

Titel:

Wohnungseigentumsrecht: Ungültige Beschlussfassung über Beauftragung eines Planungsbüro bei Nichtberücksichtigung von Angeboten weiterer Bieter

Normenkette:

WEG § 18 Abs. 1, Abs. 2, § 23 Abs. 4 S. 2

Leitsätze:

Die Bezugnahme in einem Beschluss der GdWE auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument ist zulässig, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist. (redaktioneller Leitsatz)

Der Beschluss über die Beauftragung eines Planungsbüros widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn nur zwei Vergleichsangebote eingeholt wurden, obwohl zwei weitere Bieter vorhanden waren. (Rn. 3 und 8 – 21) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beschluss, Planungsleistung, Angebote, Beschlussfassung, Bieter, Entscheidungsgrundlage, Versammlung, Versammlung der Wohnungseigentümer, Anfechtungsklage

Fundstellen:

ZMR 2025, 819

LSK 2025, 26169

Tenor

1. Die in der Eigentümerversammlung vom 30.11.2023 unter TOP 10 gefassten Beschlüsse (Auftragserteilung an das Planungsbüro ... werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 5.095,33 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft mit mehr als 200 Einheiten, die von der ... verwaltet wird. Die Klägerin ist die ehemalige Verwalterin der Beklagten.

Die Rechtsbeziehungen innerhalb der WEG sind im Wesentlichen geregelt durch die als Anlage B 1 vorgelegte Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung (GO) vom 27.01.1966. Es wird auf die Regelungen der § 15 und § 17 Ziff. 4) GO verwiesen.

Die Einheiten des Anwesens der Beklagten werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Baurechtlich genehmigt sind die Gebäudeteile als Seniorenwohnheim. In ihrer Funktion als (damalige) Verwalterin hatte die Klägerin auf der Eigentümerversammlung vom 28.11.2022 einen Beschlussantrag mit dem Ziel der Herstellung des Zustands einer baurechtlich genehmigten Nutzung gestellt und 3 Vergleichsangebote von Architekturbüros (... Anlagen K 5–7) für eine Genehmigungsplanung zur Einreichung bei der Baubehörde eingeholt. Über den Beschlussantrag wurde jedoch nicht abgestimmt.

Im Vorfeld der Versammlung vom 30.11.2023 wurden gegenüber der Hausverwaltung der Beklagten zwei Vergleichsangebote abgegeben (... vorgelegt als Anlage B 8, und ... vorgelegt als Anlage B 10). Die Hausverwaltung fragte bei vier weiteren Büros erfolglos wegen eines Angebots an.

Im Vorfeld der Versammlung erklärten zwei der drei Architekturbüros ... auf Nachfrage eines Eigentümers, die Leistung noch immer anbieten zu können. Davon erhielt die amtierende Hausverwaltung Kenntnis. Die Hausverwaltung holte keine aktuellen Angebote dieser Architekturbüros ein.

Das Einladungsschreiben zur Versammlung am 30.11.2023 (Anlage K 8) enthielt zu TOP 10 folgende Angaben:

„Antrag Miteigentümer Frau ..., Frau ..., Frau ..., Frau ..., Herr ..., Herr ... und Herr ...: Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen betreffend Nutzungsänderung von Altenwohnheim in normales Wohnen – Beauftragung von Architekten und Rechtsanwälten – Beschlussfassung, Finanzierung“,

Vergleichsangebote waren dem Einladungsschreiben nicht beigelegt. Das Einladungsschreiben enthielt auch keine Hinweise auf Vergleichsangebote. Die beiden eingeholten Vergleichsangebote lagen in der Versammlung am 30.11.2023 zur Einsichtnahme aus.

Der Geschäftsführer der Klägerin nahm zunächst an der Versammlung der Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft vom 30.11.2023 teil. Nachdem er vor Aufruf von TOP 9 die Versammlung verlassen hatte, nahm eine Mitarbeiterin der Klägerin in Untervollmacht weiter an der Versammlung teil.

Sodann wurden unter TOP 10 folgende Beschlüsse gefasst:

„Die Angebote der ... waren der Eigentümersammlung zur Beschlussfassung vorgelegt worden. Nach einer eingehenden Diskussion wurde darüber Beschluss gefasst, den Auftrag gemäß dem vorliegenden Angebot an die ... für die Phasen I und II mit einem Auftragsvolumen in Höhe von 29.928,50 € inkl. gesetzl. MwSt. zu erteilen.

Beschlussverkündung:

Die Auftragserteilung an das ... gemäß den o.a. Vorgaben wurde einstimmig genehmigt.

Die Finanzierung der o.a. Maßnahme erfolgt durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage.

Beschlussverkündung:

Die Finanzierung der o.a. Maßnahme durch Entnahme aus der Erhaltungsrücklage wurde einstimmig genehmigt.“

Protokolliert wurde jeweils ein einheitliches Zustandekommen mit 100/122 Kopfstimmen und 23/122 Enthaltungen.

Mit am 27.12.2023 beim Amtsgericht München eingegangenen Schriftsatz hat die Klägerin Anfechtungsklage eingereicht und diese begründet. Die Klageschrift wurde der Verwalterin der Beklagten am 27.01.2024 zugestellt. Die Klage wurde mit Schriftsatz vom 30.01.2024, am selben Tag eingegangen bei Gericht, begründet. Die Klagebegründung wurde der Verwalterin der Beklagten am 02.02.2024 zugestellt.

Am 27.03.2024 hat die Beklagte gegen die Klägerin Widerklage auf Herausgabe von Verwaltungsunterlagen und Auskunft erhoben. Die Widerklage wurde durch Beschluss des Amtsgerichts München vom 19.12.2024 abgetrennt und wird unter dem Az. 1291 C 28598/24 WEG geführt.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass der Beschluss wegen Unbestimmtheit nichtig ist. Aus dem Beschluss ergebe sich weder, für was das ... noch beauftragt worden sei noch zu welchem Preis und auf welcher Grundlage die Beschlussfassung erfolgt sei.

Darüber hinaus macht die Klägerin geltend, dass drei Vergleichsangebote hätten eingeholt werden müssen und verweist insoweit auch auf die weiterhin leistungsbereiten Bieter aus dem Vorjahr.

Die Klägerin macht außerdem folgende Anfechtungsgründe geltend: Die dreiwöchigen Ladungsfrist sei unzulässig unterschritten worden. Dadurch habe der Geschäftsführer der Klägerin nicht von seinem Rederecht Gebrauch machen können. Der Beschluss sei nicht mit der erforderlichen Mehrheit zustande gekommen. Vergleichsangebote hätten mit dem Einladungsschreiben versandt werden müssen.

Der Finanzierungsbeschluss teile das Schicksal des Hauptbeschlusses. Ferner sei dem Beschluss nicht zu entnehmen, wie die Kosten innerhalb der Erhaltungsrücklage auf die jeweiligen Miteigentümer verteilt werden sollen.

Die Klägerin beantragt:

Es wird festgestellt, dass der in der Eigentümerversammlung vom 30.11.2023 unter dem Top 10 gefasste Beschluss: „Die Auftragserteilung an das ... gem. den o.a. Vorhaben wurde einstimmig genehmigt.“

nichtig ist.

Hilfsweise, für den Fall, dass dieser Beschluss nicht für nichtig erklärt wird, wird beantragt:

Der in der Eigentümerversammlung vom 30.11.2023 unter dem Top 10 gefasste Beschluss: „Die Auftragserteilung an das ... gem. den o.a. Vorhaben wurde einstimmig genehmigt.“

wird für ungültig erklärt.

Die Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagte behauptet, die beiden eingeholten Angebote seien in der Versammlung anhand einer Powerpoint-Präsentation vorgestellt worden.

Nach Auffassung der Beklagten ist der Beschluss hinreichend bestimmt, da das Angebot der ... in den Verwaltungsunterlagen vorliege und im Beschlusstext wörtlich in Bezug genommen werde.

Im Hinblick auf die Rüge der Anzahl der Vergleichsangebote verweist die Beklagte auf die erfolglosen Anfragen bei weiteren Planungsbüros und die drei vorhandenen Angebote der Architekturbüros

Ergänzend komme hinzu, dass die Maßnahme – angesichts der enormen Größe der Eigentümergemeinschaft – von ungeordneter Bedeutung sei.

Die Beklagte ist auch den weiteren Anfechtungsgründen entgegengetreten. In der GO sei eine einwöchige Ladungsfrist vereinbart worden. Im Übrigen sei eine Teilnahme an der Versammlung erfolgt und die Miteigentümer hätten seit einem Jahr insbesondere Kenntnis von der Thematik gehabt. Da es sich um eine Maßnahme ungeordneter Bedeutung handle, sei die Übersendung der Angebote im Vorfeld der Versammlung nicht erforderlich gewesen. Im Übrigen sei diese Rüge aufgrund des früheren Verhaltens der Klägerin in ihrer Funktion als Verwalterin rechtsmissbräuchlich. Die Auszählung der Stimmen sei fehlerfrei erfolgt, darüber hinaus wirke sich ein etwaiger Fehler nicht kausal auf das Beschlussergebnis aus.

Aus Sicht der Beklagten teilt der Finanzierungsbeschluss nicht das Schicksal des Hauptbeschlusses. Die Kostenverteilung folge aus § 15 GO, hilfsweise aus § 16 Abs. 2 WEG.

Nach Schluss der mündlichen Verhandlung am 30.09.2024 hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 16.12.2024 u.a. erstmals vorgetragen, dass im Rahmen der Versammlung keine anderen Angebote besprochen wurden.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die Schriftsätze der Parteien mitsamt Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 30.09.2023 – dort insbesondere auf den Beklagtenvortrag zur Diskussion der Vergleichsangebote in der Eigentümerversammlung – Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

1

Die Klage ist zulässig und begründet.

2

A. Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Amtsgericht München als Wohnungseigentumsgericht gem. §§ 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG, 23 Nr. 2c GVG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig.

3

B. Die Klage ist begründet. Der streitgegenständliche Beschluss über die Beauftragung des Planungsbüros ... ist für ungültig zu erklären, da er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, § 23 Abs. 4 S. 2, § 18

Abs. 1, Abs. 2 WEG. Der Beschluss wurde ohne ausreichende Entscheidungsgrundlage gefasst, da nur zwei Vergleichsangebote eingeholt wurden, obwohl zwei weitere Bieter vorhanden waren und der Zweck der Alternativangebote durch die Vorstellung und Diskussion über die Leistungsangebote in der Versammlung nicht erreicht wurde. Dies bedingt auch die Ungültigerklärung des Finanzierungsbeschlusses. Die Fristen des § 45 S. 1 WEG sind eingehalten.

4

I. Beschluss über die Beauftragung des Planungsbüros ...

5

1. Der Beschluss ist nicht wegen Unbestimmtheit nichtig.

6

Nichtigkeit infolge Unbestimmtheit ist nur in krassen Fällen anzunehmen, in denen ein Beschluss ohne durchführbare Regelung bleibt oder in sich widersprüchlich ist (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 302 m.w.N.). Die Bezugnahme auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument ist zulässig, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist (BGH ZWE 2016, 325).

7

Daran gemessen ist der Beschluss nicht nichtig. Das Angebot des Planungsbüros ... kann zur Auslegung des Beschlusses herangezogen werden, obwohl es weder dem Beschlussprotokoll noch der Beschlussammlung beigelegt wurde. Auch ohne Datumsangabe im Beschlusstext ist das Angebot zweifelsfrei bestimmbar. Es ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass es weitere Angebote des Planungsbüros ... in den Verwaltungsunterlagen der Beklagten gibt. Die im Beschlusstext genannte Summe (29.928,50 € inkl. MwSt.) entspricht exakt der Summe der Beträge im Angebot des Planungsbüros ... für die Phasen I und II zzgl. 19 % MwSt.. Auch einem Rechtsnachfolger ist das Angebot über die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen gem. § 18 Abs. 4 WEG zumutbar. Darüber hinaus ist der anteilige Zahlungsbetrag für einen Rechtsnachfolger bereits aufgrund des im Beschlusstext genannten Betrags ersichtlich.

8

2. Der Beschluss wurde jedoch ohne ausreichende Entscheidungsgrundlage gefasst. Vergleichsangebote waren nicht entbehrlich. Es liegt kein Fall untergeordneter Bedeutung vor. Die Einholung nur eines weiteren Vergleichsangebots entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

9

a) Es ist grundsätzlich erforderlich, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor einem Vertragsschluss die Ermessensausübung der Wohnungseigentümer vorbereitet (BeckOK WEG/Elzer WEG § 18 Rn. 31.). Kommen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrere Möglichkeiten in Betracht, besteht ein Auswahlmessen. Das setzt aber voraus, dass die Wohnungseigentümer bei Beschlussfassung über die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen verfügen, da nur so eine sachgerechte Entscheidung getroffen werden kann.

10

Die Rechtsprechung präzisiert das Vorhandensein der ausreichenden Entscheidungsgrundlage für die Auftragsvergabe durch die Wohnungseigentümergeinschaft dahingehend, dass die Einholung von Vergleichsangeboten bei Maßnahmen größeren Umfangs grundsätzlich geboten erscheint. Die Grenze, ab wann ein „größerer Umfang“ anzunehmen ist, wird von der Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt (ab 3.000 € LG Karlsruhe, ZWE 2013, 417; ab 5.000 € LG Dortmund, ZWE 2015, 374 ff.; auf die Kostenbelastung des Einzelnen abstellend LG Düsseldorf, ZMR 2013, 821 ff.). Das Landgericht München I geht davon aus, dass bei einer WEG mit etwa 300 Eigentümern bei einem Auftragsvolumen von etwa 12.000,00 € jedenfalls eine Größenordnung erreicht ist, die das Einholen von Konkurrenzangeboten grundsätzlich erfordert (LG München I, ZMR 2014, 668). Nach der Rechtsprechung des BGH können die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums grundsätzlich selbst festlegen, wie viele Alternativangebote erforderlich sind. Der Beurteilungsspielraum ist nur überschritten, wenn der Zweck solcher Alternativangebote verfehlt wird, nämlich den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen. Wenn hierfür keine Anhaltspunkte vorliegen, genügen zwei Alternativangebote (BGH NJW 2012, 3175, Rn. 10 zur Verwalterneubestellung). In der BGH-Entscheidung lagen solche Anhaltspunkte deshalb nicht vor, da sich dem Protokoll der Versammlung ergeben hat, dass

die Wohnungseigentümer eine Vorauswahl getroffen, intensiv über die Leistungsangebote diskutiert und damit den Zweck der Einholung von Alternativangeboten erreicht haben (BGH a.a.O.).

11

b) Gemessen an diesen Grundsätzen war die Einholung von Vergleichsangeboten nicht ausnahmsweise entbehrlich. Vorliegend beträgt das Auftragsvolumen 29.928,50 €. Auch wenn es sich um eine sehr große WEG mit mehr als 200 Eigentümern handelt und die Kostenbelastung für viele Eigentümer mit kleinen Miteigentumsanteilen gering ist, so handelt es sich doch um einen hohen Wert mit einer gewissen Bedeutung für die WEG. Wie die zitierten Beispiele aus der Rechtsprechung zeigen, ist jedenfalls eine Größenordnung erreicht, die das Einholen von Konkurrenzangeboten grundsätzlich erfordert.

12

c) Angesichts der konkreten Einzelfallumstände wurde vorliegend der Zweck der Einholung der Alternativangebote nicht erreicht.

13

(1) Zunächst kann sich die Beklagte nicht erfolgreich darauf berufen, dass doch 3 weitere Vergleichsangebote von Architekturbüros (... plagen K 5–7) aus dem Vorjahr vorlagen, die sämtlichen Eigentümern bekannt seien. Denn diese Angebote waren überhaupt nicht Entscheidungsgrundlage des streitgegenständlichen Beschlusses.

14

(2) Zugunsten der Beklagten wird unterstellt, dass die beiden Angebote in der Eigentümerversammlung vorgestellt und in ihren Einzelheiten circa eine halbe Stunde verglichen wurden, wobei für die Entscheidung gegen das Planungsbüro ... maßgeblich war, dass dieses im Gegensatz zum Planungsbüro ... aus Zeitgründen keinen Ortstermin durchgeführt hatte.

15

Soweit die Klägerin im Schriftsatz vom 16.12.2024 nach Schluss der mündlichen Verhandlung erstmals behauptet, dass ihm Rahmen der Eigentümerversammlung auch keine anderen Angebote besprochen gestellt wurden, erfolgte dieser Vortrag außerhalb nachgelassener Schriftsatzfrist und wird daher nicht berücksichtigt. In der mündlichen Verhandlung war insoweit keine Schriftsatzfrist gewährt und auch nicht beantragt worden. Der Schriftsatz der Beklagten vom 25.11.2024 enthält insoweit keinen neuen Sachvortrag.

16

Im Übrigen ist dieser Vortrag der Klägerin aus dem Schriftsatz vom 16.12.2024 auch nicht entscheidungserheblich:

17

Denn auch dem Vortrag der Beklagten ist kein Sachverhalt zu entnehmen, der es entbehrlich macht, auf mindestens einen der beiden Bieter aus dem Vorjahr zurückzugreifen, die – in Kenntnis der amtierenden Hausverwaltung – erklärt hatten, die im Vorjahr angebotene Leistung noch immer anzubieten zu können. Diesem Vortrag der Klägerin ist die Beklagte nicht entgegengetreten.

18

Dem als Anlage B 10 vorgelegten Angebot des Planungsbüros ... ist zu entnehmen, dass es sich um ein Angebot über die Erstellung der Unterlagen für die Einreichung eines möglicherweise erforderlichen Bauantrages auf Nutzungsänderung handelt.

19

Die Beklagte hat nicht vorgetragen, dass die beiden Angebote auch unter dem Aspekt vorgestellt und diskutiert wurden, dass sie unterschiedliche Leistungen zum Gegenstand haben: Anders als das Angebot des Planungsbüros ... ist Angebot des Planungsbüros ... (Anlage B 8) darauf gerichtet, die Genehmigungshistorie mit dem Ziel aufzubereiten, den Nachweis zu führen, dass beim Übergang der Nutzung „Altenwohnheim“ zum reinen „Wohnen“ kein materieller genehmigungsrelevanter Tatbestand ausgelöst wurde. Entsprechende Informationen sind auch der Beschlussankündigung zu TOP 10 im Einladungsschreiben nicht zu entnehmen („Beratung und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen betreffend Nutzungsänderung von Altenwohnheim in normales Wohnen – Beauftragung von Architekten

und Rechtsanwälten – Beschlussfassung, Finanzierung“). Vergleichsangebote wurden im Einladungsschreiben nicht erwähnt.

20

Dieser Aspekt ist aber aus Sicht des Gerichts entscheidend: Den Ausführungen der Beklagten in der Sitzung vom 30.09.2024 ist zu entnehmen, dass der Antrag zum streitgegenständlichen Beschluss auf eine Initiative mehrerer Eigentümer zurückgeht, welche die Erforderlichkeit einer Nutzungsänderung in Frage stellen. Dann muss dies aber auch zum Gegenstand der Diskussion gemacht werden, um den Zweck der Alternativangebote zu erfüllen. Es reicht insoweit nicht aus, dass die beiden Angebote in der Versammlung zur Einsichtnahme auslagen.

21

Erfolgt dies nicht, kann nicht einfach auf ein weiteres Alternativangebot verzichtet werden, obwohl dieses durch (sogar) zwei weitere Bieter im Vorfeld der Versammlung zugesagt wurde.

22

Da zwei weitere Angebote hätten eingeholt werden können, kann auch dahinstehen, ob grundsätzlich 5 Angebotsanfragen der Hausverwaltung (Anlage B 2) ausreichen, zumal die Angebote aus dem Vorjahr (Anlagen K 5–7) und die Anfragen im Vorfeld der Versammlung denselben Gegenstand haben (Erstellung der für die Einreichung eines Bauantrages auf Nutzungsänderung erforderlichen Unterlagen bei der zuständigen Baubehörde). Lediglich das beschlossene Angebot des Planungsbüros HP Ingenieure weicht inhaltlich davon ab.

23

(3) Zugunsten der Beklagten wird weiter unterstellt, dass die beiden Angebote anhand der als Anlage B 9 vorgelegten Power-Point-Präsentation vorgestellt wurden. Denn auch der Anlage B 9 ist keine inhaltliche Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Angebotsinhalten zu entnehmen. Bei der Anlage B 9 handelt es sich um das Angebot des Planungsbüros

24

3. Nachdem der Beschluss bereits wegen unzureichender Vergleichsangebote für ungültig zu erklären war, war über die weiter vorgetragenen Anfechtungsgründe mit teilweise streitigem Tatsachenvortrag vorliegend nicht zu entscheiden.

25

II. Finanzierungsbeschluss

26

Die Ungültigerklärung des Beschlusses über die Beauftragung des Planungsbüros ... bedingt die Ungültigerklärung des Finanzierungsbeschlusses, da diesem mit dem Wegfall des Maßnahmebeschlusses die Grundlage entzogen wird.

27

III. Der Sachvortrag der Klagepartei im Schriftsatz vom 16.12.2024 ist, wie unter Ziffer B.I. 2 c) dargelegt, jedenfalls nicht entscheidungserheblich. Dies gilt auch, soweit dort erstmals bestritten wird, dass das Angebot des Planungsbüros ... vom 29.11.2023 der Hausverwaltung bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung vorlag. Deswegen war ein Wiedereintritt in die mündliche Verhandlung nicht veranlasst.

28

D. I. Die Nebenentscheidungen beruhen auf § 91 ZPO, §§ 708 Nr. 11, 711 S. 1, 2 ZPO.

29

II. Die Berechnung des Streitwerts erfolgte entsprechend gem. § 49 GKG. Der Streitwert für die Anfechtung von Beschlüssen orientiert sich in der Regel an dem beschlossenen Kostenvolumen. Der klägerische Miteigentumsanteil beträgt insgesamt 22,7/1.000. Aufgrund des Kostenvolumens von 29.928,50 € errechnet sich ein 7,5-faches Klägerinteresse i.H.v. 5.095,33 €. Das Gesamtinteresse liegt höher. Für den Finanzierungsbeschluss wird wegen wirtschaftlicher Identität kein gesonderter Streitwert angesetzt.