (Wohnungen und Treppenhäuser), Anstrich deren Wände und Decken, Beschichtung der Böden, Anbringung von Tropfblechen
- Überprüfung und Abdichtung/Erneuerung aller Gebäudefugen und Fensteranschlüsse
- Erneuerung der Fensterelemente …
- Erneuerung der Hauseingangstüren und der Außentüren …
- Anstrich bzw. Erneuerung der Holzbretter der Balkonbrüstungen
- Erneuerung der Attika-Verblechungen
- Dämmung der Kellerdecken zum Erdgeschoss von unten
- Dämmung der Kellerinnenwände zu den Treppenhäusern

- Abbruch des kompletten alten Dachaufbaus (Wärmedämmung und Folienabdichtung)

- Erneuerung des kompletten Dachaufbaus mit Wärmedämmung und Abdichtung …“

TOP 3b): „Die Eigentümer beschließen, für die Planung der in a) aufgeführten Arbeiten das Planungsbüro … auf der Grundlage des Angebotes vom 18.06.2022 „Fassade, Dächer und energetische Sanierung“ mit den notwendigen Teilleistungen der Leistungsphasen 1-7 nach HOAI (Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanungen, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe) zu beauftragen.

8
Die Auswahl des zu beauftragenden externen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators (SiGeKo) für die Planungsphase erfolgt durch die Verwaltung in Abstimmung mit dem Planungsbüro.

9
Weiterhin ist ein Energieberater mit der Beratung und Begleitung der Umsetzung der Gesamtmaßnahmen zu beauftragen, der auch die Anträge für die Fördermittel gemäß Vorlage ‚Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Sanierungsvarianten‘ vom 28.06.2022 nebst aller dafür erforderlichen Unterlagen und Berechnungen bei den zuständigen Förderstellen innerhalb der vorgesehenen Fristen einzureichen hat.

10
Die … wird beauftragt und bevollmächtigt, die erforderlichen Aufträge und Anträge im Namen und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft zu erteilen.

11
Die hierfür anfallenden Kosten betragen … insgesamt also voraussichtlich ca. 515.000,00 €. Für die einzelnen Gewerke werden jeweils mindestens 3 Angebote eingeholt und in einem Preisspiegel zusammengefasst.

12
Die Verwaltung und der Verwaltungsbeirat werden beauftragt und ermächtigt, für die Auswahl der Fassadenfarbe und der zu verwendenden Materialien in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro und unter Berücksichtigung technischer, wirtschaftlicher und/oder ökologischer Belange eine Vorauswahl zu treffen sowie Vorschläge zur farblichen Gestaltung vorzubereiten. In der nächsten ordentlichen/einer außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung im 1. Halbjahr 2023 wird anhand der dann vorliegenden verhandelten Preise insbesondere über den Umfang und die Art der auszuführenden Arbeiten, die Farbgestaltung, den Zeitpunkt der Sanierung, die endgültige Finanzierung der Maßnahme sowie die Beantragung von Fördermitteln entschieden.“

TOP 3c): „Die … wird mit der Vorbereitung, Organisation, Begleitung und Abwicklung der Maßnahme beauftragt.

Für den damit verbundenen kaufmännischen Mehraufwand erhält sie gemäß § 4.2.6. des Verwaltervertrages vom 24.06.2021 eine Sondervergütung in Höhe von netto 1,8 % der Brutto-Gesamtkosten zuzüglich Mehrwertsteuer. Nach aktueller Schätzung der Brutto-Gesamtkosten der Maßnahme in Höhe von ca. 14.350.000,00 € beträgt diese Sondervergütung ca. 307.400,00 €.

Abschlagsrechnungen auf die Sondervergütung … sind zulässig …“

TOP 3d): „Die Finanzierung der anfallenden Kosten für die mit den Unterpunkten b) und c) beschlossenen Vorbereitungen in Höhe von insgesamt ca. 526.000,00 € erfolgt durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage Wohnungen“

TOP 3e): „Für den Fall, dass im Zuge der Beschlussdurchführung zu TOP 3b bis d weitere Entscheidungen zu Auftragsvergabe, Aufgabenstellung, Kosten und Auswahl der Auftragnehmer und eventuell erforderlicher Sonderfachleute, Ausstattung und Gestaltung und Finanzierung erforderlich werden, bestimmen die Eigentümer nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG, dass im Wege von Umlaufbeschlüssen, also ohne Eigentümerversammlung, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschieden werden kann.“

13

In der Eigentümerversammlung vom 16.11.2022 wurden die zu TOP 3a) und 3c) gefassten Beschlüsse bestandskräftig aufgehoben, so dass der Rechtsstreit insoweit übereinstimmend für erledigt erklärt wurde.

14
Die Klägerinnen machen mit der Anfechtungsklage vom 17.08.2022 geltend, der Beschluss zu TOP 3a, sei nicht ordnungsgemäß angekündigt worden: Laut Beiratsbrief habe die Maßnahme nicht final beschlossen werden sollen, sondern nur die Planung durch einen Architekten. Die Beschlussgrundlagen seien unzureichend gewesen: Nur an einer Fassadenstelle in einer Wohnung im Haus … sei ein Wasserschaden an einer Fassadenstelle eingetreten, die als Westfassade dem Schlagregen stark ausgesetzt gewesen sei. Lediglich dort habe ein Konstruktionsaufschluss stattgefunden. Dass sämtliche Fassaden Mäuse durchsetzt und mit maroder Haltekonstruktion ausgestattet seien, sei nicht in ausreichendem Umfang geprüft worden. Nach der Kompletterneuerung der Dächer 1997 seien diese noch nicht erneuerungsbedürftig. Die Notwendigkeit der Kompletterneuerung der Fenster bestehe nicht. Weder seien die Hauseingangstüren und Außentüren zu den Balkonen und Nottreppenhäusern noch die Attika-Verblechungen schadhaft. Die Wärmedämmung entspreche den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Bauerrichtung 1981. Die Dämmungen der Kellerdecken würden sich nicht amortisieren.

15
Generell gebe es keine Untersuchungen, ob die Schadensbeseitigungen, etwa im Rahmen der Betonsanierung an allen Balkonen aufgrund anfänglicher Baumängel am … Gemeinschaftseigentum notwendig seien. Wegen unwirksamer Vertreterabnahme bestünden noch anfängliche Erfüllungsansprüche der ersterwerbenden Mitglieder der Beklagten gegen die Bauträgerseite.

16
Letztlich handele es sich nicht um Erhaltungsmaßnahmen, sondern um bauliche Änderungen im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG, die durch angebliche Fördermittel, die völlig ungewiss seien, den Eigentümern „schmackhaft“ gemacht wurden. Die meisten Wohnungseigentümer würden mit Beträgen zwischen 120.000 € und 150.000 € belastet.

17
Die Nichtbeteiligung der … Tiefgaragen-Teileigentumseinheiten widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Die erforderliche Mehrheit von …, … Miteigentumsanteilen gemäß § 21 Abs. 2 Ziffer 1 WEG sei nicht erreicht worden, so dass gemäß § 21 Abs. 3 WEG sämtliche Kosten nur diejenigen Eigentümer zu bezahlen hätten, die für den Beschlussantrag gestimmt haben. Diese seien nicht erfasst worden.

18
Die Beschlussfassung widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Finanzierung nicht geregelt sei und auf spätere Beschlüsse verschoben worden sei.

19
Der Beschluss sei zu unbestimmt. Der Verweis auf „Variante 6“ sei für Rechtsnachfolger oder außenstehende Dritte nicht nachvollziehbar.

20
Bezüglich TOP 3b fehle es an Vergleichsangeboten zu Vergütung, Sachkunde und notwendigem Leistungsumfang. Die Delegationsregelung zum Sicherheits- und Gesundheitskoordinator sei unbestimmt und unklar, da die Auswahl in Abstimmung mit dem Planungsbüro erfolgen solle. Außerdem sei der zu TOP 3b gefasste Beschluss gemäß § 139 BGB bei Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 3a ebenfalls für ungültig zu erklären.

21
Die zu TOP 3c getroffene Regelung zu einer Sondervergütung in Höhe von ca. 307.400 € sei völlig unangemessen. Den zustimmenden Eigentümern sei nicht klar gewesen, dass sie diese Kosten bei Bestandskraft allein bezahlen müssen. Im Übrigen greife wiederum § 139 BGB.

22
Der zu TOP 3d gefasste Finanzierungsbeschluss widerspreche ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung, da auch die Eigentümer der … Teileigentumseinheiten der Tiefgarage mitzahlen müssten. Gem. § 21 Abs. 3 WEG dürften nur die zustimmenden Eigentümer mit den Kosten belastet werden. Die Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage der Wohnungen widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Die beschlossene Höhe

sei nicht nachvollziehbar. Die Beschlüsse zu TOP 3d) und 3e) seien als Folgebeschlüsse gem. § 139 BGB ebenfalls für ungültig zu erklären.

23
TOP 3e widerspreche auch deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, weil sich die anstehenden Entscheidungen nicht für ein textliches Rundumlaufverfahren ohne Diskussion und Willensbildung in der Versammlung eignen würden, insbesondere da offen sei, ob nur die zustimmenden Eigentümer oder alle Eigentümer oder nur die Wohnungseigentümer bezahlen müssen.

24
Das Amtsgericht München hat mit Endurteil vom 02.02.2023 festgestellt, dass die Beschlüsse der ETV vom 21.07.2022 zu TOP 3b), d) und e) nichtig sind.

25
Zur Begründung wurde ausgeführt, dass der zu TOP 3a) gefasste Beschluss wegen Unbestimmtheit nichtig gewesen wäre und TOP 3b) als Folgebeschluss zu TOP 3a) gem. § 139 BGB für nichtig zu erklären sei. Dem zu TOP 3a) gefassten Beschluss fehle die Bestimmung, welche konkrete Sanierungsmaßnahme beschlossen worden sei. Der Beschluss mit einer Sanierungsvariante 6 sei aus sich heraus nicht verständlich. Im Beschlusstext werde nicht auf Unterlagen verwiesen, so dass völlig unklar bleibe, um welche Sanierungsvariante 6 es sich handeln solle. Die Auflistung der Sanierungsvariante im Beschluss sei nicht ausreichend detailliert, um zu erkennen, welche konkreten Sanierungsmaßnahmen beschlossen worden seien. Eine durchführbare Regelung sei nicht erkennbar.

26
TOP 3a) stelle einen Grundlagenbeschluss dar.

27
Da die unter TOP 3b), c), d) und e) gefassten Beschlüsse alle unter demselben TOP gefasst wurden, handele es sich nicht um eigenständig zu betrachtende Beschlüsse. Die Wohnungseigentümer hätten sich ausweislich des letzten Absatzes des Beschlusses unter TOP 3b) gerade nicht dahin gebunden, bestimmte Sanierungsmaßnahmen zu realisieren. TOP 3b) sei aus formalen Gründen in der Eigentümerversammlung vom 16.11.2022 aufrechterhalten worden, so dass dies nicht gegen die Anwendung des § 139 BGB spreche. Eine durchführbare Regelung für TOP 3b) sei nicht mehr erkennbar, weil wegen der Nichtigkeit des zu TOP 3a) gefassten Beschlusses nicht feststehe, zu welcher Sanierungsmaßnahme eine Planung erfolgen solle.

28
Auch die zu TOP 3d) und e) gefassten Beschlüsse seien als Folgebeschlüsse zu TOP 3a) gem. § 139 BGB ebenfalls nichtig. Wegen der näheren Einzelheiten wird auf das Endurteil des Amtsgerichts München vom 02.02.2023, Az. 1294 C 11638/22 WEG, (Bl. 83/92 d.A.) verwiesen.

29
Das Endurteil des Amtsgerichts München vom 02.02.2023 wurde dem Beklagtenvertreter am 15.02.2023 zugestellt. Mit am 15.03.2023 beim Berufungsgericht eingegangenem Schriftsatz vom gleichen Tag erklärte die Verwalterin der Beklagten ihren Streitbeitritt auf Beklagtenseite und legte Berufung gegen das amtsgerichtliche Urteil vom 02.02.2023 ein. Die Berufungsbegründung vom 15.05.2023 ging nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 15.05.2023 am 15.05.2023 beim Berufungsgericht ein.

30
Die Streithelferin wendet sich gegen die Feststellung der Nichtigkeit der zu TOP 3 b), d) und e) gefassten Beschlüsse vom 21.07.2022 und verfolgt das erstinstanzliche Begehren der Beklagten auf Klageabweisung weiter.

31
Der zu TOP 3a) gefasste Beschluss vom 21.07.2022 sei nicht nichtig. Im Beschlusstext zu TOP 3a) sei nicht lediglich „eine Sanierungsvariante 6“ beschlossen worden, sondern die wesentlichen Leistungsmerkmale der Variante seien einzeln aufgelistet und diese als (maximaler) Planungsrahmen für die unter TOP 3b) beschlossene Beauftragung zur Grundlagenermittlung, Vor- und Entwurfsplanung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mitwirkung bei Vergabe (im folgenden

Planer-Leistung) festgelegt worden. Außerdem nehme das Protokoll ausdrücklich auf die mit dem Einladungsschreiben versandte Tagesordnung und deren Anlagen Bezug. Bei TOP 3a) handele es sich nicht um einen sogenannten Grundlagenbeschluss, sondern um einen (maximalen) Planungsrahmen einer Sanierungsmaßnahme, über deren Umfang und Art, Zeitpunkt und endgültige Finanzierung sowie für die Beantragung von Fördermitteln erst später in einer gesonderten Versammlung entschieden werden sollte. Dies ergebe sich aus dem letzten Absatz zu TOP 3b) des Protokolls. Bei der Auslegung sei zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer im Zweifel einen wirksamen Beschluss fassen wollten. Das Amtsgericht habe verkannt, dass es sich bei der Sanierungsvariante 6 um die umfangreichste der im Raum stehenden Sanierungsvarianten handelte, die Grundlage für den (maximalen) Planungsrahmen werden sollte, um später abschichten zu können.

32
§ 139 BGB (analog) sei unrichtig angewandt worden. Es sei reine Förmelei, dass die TOPs nicht numerisch, sondern nur in Buchstaben getrennt wurden. Es seien getrennte Abstimmungen herbeigeführt und damit getrennte Beschlüsse gefasst worden, die auch unabhängig voneinander einen umsetzbaren Inhalt hätten. Der Beklagten sei es darauf angekommen, die vollständigen Ergebnisse der Planerleistung auf Grundlage von TOP 3b) vom 21.07.2022 zu erhalten und als Entscheidungsgrundlage weiterverwenden zu können.

33
TOP 3b) nehme ausdrücklich Bezug auf die in „Punkt a) aufgeführten Arbeiten“, sodass diese Bezugnahme unabhängig von dem (Fort)Bestand des Beschlusses zu TOP 3a) gelte.

34
Auch die zu TOP 3d) und b) gefassten Beschlüsse seien eigenständig zu betrachten.

35
Die von den Klägerinnen rechtzeitig vorgebrachten Rügen seien nicht durchgreifend. Auf Grundlage der Öffnungsklausel des § 10 Abs. 5 der Gemeinschaftsordnung sei unter TOP 4 vom 16.06.1989 bestandskräftig die wirtschaftliche Trennung hinsichtlich der Tiefgaragenstellplätze und der Wohngebäude beschlossen worden.

36
Zur Beschlussfassung sei die Einholung von Konkurrenzangeboten nicht erforderlich gewesen, da das Planungsbüro … bekannt und bewährt gewesen sei und insbesondere über besondere Spezialkenntnisse bezüglich der Konstruktion der Vorhangfassade verfügt hätte. Des Weiteren hätten die anwesenden Eigentümer mehrheitlich auf die Einholung weiterer Angebote von Planern verzichtet. Das Honorar bewege sich in den üblichen und angemessenen Sätzen.

37
Die Rüge, dass die Delegationsregelung zur gesonderten Beauftragung eines Sicherheits- und Gesundheitskoordinators (SiGeKo) mit einem Volumen von ca. 4000 € nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde, sei unsubstantiiert und damit unbeachtlich.

38
Die Formulierung „in Abstimmung“ mit dem Planungsbüro sei ausreichend bestimmt, da dies schlicht bedeute, dass die Nebenintervenientin das beauftragte Planungsbüro in die Auswahl des SiGeKos einbeziehen solle.

39
Die Kosten für die Planer-Leistung seien entgegen der klägerischen Auffassung nicht nach § 21 Abs. 3 WEG nur von denen zu bezahlen, die für die Beauftragung der Planungsleistung gestimmt haben, da die betreffenden Maßnahmen nach dem GEG oder anderen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen vorgeschrieben seien.

40
Außerdem sei anerkannt, dass die Kosten, die zur Herbeiführung einer Entscheidungsgrundlage aufgewendet werden müssen, als vorbereitende Maßnahmen von allen Eigentümern zu tragen seien.

41
Der zu TOP 3e) gefasste Absenkungsbeschluss sei nicht gesondert anfechtbar und beziehe sich nur auf die Umsetzung des Planer-Auftrags (TOP 3b) bis d)). Grundsätzliche Entscheidungen zur anstehenden

Sanierungsmaßnahme hätten nach TOP 3b) letzter Absatz ausdrücklich einer weiteren Eigentümerversammlung im 1. Halbjahr 2023 vorbehalten sein sollen.

42
Auch die zu TOP 3a) und c) gefassten Beschlüsse hätten ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen.

43
TOP 3a) habe keinen endgültigen Grundsatzbeschluss, insbesondere nicht über eine bauliche Veränderung nach § 20 Abs. 1 WEG, dargestellt. Die Beschlussgrundlagen seien ausreichend gewesen. Ansprüche auf erstmalige ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gegen den Bauträger hätten nicht mehr bestanden. Das Erreichen einer doppelt qualifizierten Mehrheit zur Beschlussfassung sei nicht erforderlich gewesen. Ein Finanzierungsbeschluss über die zu planenden Maßnahmen sei nicht erforderlich gewesen, da der zu TOP 3a) gefasste Beschluss keine Kosten auslöste.

44
Für die Gewährung der zu TOP 3c) vom 21.07.2022 beschlossenen Sondervergütung für die Verwalterin stehe den Eigentümern grundsätzlich ein weites Ermessen zu.

45
Die Kosten des erledigten Teils hätten nicht vollumfänglich der Beklagten auferlegt werden dürfen, da eine Klageabweisung ohne Beweisaufnahme nicht möglich gewesen sei.

46
Wegen der näheren Einzelheiten wird Bezug genommen auf die Berufungsbegründung vom 15.05.2023 (Bl. 127/141 d.A.).

47
Die Streithelferin der Beklagten beantragt

den Beitritt zuzulassen sowie

das Urteil des Amtsgerichts München vom 02.02.2023 zum AZ: 1294 C 11638/22 WEG aufzuheben und die Klage – soweit nicht übereinstimmend für erledigt erklärt – abzuweisen.

48
Die Klägerinnen beantragen

Zurückweisung des Beitritts und der Berufung.

49
Sie halten die Berufung wegen unzulässiger Nebenintervention für unzulässig. Sie sind der Auffassung, die Verwalterin habe kein rechtliches Interesse an der Nebenintervention. Die Beschlussmängelklage entfalte keine Rechtskraft gegenüber dem Verwalter.

50
Zu TOP 3a) sei am 21.07.2022 ein Grundsatzbeschluss gefasst worden, ohne zuvor eine Bestandsaufnahme mit Kostenschätzung über die notwendigen Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen.

51
Durch den Beschluss vom 16.06.1998, über den nur 511,908/1000 MEA abstimmten, wurde gegen unverletzliche Strukturprinzipien verstoßen, da nicht nur eine getrennte Kostenverteilung, sondern auch die Zuständigkeit u.a. für die Bewirtschaftung und Instandsetzung der Tiefgaragenanlage insgesamt auf eine Bruchteilsgemeinschaft mit Nachbar-Tiefgarageneigentümern übertragen worden sei.

52
Die streitgegenständlichen Beschlüsse seien unzulässigerweise unter Ausschluss der Tiefgarageneigentümer gefasst worden, so dass die Beschlusskompetenz gefehlt habe. Für die Beschlussfassung zu TOP 3b) habe es der Einholung mehrerer Vergleichsangebote bedurft, da es seit 01.01.2021 kein verbindliches Honorarrecht auch für Grundleistungen mehr gebe.

53

Der Absenkungsbeschluss sei für viele potenzielle Gegenstände gefasst worden. Inhalt des Grundsatzbeschlusses seien weitgehend bauliche Veränderungen, so dass nur die zustimmenden Eigentümer, die nicht namentlich erfasst wurden, zur Kostentragung verpflichtet seien.

54
Wegen der Einzelheiten wird auf die Berufungserwiderungsschrift vom 01.06.2023 (Bl. 144/161 d.A.) verwiesen.

55
Die Kammer hat am 29.02.2024 mündlich verhandelt und den Parteien Hinweise erteilt. Wegen der näheren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie auf sämtliche sonstigen Aktenbestandteile und die Sitzungsniederschrift vom 29.02.2024 (Bl. 173/177 d.A.) Bezug genommen.

II.

56
Die zulässige Berufung ist im Wesentlichen unbegründet.

57
1. Die Nebenintervention der Verwalterin ist zulässig.

58
a) Nach § 66 Abs. 1 ZPO setzt die Nebenintervention einen Rechtsstreit „zwischen anderen Personen“ voraus. Da der Verwalter gem. § 9b Abs. 1 WEG gesetzlicher Vertreter des beklagten Verbands ist, stellt sich die Frage, ob sich ein gesetzlicher Vertreter einer Partei als Nebenintervenient an dem Prozess beteiligen kann. Dies ist umstritten und höchstrichterlich noch nicht geklärt (vgl. Bärmann/Göbel, 15. Aufl. 2023, WEG § 44 Rn. 180; Dötsch/Schultzky/Zschieschack WEG-Recht 2021, Kap. 14 Verfahrensrecht Rn. 122, beckonline; BeckOK ZPO/Dressler/von Selle, 51. Ed. 1.12.2023, ZPO § 66 Rn. 5 m.w.N.), wird aber von der wohl überwiegenden Auffassung, der sich auch die Kammer anschließt, jedenfalls im hier interessierenden Zusammenhang bejaht. Ebenso wie der Verband eine prozessuale Möglichkeit haben muss, den Verwalter an den Vorprozess zu binden, muss dieser in den Fällen des Vorliegens eines Interventionsinteresses (§ 66 Abs. 1 ZPO) dem Rechtsstreit beitreten können. Der Wortlaut des § 72 Abs. 1 ZPO und des § 66 Abs. 1 ZPO stehen dem nicht entgegen, da der Verwalter nicht Partei des Rechtsstreits ist (vgl. Bärmann/Göbel, 15. Aufl. 2023, WEG § 44 Rn. 180). Da gegen den Verwalter persönlich Ansprüche bestehen können und er ein von der WEG verschiedenes Haftungsobjekt ist, ist es gerechtfertigt, ihn als „Dritten“ im Sinne des § 66 Abs. 1 ZPO anzusehen. Letztlich können auch die bisherigen Regeln der Beiladung dafür herangezogen werden, dass jedenfalls im WEG-Bereich schon immer eine Notwendigkeit dafür gesehen wurde, dass der Verwalter persönlich an Urteile in Beschlussklagen gebunden wird. Der Gesetzgeber hatte hier ersichtlich kein Problembewusstsein (vgl. Dötsch/Schultzky/Zschieschack WEG-Recht 2021, Kap. 14 Verfahrensrecht Rn. 123, beck-online; BeckOK WEG/Elzer, 55. Ed. 1.1.2024, WEG § 44 Rn. 89).

59
b) Gem. § 66 Abs. 2 ZPO kann die Nebenintervention in jeder Lage des Rechtsstreits bis zur rechtskräftigen Entscheidung, auch – wie hier – in Verbindung mit der Einlegung eines Rechtsmittels, erfolgen. Gem. § 70 ZPO erfolgte der Beitritt durch Einreichung eines Schriftsatzes bei dem Rechtsmittelgericht. Der Schriftsatz vom 15.03.2023 bezeichnet die Parteien und den Rechtsstreit, enthält die Erklärung des Beitritts und gibt den Interventionsgrund an. Die Nebenintervenientin befürchtet, von der Beklagten in Regress genommen zu werden, insbesondere wegen einer Pflichtverletzung die Prozesskosten 1. Instanz sowie die infolge der Vollziehung des mit der angegriffenen Entscheidung als nichtig festgestellten Beschlusses zu TOP 3b) entstandenen Kosten als Schadenersatz tragen zu müssen.

60
Die Verwalterin hat damit ein rechtliches Interesse gem. § 66 Abs. 2 ZPO am Streitbeitritt, so dass die Zulassung durch Zwischenurteil auszusprechen ist. Das Zwischenurteil kann mit dem Endurteil verbunden werden (vgl. Anders/Gehle/Bünnigmann, 82. Aufl. 2024, ZPO § 71 Rn. 10, 11 mit Verweis auf BGH NJW 2015, 2426; Saenger, Zivilprozessordnung, ZPO § 71 Rn. 5).

61

2. Die im Übrigen gemäß § 511 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 ZPO statthafte und gemäß §§ 517, 519 Abs. 1, Abs. 2, § 520 Abs. 2, 3 ZPO form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung ist zulässig.

62
3. Die Anfechtungsklage ist zulässig, wobei sich das Problem der Anfechtbarkeit des zu TOP 3e) vom 21.07.2022 gefassten Absenkungsbeschlusses gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG stellt.

63
Eine Auffassung (Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 8 Rn. 32ff; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl., § 2 Rn. 25; AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 2. September 2022 – 980b C 39/21 –, juris = ZMR 2023, 1005; LG Frankfurt a. M. Urt. v. 16.2.2023 – 2-13 S 79/22, BeckRS 2023, 2255 Rn. 28) versteht den Absenkungsbeschluss als Verfahrensbeschluss (häufiger Geschäftsordnungsbeschluss genannt). Sie leiten dieses Ergebnis daraus ab, dass sich der Absenkungsbeschluss regelmäßig mit der anschließenden Durchführung des Umlaufverfahrens erledige, was typisch für Verfahrensbeschlüsse sei, und argumentieren mit vier praktischen Erleichterungen, die die Interpretation als Verfahrensbeschluss ermöglichen würde: Erstens seien Absenkungsbeschlüsse – versteht man sie als Verfahrensbeschlüsse – nicht nach § 23 Abs. 2 WEG anzukündigen, zweitens müssten sie dann nicht in die Beschlusssammlung nach § 24 Abs. 7 WEG aufgenommen werden und drittens wären sie im Regelfall nicht isoliert anfechtbar, was viertens die praktisch bedeutsame Frage obsolet mache, ob die Anfechtung durch eine einstweilige Verfügung flankiert werden könne, um schon vor rechtskräftiger Entscheidung über die Gültigkeit oder Ungültigkeit des Absenkungsbeschlusses den Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren zu untersagen.

64
Die Gegenauffassung und wohl herrschende Meinung (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23; BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2023, WEG § 23 Rn. 124; So etwa AG Bonn ZMR 2022, 245 mit krit. Anm. Greiner IMR 2022, 2779; s. ferner Skauradszun ZWE 2022, 106; Jennißen/Schultzky § 23 Rn. 150; Grüneberg/Wicke WEG § 23 Rn. 6a; Staudinger/Häublein (2023) WEG § 23, Rn. 295h) versteht den Absenkungsbeschluss hingegen nicht als bloßen Verfahrensbeschluss, sondern als regulären Beschluss, für den die allgemeinen Voraussetzungen gelten und der in Bestandskraft erwachsen könne (vgl. Skauradszun ZWE 2022, 106). Dies folge daraus, dass ein Absenkungsbeschluss im Hinblick auf seine Reichweite nicht einer bloßen verfahrensleitenden Regelung – die an Stelle der Wohnungseigentümerversammlung auch der Versammlungsleiter treffen kann – entspricht, sondern einen konkreten Gegenstand der Verwaltung regelt. Aus der Einordnung als Sachbeschluss folgt, dass der Absenkungsbeschluss bei der Einberufung nach § 23 Abs. 2 WEG anzukündigen ist, dass er in die Beschlusssammlung nach § 24 Abs. 7 WEG aufzunehmen ist und dass er isoliert angefochten werden kann (vgl. BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2023, WEG § 23 Rn. 124). Dies überzeugt, da ein Absenkungsbeschluss nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG „nur für einen einzelnen Gegenstand“ gefasst werden darf. Wird entgegen dieser gesetzlichen Voraussetzung durch eine Beschlussfassung das Fassen von Mehrheitsbeschlüssen im schriftlichen Umlaufverfahren generell eröffnet und die Anfechtungsmöglichkeit gegen den Absenkungsbeschluss versagt, provoziert dies möglicherweise eine Vielzahl von Anfechtungsklagen. Es besteht ein Bedürfnis, zeitnah Rechtssicherheit darüber zu erlangen, ob aufgrund eines gefassten Absenkungsbeschlusses eine/mehrere Mehrheitsentscheidung(en) im schriftlichen Umlaufverfahren ohne vorherigen Austausch in einer Eigentümerversammlung getroffen werden dürfen, so dass dem Rechtsschutzsuchenden das Rechtsschutzbedürfnis nicht abgesprochen werden kann. Eine Beschränkung der Anfechtungsmöglichkeit auf solche Beschlüsse, die den Anforderungen des § 23 Abs. 3 S. 2 WEG nicht gerecht werden (vgl. Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 8 Rn. 38 ff.), verlagert die Begründetheitsprüfung bereits auf die Zulässigkeitsebene, so dass insgesamt die Anfechtbarkeit von Absenkungsbeschlüssen anzuerkennen ist. Ähnlich wie bei Aufforderungsbeschlüssen, deren Anfechtbarkeit anerkannt ist, dürfte die Prüfung der Begründetheit – wohl auf formelle Beschlussmängel sowie die Voraussetzungen des § 23 Abs. 3 S. 2 WEG (einzelner Gegenstand) – beschränkt sein.

65
4. Die Anfechtungsklage ist – soweit noch über sie zu entscheiden war – begründet. Der zu TOP 3e) vom 21.07.2022 gefasste Beschluss ist nichtig, während die zu TOP 3b) und d) gefassten Beschlüsse sind zwar nicht nichtig sind, gleichwohl aber ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen.

66

a) Liegt ein Beschluss vor, ist er nach § 23 Abs. 4 S. 1 WEG nichtig, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann. Die Nichtigkeit kann sich aus einem Verstoß gegen zwingende Vorschriften des WEG oder anderer Gesetze, aus einem Verstoß gegen die guten Sitten, gegen unverletzliche Strukturprinzipien, einem Eingriff in den „Kernbereich des Wohnungseigentums“, aus einer fehlenden Bestimmtheit oder der Überschreitung der Grenzen der Beschlusskompetenz ergeben (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 44 Rn. 178).

67
aa) Der zu TOP 3e) vom 21.07.2022 gefasste Absenkungsbeschluss ist nichtig, da er gegen die Mindestanforderungen des § 23 Abs. 3 S. 2 WEG verstößt, so dass die Beschlusskompetenz überschritten ist.

68
Gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG können die Wohnungseigentümer beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt. Vorliegend bestimmten die Eigentümer „für den Fall, dass im Zuge der Beschlussdurchführung zu TOP 3b bis d weitere Entscheidungen zu Auftragsvergabe, Aufgabenstellung, Kosten und Auswahl der Auftragnehmer und eventuell erforderlicher Sonderfachleute, Ausstattung und Gestaltung und Finanzierung erforderlich werden,“ „dass im Wege von Umlaufbeschlüssen, also ohne Eigentümerversammlung, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschieden werden kann.“

69
Der Beschluss erlaubt damit eine Vielzahl von Mehrheitsbeschlüssen im schriftlichen Umlaufverfahren zu einem bestimmten Thema, bezieht sich aber nicht mehr auf einen „einzelnen Gegenstand“. Wie die Formulierung „für einen einzelnen Gegenstand“ zu verstehen ist, ist strittig. Einigkeit besteht dahingehend, dass eine abstrakte Regelung ausgeschlossen ist (vgl. Ring/Grziwotz/Schmidt-Räntsch, BGB Sachenrecht, WEG § 23 Rn. 16). Nach vorzugswürdiger Auffassung ist auch nicht ausgeschlossen, (in einem Umlaufverfahren) mehrere Beschlüsse über mehrere Gegenstände zu fassen, da der Gesetzeswortlaut ausdrücklich nicht von einzelnen Beschlüssen spricht (vgl. BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2023, WEG § 23 Rn. 126; Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage 2024, § 23 WoEigG, Rn. 151).

70
Wie der vorliegende Fall zeigt, ist allerdings unklar, wo die Grenze zwischen „einzelner Gegenstand“ und abstrakter Regelung zu ziehen ist. So erscheint es durchaus vertretbar, die hier unter TOP 3b) beschlossene Planung der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen, die unter TOP 3c) beschlossene Sondervergütung für den Verwalter und die unter TOP 3d) beschlossene Finanzierung der Planungskosten als „einzelnen Gegenstand“ aufzufassen. Denn insoweit wird durchaus vertreten, dass eine Reihe von Mehrheitsbeschlüssen zu einer Baumaßnahme im Umlaufverfahren mehrheitlich gefasst werden können (vgl. Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 8 Rn. 27, 36).

71
Andererseits ist im Hinblick auf den Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung eine restriktive Auslegung des Merkmals „einzelner Gegenstand“ geboten (vgl. Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 8 Rn. 26; Skauradszun ZWE 2022, 106, 110; MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 62; BeckOK WEG/Bartholome, 55. Ed. 1.1.2024, WEG § 23 Rn. 103). § 23 Abs. 3 WEG erlaubt zur Vermeidung außerordentlicher Versammlungen, zur Erleichterung und Beschleunigung der Beschlussfassung, gerade in kleinen Gemeinschaften, sowie aus Gründen der Kostenersparnis eine schriftliche Beschlussfassung ohne Versammlung. Diese Form der Beschlussfassung gefährdet zwar die Meinungsbildung der Wohnungseigentümer, denn ihnen wird die Möglichkeit genommen, das „Für“ und „Wider“ eines Beschlussantrages kontrovers zu diskutieren. Ein Kampf der Meinungen kann außerhalb der Eigentümerversammlung kaum stattfinden. Dem begegnet aber in verfassungsrechtlich ausreichendem Maße das grundsätzliche Verlangen des Gesetzes nach Allstimmigkeit. Ist ein Wohnungseigentümer mit einer Beschlussfassung außerhalb der Eigentümerversammlung und ohne Diskurs nicht einverstanden, wahrt § 23 Abs. 3 S. 1 WEG seine Rechte und schützt diese ausreichend: Der jeweilige Wohnungseigentümer kann sich einem Beschluss ohne Versammlung einfach verweigern und eben dadurch die vermisste Aussprache und Diskussion in der Eigentümerversammlung erzwingen. Dieses Prinzip wird auch durch die Beschlusskompetenz des § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG nicht beseitigt: Dadurch, dass nur für einen Einzelfall ein Mehrheitsbeschluss ohne Versammlung von den Wohnungseigentümern

gestattet werden kann, wird die Diskussion über den Beschluss ohne Versammlung bereits bei der Beschlussfassung nach Abs. 3 Satz 2 in der Versammlung ermöglicht. Jeder Wohnungseigentümer hat so die Möglichkeit, seine Argumente bereits mündlich vorzubringen (vgl. Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage 2024, § 23 WoEigG, Rn. 146 f.).

72
Der Rechtsausschuss nennt als Beispiel einen in der Eigentümerversammlung nicht ausreichend vorbereiteten Beschluss, der im Umlaufverfahren nachgeholt werden soll, die Diskussion über das Für und Wider aber bereits auf der Versammlung erfolgt ist (Dötsch/Schultzky/Zschieschack WEG-Recht 2021, Kap. 8 Eigentumerversammlung Rn. 26, 36; Staudinger/Häublein (2023) WEG § 23, Rn. 292a).

73
Der Absenkungsbeschluss bedarf also stets eines konkreten Anlasses (wohl auch BeckOK-BGB/Hügel Rn 18: keine abstrakt unbekannten Gegenstände). Dieser Anlass steht den Eigentümern bei ihrer Abstimmung über den Absenkungsbeschluss vor Augen und sie können in Ansehung der konkreten Verwaltungs- oder Benutzungsproblematik befinden, ob eine weitere Aussprache verzichtbar erscheint (vgl. Staudinger/Häublein (2023) WEG § 23, Rn. 295k). Damit erscheint letztlich zumindest eine Beschränkung des Anwendungsbereichs der Norm auf Fälle geboten, in denen der Gegenstand der Beschlussfassung jedenfalls im Wesentlichen in der Wohnungseigentümerversammlung vorbesprochen wurde (vgl. BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2023, WEG § 23 Rn. 126).

74
Dies ist vorliegend nicht mehr der Fall, so dass der Gesetzeszweck durch den gegenständlichen Beschluss nicht mehr erreicht werden kann. Der streitgegenständliche Absenkungsbeschluss erfolgte ausweislich des Wortlauts „für den Fall, dass weitere Entscheidungen erforderlich werden“ für bislang nicht bedachte oder absehbare Gegenstände. Dadurch sollen sämtliche denkbaren Beschlussgegenstände zur Verwirklichung der unter TOP 3b beschlossenen Planung im schriftlichen Umlaufverfahren durch Mehrheitsbeschluss geregelt werden können, was sich auch aus der als Anlage K2 vorgelegten Tagesordnung ergibt. Die unter TOP 3b) beschlossene Planung bezieht sich auf umfangreiche Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich Fassaden, Balkonen, Fenstern, Hauseingangs- und Außentüren, Dach sowie Dämmung der Keller. Die grundsätzlich erforderliche Diskussion über nicht bedachte Punkte auf einer Eigentümerversammlung – als elementares Kernrecht der Mitgliedschaft – hat gerade noch nicht stattgefunden.

75
Im Ergebnis handelt es sich um einen Beschluss, der es erlaubt, abstrakt unbekannte Gegenstände nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG mehrheitlich im schriftlichen Verfahren zu beschließen, so dass die Beschlusskompetenz vorliegend überschritten wurde (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, § 23 Rn. 107). Dies führt zur Nichtigkeit des Absenkungsbeschlusses (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 23 Rn. 110; Jennissen/Schultzky, 8. Auflage 2024, § 23 WoEigG, Rn. 153; Skauradszun ZWE 2022, 106, 111; Staudinger/Häublein (2023) WEG § 23 Rn 295d; BeckOK WEG/Bartholome, 55. Ed. 1.1.2024, WEG § 23 Rn. 103, 106).

76
bb) Im Übrigen ist eine Nichtigkeit der zu TOP 3b) und d) gefassten Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 21.07.2022 nicht feststellbar. Eine solche ergibt sich insbesondere nicht aus der Nichtigkeit des zu TOP 3a) gefassten Beschlusses vom 21.07.2022, da auch dieser nicht nichtig war.

77
(1) Eine fehlende Unbestimmtheit des zu TOP 3a) gefassten Beschlusses vom 21.07.2022 führt vorliegend nicht zur Nichtigkeit.

78
Für die Auslegung von Eigentümerbeschlüssen gelten die §§ 133, 157 BGB. Die Beschlüsse sind wegen der Wirkung gegenüber Sondernachfolgern wie im Grundbuch eingetragene Erklärungen aus sich heraus – objektiv und normativ – auszulegen. Abzustellen ist auf den zur Abstimmung gestellten Beschlusswortlaut. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem – übrigen – Versammlungsprotokoll oder aus den örtlichen Gegebenheiten der Wohnanlage ergeben (Vandenhouten in: Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, § 23

Wohnungseigentümerversammlung, 13. Aufl., Rn. 67). Eine zur Nichtigkeit führende inhaltliche Unbestimmtheit liegt aber nur dann vor, wenn der Beschluss widersprüchlich ist oder keine durchführbare Regelung enthält (Vandenhouten in: Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, § 23 Wohnungseigentümerversammlung, 13. Aufl., Rn. 86; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 302 m.w.N.).

79
Der zu TOP 3a) gefasste Beschluss regelt die Fassadenerneuerung aller Fassadenflächen sämtlicher Gebäude einschließlich der Aufzugsmaschinenhäuser und allseitig an den Innenseiten der Attiken. Weiter sind konkrete Arbeiten benannt, die von der Maßnahme erfasst werden. Eine Widersprüchlichkeit ist nicht feststellbar. Die Kammer teilt auch nicht die erstinstanzliche Auffassung, dass der Beschluss keine durchführbare Regelung enthalte. Zwar erschließt sich eine „Variante 6“ aus dem Beschlusswortlaut nicht ohne weiteres, da dem Beschlusswortlaut entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin keine Bezugnahme auf die mit dem Einladungsschreiben versandte Tagesordnung und deren Anlagen entnommen werden kann. Allerdings steht die „Variante 6“ im Zusammenhang mit einer Fassadenerneuerung und der Erstellung mehrerer Sanierungsvarianten, von denen die Varianten 2, 5 und 6 den Eigentümern vor der Versammlung zur Kenntnis gebracht wurden. Dabei ist nicht ersichtlich, dass sich in den Verwaltungsunterlagen mehrere „Varianten 6“ finden. Außerdem wird eine Vielzahl von Arbeiten aufgelistet, die durchaus ausgeführt werden können, so dass dem zu TOP 3a) gefassten Beschluss vom 21.07.2021 eine durchführbare Regelung nicht abgesprochen werden kann.

80
(2) Auch eine fehlende Beschlusskompetenz wegen eines unzulässigen Ausschlusses der Tiefgarageneigentümer mit der Nichtigkeitsfolge der streitgegenständlichen Beschlüsse ist nicht feststellbar. Es handelt sich insoweit nicht um eine Frage der Beschlusskompetenz. Denn eine solche fehlt, wenn den Wohnungseigentümern eine kraft Gesetz oder kraft Vereinbarung eröffnete Möglichkeit (= Legitimation), die Angelegenheit im Beschlusswege zu regeln, nicht gegeben ist. Ein ohne Beschlusskompetenz gefasster Beschluss ist nichtig (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 291; MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 67). Für Sanierungsmaßnahmen folgt die Beschlusskompetenz aus §§ 18 Abs. 1, 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

81
Ein Ausschluss einzelner Eigentümer kann unter bestimmten Umständen wegen eines Eingriffs in den Kernbereich des Wohnungseigentums zur Nichtigkeit der entsprechenden Beschlussfassung führen.

82
Die Nichtbeteiligung der 46 Tiefgaragen-Teileigentumseinheiten beruht auf der Beschlussfassung zu TOP 4 vom 16.06.1998 über die wirtschaftliche Trennung hinsichtlich der Tiefgaragenstellplätze und der Wohngebäude auf Basis der Öffnungsklausel gem. § 10 Ziff. 5e) GO, bei der allerdings unstreitig die vereinbarte qualifizierte Mehrheit nicht erreicht wurde. Dies führt nach nicht unumstrittener Auffassung des LG München I (vgl. Urteil v. 03.11.2010, 36 S 12740/10, ZWE 2011, 140; 13.01.2014, 1 S 1817/13 WEG, ZWE 2014, 186) aber nur zur Anfechtbarkeit, nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses. Dies hätte zur Folge, dass eine wirtschaftliche Trennung hinsichtlich Wohngebäude und Tiefgaragenstellplätze bestandskräftig ist und damit die nun streitgegenständliche Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer nicht zu beanstanden wäre.

83
Selbst wenn man von der Nichtigkeitsfolge dieses Beschlusses vom 16.06.1998 ausgehen würde, d.h. die Tiefgarageneigentümer nicht von der Versammlung hätten ausgeschlossen werden dürfen, führt dies nicht zur Nichtigkeit der streitgegenständlichen Beschlüsse. Nach der Entscheidung des BGH vom 20.07.2012 – V ZR 235/11 führt die unterbliebene Einladung eines Eigentümers zu einer Eigentümerversammlung regelmäßig nur zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse, nicht aber zu deren Nichtigkeit. Nur in ganz besonders schwerwiegenden Fällen, etwa wenn der Eigentümer in böswilliger Weise gezielt von der Teilnahme ausgeschlossen werden soll, führt seine unterbliebene Ladung zur Nichtigkeit der in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse. Ein schlichter Rechtsirrtum des Verwalters (hier: die Garageneigentümer würden nicht zum Kreis der zu ladenden Wohnungseigentümer zählen) genügt hierfür (noch) nicht (vgl. NJW 2012, 3571; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 334).

84
b) Gleichwohl widersprechen die zu TOP 3b) und d) gefassten Beschlüsse vom 21.07.2022 ordnungsgemäßer Verwaltung, so dass sie für ungültig zu erklären sind.

85
aa) Der zu TOP 3b) gefasste Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

86
(1) Die beschlossene Beauftragung des Planungsbüros … mit den notwendigen Teilleistungen der Leistungsphasen 1-7 nach HOAI widerspricht wegen fehlender Vergleichsangebote ordnungsgemäßer Verwaltung.

87
(a) Es ist von dem Grundsatz auszugehen, dass die Vergabe eines Auftrags zur Durchführung von größeren Instandsetzungsarbeiten und Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, wenn der Verwalter nicht mehrere Konkurrenzangebote eingeholt hat (vgl. AG Buxtehude, Urteil vom 6. April 2023 – 31 C 324/22 –, Rn. 20, juris; AG Hamburg-Barmbek Urt. v. 6.3.2015 – 883 C 9/14, BeckRS 2015, 114614 Rn. 16, beck-online), um zu gewährleisten, dass einerseits technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln und Schäden versprechen, dass aber andererseits auf die Wirtschaftlichkeit geachtet wird und keine überteuerten Aufträge erteilt werden. Dabei ist aber nicht notwendigerweise dem kostengünstigsten Angebot oder dem technisch hochwertigsten Angebot der Vorrang zu geben (vgl. LG München I, Urteil vom 24. November 2022 – 36 S 10793/21 WEG –, Rn. 78, juris; Vandenhouten in: Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, § 21 Verwaltung durch die Wohnungseigentümer, Rn. 77). Bei Planungsleistungen mit einem Volumen von 511.000 € handelt es sich um eine Maßnahme, die mit einem größeren Kostenaufwand verbunden ist und bei der in der Regel den Eigentümern vor einer Beschlussfassung verschiedene, mindestens drei Konkurrenzangebote vorzulegen sind.

88
(b) Bei der Auftragsvergabe an das Planungsbüro … konnte auch nicht auf die Einholung von Vergleichsangeboten verzichtet werden, weil dieses bereits mit der Untersuchung des Wassereintritts im Gebäude … sowie weiterer Schäden von der Gemeinschaft beauftragt worden ist (vgl. Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 11. April 2002 – 2Z BR 85/01 –, Rn. 44, juris). Zum einen ist nicht feststellbar, dass dieses Planungsbüro sich bei einer vorangegangenen Auftragserteilung gegenüber anderen Anbietern durchgesetzt hat, so dass die Eigentümer von einem wirtschaftlich angemessenen Angebot ausgehen durften. Die Beklagte hat insofern eingeräumt, dass das Planungsbüro … nicht aufgrund ordnungsgemäßer Beschlussvorbereitung 2019 beauftragt worden ist. Zum anderen übersteigen die vorliegend im Raum stehenden Sanierungsmaßnahmen die bereits erteilten Aufträge, so dass nicht ersichtlich ist, dass auf den bereits durchgeführten Maßnahmen durch das Planungsbüro aufgebaut werden kann und sich daraus Synergieeffekte ergeben.

89
Auch die (insoweit bestrittene) Behauptung, dass dieses Planungsbüro die Erneuerung der baugleichen Fassaden der Nachbaranwesen … und … … geplant und überwacht habe, so dass es über sehr gute Kenntnisse und Erfahrungen/besondere Spezialkenntnisse mit dem konkreten Fassadenaufbau und dessen technischen Eigenheiten verfüge, kann nicht zur Entbehrlichkeit der Einholung von Vergleichsangeboten führen, da dies nicht dazu führt, dass ein etwaiges Spezialwissen anderen Firmen von vornherein abgesprochen werden könnte (vgl. AG Buxtehude, Urteil vom 6. April 2023 – 31 C 324/22 –, Rn. 26, juris).

90
Unerheblich ist ferner, dass die Mitglieder der Beklagten im Wege eines nicht dokumentierten Geschäftsordnungsbeschlusses auf eine weitere Angebotseinholung verzichtet hätten, weil ihnen bekannt war, dass es schwierig bis nahezu aussichtslos sei, zeitnah weitere Planungsangebote zu erhalten. Entscheidend ist insoweit, dass die Beklagte nicht einmal behauptet, versucht zu haben, weitere Angebote zu erlangen. Sie müsste aber konkret darlegen und gegebenenfalls auch unter Beweis stellen, dass die Verwalterin ausreichende Anstrengungen unternommen hat, die erforderlichen Konkurrenzangebote zu erhalten, insbesondere vortragen, welche Firmen sie konkret zur Abgabe eines Angebots aufgefordert und warum sie ein solches nicht erhalten hat. Das ist indessen nicht erfolgt (vgl. LG München I v. 13.7.2022 – 1 S 2338/22 WEG, ZWE 2022, 362 Rn. 41).

91
(c) Die Entscheidung der Beauftragung des Planungsbüros … erfolgte damit auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage (vgl. BGH NJW 2015, 3651 Rn. 46), so dass die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum überschritten haben und der gefasste Beschluss nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und daher für ungültig zu erklären ist.

92
Insoweit kommt es nicht darauf an, ob sich das Honorar in den üblichen und angemessenen Sätzen bewegt. Es ist nicht Aufgabe des WEG-Gerichts, zu überprüfen, ob sich die Entscheidung der Wohnungseigentümer – vielleicht zufällig – in einem sachlich angemessenen Spielraum bewegt, sondern ob die Wohnungseigentümer den ihnen zustehenden Beurteilungsspielraum überschritten haben oder nicht. Eine Auswahlentscheidung auf der Basis einer unzureichenden Tatsachengrundlage stellt jedoch einen Ermessensfehler dar, der die Ungültigerklärung des Beschlusses zur Folge hat (vgl. LG Frankfurt a. M., Beschl. v. 19.4.2017 – 2-13 S 2/17, ZWE 2017, 321 Rn. 8, 9). Die Durchführung einer Beweisaufnahme verbietet sich daher.

93
(2) Die weitere Regelung, dass die Auswahl des zu beauftragenden externen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinators (SiGeKo) für die Planungsphase durch die Verwaltung in Abstimmung mit dem Planungsbüro erfolgt, widerspricht ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung, da diese Regelung zu unbestimmt ist. „Delegationsversuche“ wie derjenige, dass eine Entscheidung nur „nach Rücksprache“ „in Abstimmung mit“ oder „im Benehmen mit“ jemandem zu erfolgen hat, widersprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil eine Delegation von Entscheidungskompetenzen auf jemand anderen – hier den Verwalter und das Planungsbüro – allenfalls dann zulässig sind, wenn die Eigentümer die Entscheidung im Grundsatz selbst treffen und den Entscheidungsrahmen, der offen bleibt, konkret definieren (vgl. AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 28. Juli 2023 – 980b C 23/22 –, Rn. 64, juris; Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 89). Daran fehlt es vorliegend.

94
(3) Auch die Beauftragung eines Energieberaters ist nicht hinreichend bestimmt, da nicht erkennbar ist, wer zu welchen Kosten zu beauftragen ist.

95
(4) Gem. § 139 BGB analog sind auch die weiteren Beschlussteile für ungültig zu erklären, da diese Teile den Beschluss näher ausgestalten und konkretisieren. Der zu TOP 3b) gefasste Beschluss vom 21.07.2022 war daher in seiner Gesamtheit gemäß § 139 BGB analog für ungültig zu erklären, weil nicht zweifelsfrei feststeht, dass die Wohnungseigentümer die weiteren Regelungen auch ohne die ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechenden Beschlussteile beschlossen hätten (vgl. LG Hamburg Urt. v. 29.6.2022 – 318 S 73/21, BeckRS 2022, 31709 Rn. 24).

96
bb) Der zu TOP 3d) gefasste Finanzierungsbeschluss ist gem. § 139 BGB analog für ungültig zu erklären, da er das Schicksal der zu TOP 3b) und c) gefassten Beschüsse teilt. Die Beschlüsse über die Planungsleistungen und die Finanzierung bilden inhaltlich ein einheitliches Rechtsgeschäft gemäß § 139 BGB, selbst wenn diese formal in verschiedene Unterpunkte aufgespalten wurden und eine gesonderte Abstimmung über sie herbeigeführt wurde. Maßgebend ist insofern, ob der jeweilige abgrenzbare Teil des Beschlussgegenstands auch ohne den nichtigen bzw. für ungültig erklärten Teil beschlossen worden wäre. Hier ist nicht davon auszugehen, dass die Eigentümer einen Beschluss über die Finanzierung der Planungsleistungen und Sondervergütung der Verwaltung für die Planung der Sanierungsmaßnahmen gefasst hätten, wenn sie die Ungültigkeit des Beschlusses zu TOP 3b) erkannt hätten (vgl. LG München I, Urteil vom 24. November 2022 – 36 S 10793/21 WEG –, Rn. 125, juris; LG Frankfurt, Urteil vom 7. Juni 2018 – 2-13 S 88/17 –, Rn. 26, juris).

97
cc) Die Kammer teilt die Auffassung des Amtsgerichts, wonach die Kosten des übereinstimmend für erledigt erklärten Teils der Beschlussanfechtung (TOP 3a) und c) vom 21.07.2022) der Beklagten aufzuerlegen waren, da die Beschlussanfechtungsklagen zu TOP 3a) und c) voraussichtlich zulässig und begründet gewesen wären.

98
(1) Der zu TOP 3a) gefasste Beschluss wäre zwar nicht nichtig gewesen (s.o.), widersprach aber gleichwohl ordnungsgemäßer Verwaltung.

99
Die Formulierung, die Eigentümergemeinschaft beschließt, an allen Fassadenflächen sämtlicher Gebäude einschließlich der Aufzugsmaschinenhäuser und allseitig an den Innenseiten der Attiken die Fassaden erneuern zu lassen, stellt nach der gebotenen objektivnormativen Auslegung bereits eine Festlegung dar, die im Falle der Bestandskraft grundsätzlich Bindungswirkung entfaltet, so dass es sich um einen Grundsatzbeschluss handelt.

100
Die Beschlussfassung erfolgte aufgrund unzureichender Beschlussgrundlagen. Gerade bei größeren Sanierungsmaßnahmen erfordert die notwendige Klärung der Tatsachengrundlage, dass die Wohnungseigentümer mehrstufig vorgehen und sich zunächst Klarheit über den Sanierungsbedarf und die verschiedenen Sanierungswege verschaffen (Zschieschack NZM 2018, 574).

101
Entsprechend widerspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, ohne dass eine Bestandsaufnahme über den Umfang der Schäden und deren mögliche Ursache erfolgt ist. Denn nur aufgrund einer Bestandsaufnahme kann sachgerecht entschieden werden, ob eine Mangelbehebung zwingend erforderlich ist, ob sie sofort durchzuführen und in welchem Umfang sie vorzunehmen ist. Dabei ist diese Bestandsaufnahme aber nicht zwingend durch einen vereidigten Sachverständigen vorzunehmen. Bei auf der Hand liegender Schadensursache und technisch einfach gelagerten Instandsetzungsvorhaben reicht der Sachverstand von Handwerksfirmen aus (vgl. LG Frankfurt a. M., Urt. v. 25.6.2020 – 2-13 S 78/19 ZWE 2021, 47 Rn. 13, m.w.N.).

102
Eine ordnungsgemäße Bestandsaufnahme kann vorliegend nicht festgestellt werden. Sie ergibt sich in Bezug auf die Fassaden nicht aus der 2009 „notdürftig mit einer prognostizierten Lebensdauer von maximal 15 Jahren“ durchgeführten Überarbeitung. Die damals durchgeführten Untersuchungen können nicht zur alleinigen Grundlage der nunmehr beschlossenen Sanierung gemacht werden, da 2009 lediglich eine Prognose angestellt wurde, die nicht noch einmal überprüft wurde. Ob repräsentative Untersuchungen der Fassade öffentlich-rechtlich wegen der Faserzementplatten aus Asbest möglich sind, ist zwischen den Parteien streitig. Auch dies kann nur durch ein qualifiziertes Handwerksunternehmen oder einen Sachverständigen geklärt werden, was ebenfalls bislang nicht erfolgt ist.

103
Soweit seit Jahren an den Balkontüren zahlreicher anderer Wohnungseigentümer Undichtigkeiten gemeldet werden, ist dieser Vortrag zu pauschal und unsubstantiiert. Auch allein die Tatsache, dass die Dachabdichtung eine maximale Lebensdauer von 25 Jahren besitzt, die nunmehr erreicht sei, kann keinen ausreichenden Sanierungsbedarf begründen. Kein Sanierungsbedarf ist ersichtlich bezüglich der Fenster, Hauseingangs- und Außentüren sowie der Dämmung von Kellerdecken und -wänden. Entsprechende Maßnahmen sollen vorgenommen werden, um im Zuge einer energetischen Sanierung der Fassaden und der Dächer Fördergelder erhalten zu können, wobei wiederum ungeklärt ist, ob dies tatsächlich notwendig ist.

104
Die Wohnungseigentümer haben ihren Beurteilungsspielraum überschritten, indem sie es vor der Beschlussfassung unterließen, den erforderlichen Umfang und den dafür erforderlichen Aufwand der Sanierungsmaßnahmen zu ermitteln (vgl. AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 14. Juli 2023 – 980a C 2/23 –, Rn. 15, juris mit Verweis auf BGH NZM 2018, 399, 400 Rn. 14).

105
Selbst wenn man der Auffassung der Berufungsklägerin folgt, dass es sich bei der Beschlussfassung zu TOP 3a) lediglich um den (maximalen) Planungsrahmen einer Sanierungsmaßnahme handele, über deren Umfang und Art, Zeitpunkt und endgültige Finanzierung sowie für die Beantragung von Fördermitteln erst später in einer gesonderten Versammlung entschieden werden sollte, wäre auch hierfür eine ordnungsgemäße Bestandsaufnahme notwendig. Denn ohne eine solche fehlt es an den erforderlichen

tatsächlichen Anknüpfungspunkten; auch ein gestuftes Vorgehen setzt voraus, dass die Eigentümer über den notwendigen Gesamtumfang einer Maßnahme im Bilde sind und sich – aus vertretbaren Gründen – entscheiden, jene dann Schritt für Schritt umzusetzen (vgl. AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 14. Juli 2023 – 980a C 2/23 –, Rn. 15, juris).

106
(2) Der zu TOP 3c) gefasste Beschluss einer Sondervergütung für die Streithelferin wäre ohne die übereinstimmenden (Teil-)Erledigterklärungen ebenfalls für ungültig zu erklären gewesen, da insofern wiederum § 139 BGB analog zur Anwendung kommt. Die unter TOP 3c) beschlossene Regelung bezieht sich auf die im Grundsatz konkret beschlossenen Maßnahmen unter TOP 3a), so dass davon auszugehen ist, der unter TOP 3c) gefasste Beschluss nicht gefasst worden wäre, wäre den Eigentümern bewusst gewesen, dass der zu TOP 3a) gefasste Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Einer unabhängig von TOP 3a) getroffenen Regelung hätte es nicht bedurft, da sich bereits im Verwaltervertrag eine entsprechende Regelung zu einer Sondervergütung zugunsten des Verwalters findet.

107
c) Da auch nach Inkrafttreten des WEMoG das Gericht nach § 44 Abs. 1 WEG auf die Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage) kann, d.h. Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage materiell auf dasselbe Rechtsschutzziel gerichtet sind, ist der Berufung insgesamt der Erfolg zu versagen (vgl. BGH, NZM 2023, 288 Rn. 11 f.).

III.

108
1. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

109
Da die Beklagte – unterstützte Hauptpartei – in der Rechtsmittelinstanz untätig blieb, sind die Kosten der erfolglosen Berufung gem. § 97 Abs. 1 ZPO allein der Nebenintervenientin aufzuerlegen. Die unterstützte, aber nicht aktiv beteiligte Hauptpartei trägt keine Kosten (vgl. MüKoZPO/Schulz, 6. Aufl. 2020, ZPO § 101 Rn. 22; OLG München Beschl. v. 14.3.2013 – 11 W 478/13, BeckRS 2013, 200110 Rn. 13).

110
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

111
2. Die Revision gegen dieses Urteil wird wegen grundsätzlicher Bedeutung hinsichtlich der unter II.3. (Anfechtbarkeit eines Absenkungsbeschlusses gem. § 23 Abs. 3 S. 2 WEG) vertretenen Rechtsstandpunkte zugelassen, da sich die Kammer damit in Widerspruch zu der Entscheidung des LG Frankfurt a.M. vom 16.2.2023 – 2-13 S 79/22 (BeckRS 2023, 2255) setzt.

112
Weiter war die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung hinsichtlich der unter II.4.a)aa) vertretenen Nichtigkeit des Absenkungsbeschlusses zuzulassen, da die Reichweite des „einzelnen Gegenstandes“ im Sinne des § 23 Abs. 3 S. 2 WEG unklar ist.

113
3. Die Streitwertfestsetzung beruht auf §§ 47, 49, 39 Abs. 1 GKG, 3, 5 ZPO.

114
Gem. § 49 GKG wird der Streitwert auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festgesetzt. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht überschreiten.

115
Beschließen die Wohnungseigentümer eine Erhaltungsmaßnahme und wird der Beschluss angefochten, richtet sich das Gesamtinteresse nach den voraussichtlichen Gesamtkosten der Maßnahme. Diese Grundsätze gelten auch für die Anfechtung eines Grundlagenbeschlusses über die Erhaltungsmaßnahme (vgl. BGH, Beschluss vom 15. Juni 2023 – V ZR 222/22).

116
Der Streitwert für die Anfechtung des zu TOP 3b) gefassten Beschlusses orientiert sich damit zunächst am beschlossenen Gesamtvolumen von 515.000,00 € und wird durch das 7,5 fache Klägerinteresse beschränkt. Ausweislich der Klageschrift ist die Klägerin zu 1) mit 8,253/990,552, die Klägerin zu 2) mit 7,858/990,552 MEA beteiligt, so dass sich ein einfaches Klägerinteresse von 8.376,30 € errechnet. Der siebeneinhalbfache Betrag ist mit 62.822,25 € streitwertbestimmend.

117
Für die Anfechtung des zu TOP 3d) gefassten Beschlusses ergibt sich gegenüber dem zu TOP 3b) gefassten Beschluss ein Mehrwert von 11.000 € für die Finanzierung der dem Verwalter gewährten Sondervergütung. Wiederum ist dieser Mehrwert auf den siebeneinhalbfachen Betrag des Klägerinteresses von 1.341,83 € (7,5 × 178,91 €) beschränkt.

118
Für die Anfechtung des zu TOP 3e) gefassten Absenkungsbeschlusses greift die Kammer mangels konkreter Anhaltspunkte für eine Bestimmung des Streitwertes nach §§ 48 Abs. 1 GKG, 3 ZPO auf die Regelwertvorschriften der §§ 52 Abs. 2 GKG, 23 Abs. 3 RVG und 30 Abs. 2 KostO zurück und setzt den Streitwert auf 5.000,00 € für diesen Anfechtungsantrag fest.

119
Nach ständiger Rechtsprechung des BGH (BeckRS 2013, 6501 Rn. 14; 2011, 11543) erhöhen die anteiligen Prozesskosten nach übereinstimmender Teilerledigung weder den Gebühren- noch den Rechtsmittelstreitwert, solange auch nur der geringste Teil der Hauptsache noch im Streit ist; auch das ursprüngliche Sachinteresse spielt keine Rolle. Die anteiligen Prozesskosten sind dem prozessualen Kostenerstattungsanspruch gleichzusetzen. Dieser ist als Nebenforderung zu qualifizieren und muss gem. § 4 Abs. 1 Hs. 2 bei der Berechnung des Streitwerts und der Beschwer außer Betracht bleiben (vgl. Musielak/Voit/Heinrich, 20. Aufl. 2023, ZPO § 3 Rn. 26: „Erledigung der Hauptsache“, mwN zum Streitstand: Stein/Jonas/Roth § 4 Rn. 38; Thomas/Putzo/Hüßtege § 91a Rn. 58; BGHZ 26, 174; BGH NJW-RR 1995, 1089 (1090); 1991, 509; OLG Karlsruhe MDR 1996, 1298; NJW-RR 2013, 444; OLG Köln VersR 1993, 80; aA OLG Brandenburg VIZ 1997, 697 (702); OLG Koblenz VersR 1993, 325). Das muss auch für den Gebührenstreitwert betreffend das Berufungsverfahren gelten, wenn auch die Kostenentscheidung gem. § 91 a Abs. 1 zur Überprüfung steht (vgl. BeckOK ZPO/Jaspersen, 51. Ed. 1.12.2023, ZPO § 91a Rn. 42).

120
Die Einzelstreitwerte sind gem. § 39 Abs. 1 GKG zusammen zu rechnen.