

Titel:

Versammlungsleitung einer WEG-Versammlung; Beschlussfassung über Sanierungsmaßnahme

Normenkette:

WEG § 19 Abs. 2 Nr. 2, § 20, § 24 Abs. 5

Leitsätze:

Regelmäßig ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, den Vorsitz in der Versammlung auszuüben. Er kann sich aber durch einen seinem Geschäftsbetrieb angehörenden Bevollmächtigten vertreten lassen. Die Übertragung der Versammlungsleitung auf Personen außerhalb seines Geschäftsbetriebs bedarf allerdings eines entspr. Beschlusses der Eigentümerversammlung, andernfalls ist die Übertragung unzulässig. Dies führt aber nicht zur Nichtigkeit der auf der Versammlung gefassten Beschlüsse, sofern der Versammlungsleiter seine Befugnis wenigstens vom Verwalter ableitet. (redaktioneller Leitsatz)

1. Soll die Versammlung nicht der Verwalter, sondern ein Dritter leiten, bedarf es hierzu eines Beschlusses; fehlt dieser, ist der Beschluss aber nicht nichtig, sofern der Versammlungsleiter seine Befugnis wenigstens vom Verwalter ableitet. (Rn. 39 – 42) (redaktioneller Leitsatz)

2. Zu einer ordnungsgemäßen Beschlussvorbereitung gehört bei komplexen Beschlussgegenständen, dass die vorliegenden Angebote oder zumindest deren wesentliche Eckpunkte grundsätzlich unter Wahrung der Einladungsfrist den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden. (Rn. 51) (redaktioneller Leitsatz)

3. Da drei Alternativangebote kein Selbstzweck sind, kann auch die Vorlage von zwei Angeboten ausreichen; wenn eine sachgerechte Ermessensentscheidung möglich ist. (Rn. 73 – 84) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Anfechtungsklage, Versammlungsleitung, Wohnungseigentümerversammlung, Ermessensspielraum, Versammlungsleiter, Drei-Angebote-Rechtsprechung, Beschlussvorbereitung

Vorinstanz:

AG München, Endurteil vom 19.10.2023 – 1293 C 458/23

Fundstellen:

ZMR 2025, 1114

LSK 2025, 35466

FDMietR 2026, 935466

Tenor

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 19.10.2023, Az. 1293 C 458/23 WEG, wird zurückgewiesen.

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

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des zu vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Beklagte Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

4. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 79.926,08 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Parteien streiten über die Gültigkeit zweier Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft.

2

Wegen der tatbestandlichen Feststellungen, dem wechselseitigen Parteivorbringen und der erstinstanzlich gestellten Anträge wird gem. § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO auf das Endurteil des Amtsgerichts München vom 19.10.2023 (Bl. 58/71 d.A.) Bezug genommen.

3

Erläuternd und ergänzend ist auszuführen, dass die Balkonverglasungen in der Anlage der Beklagten nach einem Gutachten der Sachverständigen Dr. vom 18.04.2018 sanierungsbedürftig sind bzw. waren. Der daraufhin beauftragte Architekt erarbeitete 3 Sanierungsvarianten. In der Eigentümerversammlung vom 15.12.2022 wurde den Eigentümern von Rechtsanwalt mitgeteilt, dass es sich bei der Sanierungsvariante 1 um eine reine Instandsetzungsmaßnahme im Sinne von § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG, bei den Sanierungsvarianten 2 und 3 um bauliche Veränderungen im Sinne von § 20 Abs. 1 WEG handele, die jeweils zwar mit einfacher Mehrheit beschlossen werden könnten, die Kosten aber nur bei der Variante 1 auf alle Eigentümer zu verteilen seien. Bei den Sanierungsvarianten 2 und 3 müsse für eine Kostenverteilung auf alle Eigentümer eine 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen von mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile erreicht werden, andernfalls seien die Sanierungskosten nur von den zustimmenden Eigentümern zu tragen.

4

Sodann wurde auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 15.12.2022 unter dem Antrag 138 die Sanierung der Glasbrüstungen der Balkone entsprechend der Variante 1 des Architekten „Teilerneuerung (Halterung, Lagerung, Glas)“ beschlossen. Weiter wurde unter dem Antrag 139 beschlossen, mit der Durchführung der Sanierung die Firma G. und M1. GmbH und mit der Bauaufsicht, Abnahme und Mängelverfolgung den Architekten zu beauftragen. Es wurde ein Budget von 1.680.885,42 € bewilligt, das durch eine Sonderumlage, fällig zum 03.04.2023 und 03.07.2023, finanziert werden sollte.

5

Der Kläger hat mit der am 12.02.2023 beim Amtsgericht eingegangenen und unterschriebenen Anfechtungsbegründung vom 10.02.2023 (Bl. 12/14 d.A.) unter anderem gerügt: Die Hausverwaltung trage die Verantwortung dafür, dass rechtlich und technisch anfechtbare und stark überbeuerte Vorschläge aktiv betrieben und zur Abstimmung zugelassen worden seien, was gegen eine ordnungsgemäße Verwaltung verstoße. In der Eigentümerversammlung vom 15.12.2022 haben die alten Drahtglasscheiben durch sehr schwere 13 mm dicke VSG-ESG Scheiben ersetzt werden sollen (Variante 1) oder durch Aluminium-Lochblende in weiß (Variante 3). Nur auf die – mit Kosten von 2.055.000 € verbundene – Variante 1 hätten sich die vorbereiteten Beschlussvorschläge der HV bezogen, während für die günstigere Variante 3 ohne Glas Kostenvoranschläge gar nicht eingeholt worden seien. Eine ergebnisoffene Diskussion sei nicht zugelassen worden. Kritische Wortmeldungen seien mit Lautsprecher und Mikrofon von dem „Moderator“ und Miteigentümer, der nicht als Versammlungsleiter autorisiert gewesen sei, unterdrückt worden. Der Vertrag mit der Fa. sei bereits am 09.01.2023 unterschrieben worden, um vollendete Tatsachen zu schaffen.

6

Die Angebote der Firmen und hätten sich nur marginal unterschieden, was ein Indiz für illegale Preisabsprache darstelle.

7

Beschluss 1 sei unter der unrichtigen rechtlichen Voraussetzung ergangen, dass es sich um eine einfache Sanierungsmaßnahme handele. Variante 1 sei weder wirtschaftlich noch technisch sinnvoll, d.h. keine ordnungsgemäße Erhaltung. Variante 3 sehe ähnlicher zum Bestand aus, obwohl es sich um weißes Aluminium handele, so dass eine Ausgrenzung als „bauliche Veränderung“ nicht habe erfolgen dürfen.

8

Die Umsetzung der Variante 1 bedeute für die vorhandene Tragkonstruktion vorzeitige Materialermüdung wegen des hohen Gewichts des vorgesehenen Glases gegenüber dem vorhandenen Drahtglas. Für Variante 1 sei ein technisch unzureichender Instandsetzungsauftrag ergangen ohne vorherige Einholung

einer Mindestzahl überzeugender Angebote (de facto nur eines, da sich Angebote wegen illegaler Preisabsprachen nur marginal unterscheiden).

9

Der Instandsetzungsauftrag sei zu einem stark überhöhten Preis vergeben worden. Alle Versuche, Auskunft über die reinen Materialkosten im Verhältnis zum Arbeitsaufwand zu bekommen, seien unbeantwortet geblieben und vom „Moderator“ übertönt worden.

10

Drei unabhängige und seriöse Angebote hätten nicht vorgelegen. Ein drittes sehr günstiges Teil-Angebot, das in der Eigentümerversammlung vom Miteigentümer Dr. vorgelegt worden sei, hätte leicht zu einem vollständigen Angebot ausgebaut werden können.

11

Wegen der näheren Einzelheiten wird auf die Anfechtungsbegründungsschrift vom 10.02.2023 (Bl. 12/14 d.A.) verwiesen.

12

Das Amtsgericht München hat die Klage mit Endurteil vom 19.10.2023, Az. 1293 C 458/23 WEG (Bl. 58/71 d.A.) abgewiesen.

13

Zur Begründung wurde ausgeführt, dass die Klage hinsichtlich des Klageantrags zu 2), „die fertig gestellte Sanierungsvariante 1 als bauliche Veränderung zu deklarieren“, unzulässig sei, da es an einem Rechtsverhältnis im Sinne des § 256 Abs. 1 ZPO fehle. Gegenstand des Klageantrags sei eine abstrakte Rechtsfrage.

14

Die Beschlussanfechtungsklage sei unbegründet, da die angegriffenen Beschlüsse weder nichtig seien noch aus den innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 45 S. 1 WEG vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprüchen. Die WEG habe bei der Beschlussfassung über Verwaltungsmaßnahmen als Ausfluss der Privatautonomie einen Ermessensspielraum, der einer Überprüfung durch das Gericht weitgehend entzogen sei. Hinzunehmen seien alle vertretbaren Mehrheitsentscheidungen. Für seine streitigen Behauptungen, die Verwaltung habe eine rechtlich und technisch anfechtbare und stark überteuerte Variante aktiv betrieben und zur Abstimmung zugelassen, eine ergebnisoffene Diskussion sei nicht zugelassen worden, kritische Wortmeldungen seien mit Lautsprecher und Mikrofon unterdrückt worden, Herr sei Versammlungsleiter gewesen, es habe konstruktive Beiträge von Sachverständigen aus dem Publikum gegeben, der Bauvertrag sei zeitnah nach der Streitgegenständlichen Eigentümerversammlung geschlossen worden, um vollendete Tatsachen zu schaffen, zwischen den Anbietern habe es illegale Preisabsprachen gegeben, bei einer Probeabstimmung habe die Sanierungsvariante 1 keine Mehrheit gefunden, die Sanierungsvariante 1 sei überteuert, bei der Sanierungsvariante 1 gebe es technische Probleme, es werde zu einer vorzeitigen Materialermüdung kommen, der Hersteller übernehme keine Gewähr, es habe nur ein Angebot vorgelegen, bei dem 2. Beschluss (Antrag 139) sei der Bruttopreis stark überhöht, seine Fragen in der Versammlung seien unbeantwortet geblieben und übertönt worden, die Verwalterin und der Architekt würden Provisionen erhalten, sodass diese bestrebt seien, die Kosten zu maximieren, die Eigentümer hätten sich in der Versammlung unter Druck setzen lassen, eine Entscheidung zugunsten des überteuerten Angebots zu treffen, sei der Kläger trotz entsprechenden richterlichen Hinweises beweisfällig geblieben.

15

Dass sich die Angebote der G. und M1. GmbH und der M2. GmbH in preislicher Hinsicht kaum unterscheiden haben, sei kein Beleg für illegale Preisabsprachen. Dass der Bauvertrag zeitnah nach der Versammlung geschlossen worden sei, entspreche den gesetzlichen Vorgaben, wonach Beschlüsse zeitnah umzusetzen seien und die Erhebung einer Anfechtungsklage keine aufschiebende Wirkung habe. Das Ergebnis der Probeabstimmung sei irrelevant.

16

Die Eigentümer seien nicht verpflichtet, die billigste Variante zu wählen. Die Sanierungsvariante 2 sei teurer. Bezüglich der Variante 3 habe der Kläger keinen Anspruch darauf, dass sich die Mehrheit nach seinem Geschmack richte. Nach dem eigenen klägerischen Vortrag hätten 3 Angebote vorgelegen.

17

Bei der Sanierungsvariante 1 handele es sich nicht um eine bauliche Veränderung, da lediglich die Halter und die Verglasung erneuert würden, die bestehende Tragkonstruktion aber weiterverwendet werde. Die optische Gestaltung entspreche dem Bestandsgeländer. Die Variante 1 sei auf die „Erhaltung“ des gegenwärtigen Zustandes des Gemeinschaftseigentums bezogen, sodass die Sanierungskosten auf alle Eigentümer zu verteilen seien. Es entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, sich für diese Sanierungsvariante zu entscheiden.

18

Das Endurteil des Amtsgerichts München vom 19.10.2023 wurde dem Kläger am 24.10.2023 zugestellt. Dagegen legte er mit am 15.11.2023 beim Berufungsgericht eingegangenen Schriftsatz vom (gleichen) Tag Berufung ein. Die Berufungsbegründung vom 31.01.2024 ging nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 31.01.2024 am 31.01.2024 beim Berufungsgericht ein.

19

Der Kläger wendet sich gegen die Abweisung der Beschlussanfechtungsklage und verfolgt sein erstinstanzliches Ziel auf Ungültigerklärung der streitgegenständlichen Beschlüsse weiter. Er macht geltend, das Amtsgericht habe sein (des Klägers) Recht auf rechtliches Gehör verletzt, da sich aus dem gesamten Urteil nicht ergebe, dass seine Replik vom 28.07.2023 sowie das Schreiben vom 27.09.2023 Eingang in die Überlegungen des Gerichts gefunden habe. In der Stellungnahme vom 28.07.2023 seien wichtige weitere Ergänzungen und Präzisierungen zu den Kerntatsachen vorgetragen worden. Der richterlichen Fürsorgepflicht hätte entsprochen, dem Kläger eine Schriftsatzfrist einzuräumen, in welcher er den richterlichen Hinweis in der mündlichen Verhandlung hätte erfüllen können, zumal dem Beklagtenvertreter eine Schriftsatzfrist auf ein klägerischen Schreiben eingeräumt wurde.

20

Der Kläger habe durchaus Personen genannt oder Hinweise auf Gutachten gegeben, die als Beweisangebot angesehen werden können.

21

Die erforderlichen 3 Angebote zur Balkonsanierung seien den Miteigentümern zum Zeitpunkt der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung nicht zur Verfügung gestellt worden. Es habe sich nur um 2 Angebote gehandelt, die der Ladung nicht beigefügt worden seien. Eine ausreichende Entscheidungsgrundlage habe nicht bestanden. Die Würdigung des Sachverhalts durch das Gericht, wonach tatsächlich 3 Angebote vorgelegen hätten, sei ersichtlich falsch.

22

Bei dem „3. Angebot“ habe es sich lediglich um eine Kostenschätzung des Materials ohne Ansatz der Montage-/Prüfungs- und weiterer Kosten gehandelt, sodass eine Vergleichbarkeit nicht gegeben gewesen sei. Es habe eine unzureichende Tatsachengrundlage für die Ermessensentscheidung bestanden.

23

Ohne entsprechende Beschlussfassung habe nicht gemäß § 24 Abs. 5 WEG der Verwalter, sondern Herr vom Bauausschuss die Versammlung geleitet. Zum Beweis sei bereits in der Stellungnahme vom 28.07.2023 Herr Dr. als Zeuge angeboten worden. Herr habe dem Kläger das Mikrofon und damit das Rederecht entzogen. Auch Herr Dr. sei nicht ausreichend zu Wort gekommen.

24

Die Aussagen des Beklagtenvertreterers in der Eigentümerversammlung, Variante 1 sei keine bauliche Veränderung und könne mit einfacher Mehrheit der Stimmanteile in der WEG gefasst werden; Variante 3 sei eine bauliche Veränderung, die mit 2/3 Mehrheit der abgegebenen Stimmen (nach Kopfbzahl) und der Mehrheit aller Eigentümeranteile beschlossen werden müsse; bei einfacher Mehrheit seien die Kosten nur von den zustimmenden Eigentümern zu tragen, seien fehlerhaft gewesen. Die Variante 1 sei keine bloße Erhaltung, da die Drahtglasscheiben durch 2-seitig verbundenes VSG-Glas und ESG-Scheiben ausgetauscht würden. Das Gericht habe nicht überprüft, ob ggf. eine bauliche Veränderung im Rahmen einer modernisierenden Instandsetzung vorliege. Es habe nur auf die Frage der optischen Veränderung abgestellt und ohne Gutachten eine Erhaltung des gegenwärtigen Zustands angenommen. Im Falle des Vorliegens einer baulichen Veränderung wäre der Beschluss nicht mit ausreichender Mehrheit für eine Kostenüberbürdung auf alle Eigentümer gefasst worden.

25

Das Gericht hätte außerdem überprüfen müssen, ob es sich bei der nicht beschlossenen Variante 3 um eine bauliche Veränderung oder lediglich um eine Maßnahme der Instandhaltung gehandelt hätte.

26

Die Tagesordnung sei so gestaltet gewesen, dass nur die Sanierungsvariante 1 mit entsprechenden Kosten zu beschließen gewesen sei, da für die Variante 3 überhaupt keine Angebote eingeholt worden sind.

27

Die Variante 1 weise im Vergleich zur Variante 3 gravierende Nachteile auf, wie ein Erreichen der Leistungsgrenze von Glas und Tragkonstruktion, deutlich höhere Kosten und ggf. zumindest mittelfristig wieder zu betreibenden Sanierungsaufwand. Die Gemeinschaft habe ihr Ermessen nicht ausgeübt und nicht alle für und gegen eine Maßnahme sprechenden Umstände abgewogen wegen der druckvollen Äußerungen und Schriften im Vorfeld durch die Verwaltung. Aus dem Informationsblatt des Architekten vom 07.11.2022 ergebe sich, dass die bestehende Tragkonstruktion nicht nur bei Variante 1, sondern auch bei Variante 3 verwendet werden könne. Dies habe das Gericht fehlerhaft verkannt.

28

Die Kosten im Angebot der Firma M1. GmbH seien zu hoch gewesen. Es habe sich zu keinem Zeitpunkt eine Begründung dafür gefunden, warum die Kosten plötzlich um 2 Millionen gewesen seien.

29

Der Kläger beantragt im Berufungsverfahren:

30

Das am 19.10.2023 verkündete Urteil des Amtsgerichts München, Abteilung für WEG-Sachen, Az.: 1293 C 458/23 WEG, wird aufgehoben und die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 15.12.2022 der Beklagten zu TOP 2, Sanierung der Glasbrüstungen mit Finanzierung, Wahl einer Sanierungsvariante; Sanierung der Glasbrüstung der Balkone; Beauftragung der Firma G.- und M1. GmbH; Beauftragung des Architektenbüros mit Bauaufsicht, Abnahme und Gewährleistungsverfolgung (Beschluss 1 zur Bauvariante und Beschluss 2 zur Beauftragung der ausführenden Firma und des Architekten) hier Antrag 138 und 139 werden für ungültig erklärt.

31

Die Beklagte beantragt Zurückweisung der Berufung.

32

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 10.04.2025 Bezug genommen.

II.

33

Die zulässige Berufung ist unbegründet.

34

1. Die 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 gegen die Abweisung der Beschlussanfechtungsklage ist zulässig.

35

2. Die klägerische Berufung ist unbegründet, da eine entscheidungserhebliche Verletzung rechtlichen Gehörs nicht feststellbar ist und die zulässige Anfechtungsklage unbegründet ist. Wie das Amtsgericht zutreffend festgestellt hat, sind die streitgegenständlichen Beschlüsse weder nichtig noch widersprechen diese aus den innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist des § 45 S. 1 WEG vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.

36

a) Eine Urteilsaufhebung wegen richterlicher Voreingenommenheit und Befangenheit kommt vorliegend nicht in Betracht. Gem. § 42 ZPO findet eine Ablehnung wegen Besorgnis der Befangenheit statt, wenn ein

Grund vorliegt, der geeignet ist, Misstrauen gegen die Unparteilichkeit eines Richters zu rechtfertigen. Soweit der Kläger geltend macht, für ihn sei in der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht am 28.09.2023 von Anfang an der Eindruck einer starken Voreingenommenheit der Amtsrichterin entstanden, ist er hiermit gem. § 43 ZPO ausgeschlossen, da er sich in der Verhandlung eingelassen und Anträge gestellt hat, ohne den Ablehnungsgrund geltend zu machen.

37

Eine Voreingenommenheit kann auch nicht auf die zitierte Passage der Urteilsgründe gestützt werden, da es sich hierbei lediglich um ein Zitat aus einem Kommentar/der Fachliteratur handelt.

38

b) Formelle Beschlussmängel begründen im Ergebnis ebenfalls keine Anfechtbarkeit.

39

aa) Der klägerische Sachvortrag, der „Moderator“ habe sich ohne entsprechende Beschlussfassung zum Versammlungsleiter aufgeschwungen, kann vorliegend als wahr unterstellt werden, so dass es hierzu keiner Beweisaufnahme bedarf.

40

Gem. § 24 Abs. 5 WEG führt grundsätzlich der Verwalter den Vorsitz in der Wohnungseigentümerversammlung. Er hat für die ordnungsgemäße Durchführung der Tagesordnung zu sorgen und trägt auch die Verantwortung für die korrekte Feststellung der Beschlussergebnisse (vgl. BeckOGK/G. Hermann, 1.3.2025, WEG § 24 Rn. 157).

41

Regelmäßig ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, den Vorsitz in der Versammlung auszuüben. Er kann sich aber durch einen seinem Geschäftsbetrieb angehörenden Bevollmächtigten vertreten lassen (BeckOGK/G. Hermann, 1.3.2025, WEG § 24 Rn. 158, beckonline; Hügel/Elzer, 4. Aufl. 2025, WEG § 24 Rn. 105; Bärmann/Merle, 15. Aufl. 2023, WEG § 24 Rn. 74). Die Übertragung der Versammlungsleitung auf Personen außerhalb seines Geschäftsbetriebs bedarf allerdings eines entsprechenden Beschlusses der Eigentümerversammlung, andernfalls ist die Übertragung unzulässig (Will ZWE 2022, 471, 472, zur Beauftragung eines externen Dienstleisters). Dies führt aber nicht zur Nichtigkeit der auf der Versammlung gefassten Beschlüsse, sofern – wie hier – der Versammlungsleiter seine Befugnis wenigstens vom Verwalter ableitet (vgl. Staudinger/Häublein (2023) WEG § 24, Rn. 128 mit Verweis auf OLG München 7.6.2005 – 32 Wx 032/05, ZWE 2005, 446 [Ls]; BeckOGK/G. Hermann, 1.3.2025, WEG § 24 Rn. 160).

42

Weiter kommt eine Ungültigerklärung nur in Betracht, wenn sich die unzulässige Versammlungsleitung durch den Vertreter auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat (vgl. BeckOGK/G. Hermann, 1.3.2025, WEG § 23 Rn. 176; OLG München ZWE 2005, 446).

43

bb) Als Vorsitzender der Wohnungseigentümerversammlung ordnet und strukturiert der Versammlungsleiter die Diskussion zu den in der Tagesordnung vorgesehenen

44

Beschlussgegenständen. Er erteilt und entzieht – falls nötig – das Wort und bestimmt über die Reihenfolge der Wortmeldungen. Bereits wegen der naturgemäß nach Größe der Wohnungseigentümergeinschaft, Zahl der anwesenden Wohnungseigentümer und dem Diskussionsgegenstand ganz unterschiedlichen Gegebenheiten kann es dabei keine starren Regelungen geben. Dennoch steht die Diskussionsleitung nicht im Belieben des Versammlungsleiters. Sie muss sich vielmehr an dem Ziel orientieren, einen sachgerechten Austausch der Meinungen der Wohnungseigentümer über den Beschlussgegenstand zu ermöglichen. Nur so kann die Wohnungseigentümerversammlung ihre Aufgabe als zentraler Ort zur Regelung der Angelegenheiten der Gemeinschaft und als M3.platz für einen Interessenaustausch und -ausgleich erfüllen. Es ist daher nur folgerichtig, vom Versammlungsleiter eine faire und unparteiliche Moderation und Diskussionsleitung zu verlangen, die grundlegende demokratische Prinzipien – das Recht auf Gehör, die Gleichbehandlung der Teilnehmer und die Verhältnismäßigkeit – wahrt.

45

Die Neutralität des Versammlungsleiters schließt es allerdings nicht aus, dass er selbst Position bezieht. Zu einer Beratung unter den Wohnungseigentümern gehört auch die Information der Wohnungseigentümer. Eine begründete Haltung des Versammlungsleiters zu einem Beschlussvorschlag dient regelmäßig einer informierten Debatte. Der Versammlungsleiter muss nach den vorgenannten Grundsätzen Wortmeldungen eines jeden Wohnungseigentümers und Vertreters berücksichtigen. Nur so kann sein Rederecht gewahrt werden, das zum Teilnahmerecht gehört und z.B. unabhängig vom Stimmrecht besteht (Schultzky ZWE 2023, 61).

46

Der Kläger hat seinen zunächst sehr pauschalen Vortrag – der Versammlungsleiter habe keine ergebnisoffene Diskussion zugelassen und kritische Wortmeldungen unterdrückt – präzisiert. Nach dem eigenen Vortrag des Klägers in der Replik vom 28.07.2023 seien einige seiner Fragen – wenn auch nicht immer befriedigend – beantwortet worden. Am späteren Abend seien seine Wortmeldungen kaum noch zugelassen worden, obwohl er (der Kläger) sich kurz und prägnant geäußert habe. Wichtige Beiträge aus dem Publikum zu einer günstigeren Angebotserstellung zu kommen (Glas- und Metallarbeiten getrennt von Spezialisten, anstatt sehr teuer aus einer Hand) seien nicht berücksichtigt worden. Er habe mehrfach versucht, z.B. die Frage nach den reinen Materialkosten im Verhältnis zum Arbeitsaufwand für die Sanierung anzubringen, die stets übergangen worden sei. Aus Anlage [6] ergibt sich jedoch, dass die (gleiche) Frage des Herrn Dr., „wie hoch der Anteil der Glaskosten am Diemer-Anteil von 1,6 Mio sei“, vom Architekt dahingehend beantwortet wurde, dass er ihn überschlägig auf 450.000 € beziffere. Herr habe daraufhin mitgeteilt, dass eine von ihm beauftragte Firma eine Kostenschätzung einschließlich Sicherheitszuschlag über 207.000,00 € gemacht habe. Weiter habe er beantragt, eine neue Ausschreibung zu machen mit getrennten Angeboten nach Glas und Geländer. Der Kläger trägt selbst im Schriftsatz vom 28.07.2023 (S. 5 Mitte) vor, „die am 15.12.2022 von Dr. mit Herrn geführte Debatte ging um überhöhte Glaspreise“.

47

Angesichts dessen ist dieses Thema auf der Eigentümerversammlung sehr wohl diskutiert worden. Ein unzulässiges Unterdrücken von Wortmeldungen, das für das Beschlussergebnis kausal geworden ist, kann dem klägerischen Vortrag – in Abgrenzung zu einer noch zulässigen Moderation – nicht entnommen werden. Denn den Eigentümern war bewusst, dass eine getrennte Ausschreibung und Angebotseinholung der Glas- und Metallbauarbeiten (wahrscheinlich) kostengünstiger sein wird. Gleichwohl wurde der zur Beschlussfassung gestellte Antrag 139 über die Vergabe der gesamten Arbeiten an eine Firma mehrheitlich angenommen.

48

Im Hinblick darauf kann nicht festgestellt werden, dass sich die von dem Miteigentümer ohne entsprechenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft – unterstellt – übernommene Versammlungsleitung auf das Beschlussergebnis ausgewirkt hat.

49

c) Soweit geltend gemacht wird, dass die Angebote der Firma G. und M1. GmbH und der M2. GmbH zum Zeitpunkt der Beschlussfassung in der Versammlung nicht vorgelegen hätten, erfolgt dieser Vortrag außerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist des § 45 S. 1 WEG und war auch nicht in seinem Kern bereits in der Anfechtungsbegründung angelegt, sondern erfolgte erstmals in der Berufungsbegründung, ohne dass ein Zulassungsgrund gem. § 531 Abs. 2 ZPO angeführt wird und ersichtlich ist.

50

d) Dass über den Antrag 138 aufgrund einer fehlerhaften Entscheidungsgrundlage Beschluss gefasst wurde, kann die Kammer nicht feststellen.

51

aa) Den Verwalter trifft eine Vorbereitungs- und Informationspflicht, um den Eigentümern in der Versammlung eine sachgerechte Entscheidung über die Beschlussgegenstände zu ermöglichen. Zu einer ordnungsgemäßen Unterrichtung gehört es bei komplexen Beschlussgegenständen, insbesondere umfangreichen Sanierungsentscheidungen, dass den Wohnungseigentümern die vorliegenden Angebote oder zumindest deren wesentliche Eckpunkte (insbesondere Anbieter, Preis, Unterschiede) grundsätzlich unter Wahrung der Einladungsfrist zur Verfügung gestellt werden (vgl. MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 56).

52

Dieser Pflicht ist die Verwalterin vorliegend nachgekommen.

53

In dem – nach dem Klägervertrag – der Einladung zur Eigentümerversammlung beigegebenen Architektenschreiben vom 10.11.2022 wurden die wesentlichen Eckpunkte der vorliegenden Angebote genannt. Hat ein Wohnungseigentümer weiteren Informationsbedarf, kann und muss er sich – etwa über seine Rechte aus § 18 Abs. 4 WEG – informieren und erkundigen (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 162).

54

Es ist aber weder vorgetragen noch ersichtlich, dass interessierte Eigentümer vor der Versammlung diese Angebote nicht hätten einsehen können. Weiter ist nicht vorgetragen, dass in der Versammlung ein Einsichtsverlangen geäußert wurde, dem nicht hätte nachgekommen werden können.

55

bb) Weiter hat der Verwalter im Rahmen seiner Vorbereitungs- und Informationspflicht den Zustand des Gemeinschaftseigentums zu kontrollieren, die Wohnungseigentümer ausreichend zu unterrichten und sie in die Lage zu versetzen, einen sachgerechten Beschluss über das weitere Vorgehen zu fassen (vgl. MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 56, beckonline). Gerade beim Gebäudeunterhalt ist zu bedenken, dass die Wohnungseigentümer zumeist nicht über technisches Fachwissen verfügen und ihnen nicht sämtliche baulichen und rechtlichen Verhältnisse des Gemeinschaftseigentums bekannt sind; deshalb muss der Verwalter zur Vorbereitung der Beschlussfassung über Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums die verschiedenen Handlungsoptionen aufzeigen (MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 56). Auch dies ist vorliegend geschehen.

56

(1) Durch die in Auftrag gegebene gutachterliche Stellungnahme der Dr.-Ing. ... vom 01.04.2017, ergänzt am 18.04.2018, wurde ein Instandsetzungsbedarf an den Brüstungen mit Drahtglasfüllung ermittelt, der ein weiteres Tätigwerden der Gemeinschaft erforderte. Zur Sanierung wurde die Montage neuer Glasscheiben aus VSG (Verbundsicherheitsglas) vorgeschlagen. Entsprechend seines Auftrags zur Sanierungsplanung erstellte der Architekt eine Ausführungsplanung und Ausschreibung, holte Angebote zur Sanierung der bestehenden Glasbrüstungen ein und prüfte diese.

57

Der Bericht des Architekten mit Vergabe- und Budgetempfehlung zur Sanierung Glasbrüstungen vom 10.11.2022, der vorläufigen Berechnung des Architektenhonorars vom 10.11.2022 sowie der „Gegenüberstellung Varianten“ vom 07.11.2022 wurde der Einladung zur Eigentümerversammlung beigegeben. Die Sanierungsvarianten wurden erläutert und mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen dargestellt.

58

Die Vorformulierung des Beschlussvorschlages 1 wird in der Einladung zur Eigentümerversammlung (Anlage K1) vorab erläutert, nimmt auf die verschiedenen, vom Architekten vorgeschlagenen Sanierungsvarianten Bezug und entspricht der Empfehlung einer gemeinsamen Besprechung von Beirat, Bauausschuss und Verwaltung vom 04.11.2022 sowie der Empfehlung des beauftragten Architekten. Da in der Regel die Mehrheit der Eigentümer einer solchen Empfehlung folgen wird, ist es im Rahmen ordnungsgemäßer Vorbereitung der Beschlussvorlagen nicht zu beanstanden, dass in der Einladung entsprechende Beschlussanträge bereits vorformuliert werden.

59

(2) Weiter ist es auch nicht zu beanstanden, dass Sanierungsvarianten, die voraussichtlich nicht die erforderliche Mehrheit finden werden, nicht für eine abschließende Beschlussfassung vorbereitet werden. Dass für die Variante 3 noch keine durchgearbeitete Planung erstellt wurde, sondern lediglich eine Kostenberechnung auf der Grundlage von Materialpreisabfragen stattfand, wurde den Eigentümern im Architektenschreiben vom 10.11.2022 mitgeteilt. Gleichzeitig wurde angekündigt, dass alle Varianten, deren Konstruktion und Gestaltung, sowie die Kosten und das zu veranschlagende Budget auf der Eigentümerversammlung erläutert werden, so dass für die Eigentümer erkennbar war, dass sie sich – ggf. bereits in Form eines Grundsatzbeschlusses – auch für die Weiterverfolgung der Variante 3 aussprechen

und den Architekten mit einer Ausschreibung und Angebotseinholung bezüglich dieser Alternative beauftragen konnten.

60

bb) Hinsichtlich der vom Kläger geäußerten Bedenken gegen die Variante 1 (Erreichen der Leistungsgrenze, mittelfristig zu betreibender Sanierungsaufwand) bedurfte es ebenfalls nicht der Einholung eines Sachverständigengutachtens. Die Eigentümergemeinschaft war durch den beauftragten Architekten sachverständig beraten. Vorteile und Nachteile der jeweiligen Varianten wurden den Eigentümern in dem der Einladung zur Eigentümerversammlung beigegebenen Architektenschriften vom 07.11.2022 mitgeteilt. Bezüglich Variante 1 wurde als Nachteil aufgeführt „Tragkonstruktion und Verglasung statisch und technisch an Leistungsgrenze“. Den Ausführungen des Architekten kann aber nicht entnommen werden, dass durch die Realisierung dieser Variante eine fachgerechte Ausführung nicht mehr gewährleistet werden kann. Vielmehr war sich der Architekt dieser Thematik bewusst und hat mit Blick darauf eine durchaus mögliche Sanierungsvariante vorgeschlagen. Ein Überschreiten der Leistungsgrenze und eine damit verbundene vorzeitige Materialermüdung mit dem Risiko baldiger erneuter Sanierung kann daraus jedoch nicht geschlossen werden.

61

cc) Zuletzt erfolgte die Beschlussfassung aufgrund rechtlicher Beratung in der Eigentümerversammlung durch den Beklagtenvertreter. Der Beklagtenvertreter wurde durch Geschäftsordnungsbeschluss zur Versammlung zugelassen, um den Eigentümern für rechtliche Auskünfte zur Verfügung zu stehen.

62

(1) Die Äußerungen des Beklagtenvertreters in der Eigentümerversammlung zur rechtlichen Einordnung der Variante 1 als Erhaltungsmaßnahme im Sinne des § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG und der Variante 3 als bauliche Veränderung im Sinne des § 20 Abs. 1 WEG sind unstreitig, so dass insofern ebenfalls keine Beweisaufnahme erforderlich ist.

63

Ausweislich des Gutachtens der Dr.-Ing. vom 01.04.2017, ergänzt am 18.04.2018 (Anlage B1), konnten die Drahtglasscheiben nicht bestehen bleiben. Wegen des festgestellten Sanierungsbedarfs hatte jeder Eigentümer gem. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG Anspruch auf Durchführung einer Erhaltungsmaßnahme, d.h. Sanierung der Glasbrüstungen, gegenüber der Gemeinschaft.

64

Die Erhaltung umfasst nach den Definitionen in § 13 Abs. 2 WEG und in § 555a Abs. 1 BGB die Instandhaltung und Instandsetzung. Es handelt sich um Maßnahmen zur Behebung von Mängeln jeglicher Art. Abstrakt gesehen ist das Ziel der Erhaltung die Anpassung des Ist-Zustandes an den Soll-Zustand. Das Gesetz unterscheidet nur zwischen Erhaltungsmaßnahmen und baulichen Veränderungen im Sinne von § 20 WEG und definiert die bauliche Veränderung als Maßnahme, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgeht, § 20 Abs. 1 (vgl. Bärman/Pick/Emmerich, 21. Aufl. 2025, WEG § 19 Rn. 32).

65

Die Abgrenzung ist schwierig, im einzelnen umstritten und höchstrichterlich nicht geklärt, wegen der unterschiedlichen Kostentragungsregelungen aber durchaus relevant. Die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen sind gem. § 16 Abs. 2 S. 1 WEG grundsätzlich von allen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihres Miteigentumsanteils zu tragen. Abweichende Vereinbarungen oder Beschlüsse sind gem. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten möglich. Demgegenüber gelten für bauliche Veränderungen gem. § 16 Abs. 3 WEG, § 21 WEG spezielle Kostenregeln, die zwischen verschiedenen Fallgruppen differenzieren (Mediger, NZM 2022, 897).

66

(2) Die durch den Beklagtenvertreter getätigten Äußerungen durften zur Grundlage der getroffenen Ermessensentscheidung gemacht werden, ohne dass (abschließend) geklärt werden muss, ob die Äußerungen in jeder Hinsicht zutreffend waren. Beim Beklagtenvertreter handelt es sich um einen Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, so dass die Eigentümer auf dessen Urteil vertrauen durften.

67

Unstreitig ist, dass die Drahtglaselemente bei Variante 1 durch zweiseitig verbundenes VSG-Glas und ESG-Scheiben, bei Variante 3 durch eine Lochblechbekleidung ausgetauscht werden sollten, wobei bei beiden Varianten die bestehende Tragkonstruktion weiterverwendet werden sollte. Es ist nicht ersichtlich, dass das Amtsgericht dies verkannt hat. Einer Beweisaufnahme bedarf es auch dazu nicht.

68

Aufgrund der vorgelegten Lichtbilder ist die Kammer davon überzeugt, dass eine erhebliche optische Veränderung der Wohnanlage weder durch die Umsetzung der Variante 1 noch durch die Umsetzung der Variante 3 eingetreten ist bzw. wäre.

69

Wegen des Austauschs des verwendeten Materials (Drahtglas gegen Lochblech) ist es jedoch durchaus vertretbar, Variante 3 als bauliche Veränderung im Sinne des § 20 Abs. 1 WEG zu qualifizieren (vgl. LG München I Urteil vom 09.11.2022, Az. 1 S 3113/22; BGH NZM 2013, 193 Rn. 10 zum Austausch alter Balkonbrüstungen „Holz gegen Stahl/Glas“) und Variante 1 wegen der grundsätzlichen Beibehaltung des Materials (Drahtglas gegen VSG-Glas) als Erhaltungsmaßnahme nach § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG einzustufen, die sich in der bloßen Reparatur oder Wiederherstellung des früheren Zustands erschöpft.

70

Auch die Auffassung des Klägers, Variante 3 ebenfalls als Erhaltungsmaßnahme oder Variante 1 als bauliche Maßnahme zu qualifizieren erscheint im Hinblick auf die in der Literatur vertretenen Meinungen vertretbar. Es mag sein, dass die Variante 3 gegenüber Variante 1 Vorteile bietet. Dies ändert aber nichts daran, dass – gerade im Hinblick auf die Gesetzesbegründung und die Entscheidung des Landgerichts München I vom 09.11.2022, Az. 1 S 3113/22 – Variante 3 wegen des Materialwechsels letztlich als bauliche Veränderung qualifiziert werden kann mit der Gefahr, dass die Kosten beim Nichterreichen einer 2/3 Mehrheit von mehr als der Hälfte aller Stimmen gem. § 21 Abs. 3 WEG nur von den zustimmenden Eigentümern zu tragen gewesen wären. Da die Abgrenzung – wie dargelegt – schwierig ist, mussten die Eigentümer ein solches rechtliches Risiko nicht eingehen. Sie durften sich auf die sehr gut vertretbare Auffassung des Beklagtenvertreters verlassen und diese zur Grundlage ihrer Ermessensentscheidung machen.

71

dd) Die durchgeführte Probeabstimmung ist ebenfalls nicht entscheidungserheblich, da eine solche grundsätzlich nur der Erhebung eines Meinungsbilds dient (vgl. BeckOGK/Greiner, 1.3.2025, WEG § 27 Rn. 15).

72

e) Die Beschlussfassung über den Antrag 139 beruht ebenfalls nicht auf einer fehlerhaften Entscheidungsgrundlage.

73

aa) Der Berufung ist zuzugeben, dass das von Herrn eingeholte und in der Versammlung vorgelegte Angebot, nicht mit den vom Architekten erhaltenen 2

74

Angeboten vergleichbar war, da es sich ausweislich Anlage K 10 und nach dem klägerischen Vortrag lediglich um eine Kostenberechnung bezüglich des zu verwendenden Glasmaterials/bloße Material-Kostenschätzung handelte. Damit lagen tatsächlich nur 2 vergleichbare Angebote vor, die sich nur marginal unterschieden. Eine Beweisaufnahme dazu ist entbehrlich.

75

Gleichwohl verfügten die Wohnungseigentümer über eine ausreichende

76

Entscheidungsgrundlage. Denn der Beurteilungsspielraum, der den Eigentümern auch bzgl. der Anzahl von Alternativangeboten zusteht, ist erst dann überschritten, wenn der Zweck solcher Alternativangebote, Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen verfehlt wird. Das ist hier nicht der Fall. Bei der sog. Drei-Angebots-Rechtsprechung, die vor jeder Beschlussfassung über nicht ganz untergeordnete Maßnahmen die Vorlage von drei Vergleichsangeboten einfordert, handelt es sich – das ist anerkannt und ergibt sich aus der Natur der Sache – um keinen Selbstzweck (vgl. BGH NZM 2011, 515 = ZWE 2011, 317;

LG Frankfurt a.M., ZWE 2017, 321). Hintergrund dieser Forderung ist, den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung eine ausreichend informierte Entscheidung zu ermöglichen, sie also mit der ausreichenden Entscheidungsgrundlage für die sachgerechte Ermessensausübung zu versehen (vgl. BGH NZM 2011, 515 = ZWE 2011, 317; LG Frankfurt a.M., ZWE 2017, 321; umfassende Darstellung zum Ganzen m.z.w.N. bei Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG, § 19 Rn. 145).

77

Grundsätzlich ist die Rechtsprechung dabei streng. Auch das von der Klägerseite vorgelegte Urteil des Amtsgerichts München vom 20.01.2025, 1291 C 23974/23 WEG entspricht dieser Rechtsprechung. Gerade wegen des hohen Kostenvolumens im vorliegenden Fall ist ebenfalls im Grundsatz von der Erforderlichkeit von mindestens 3 Alternativangeboten auszugehen. Jedoch werden – weil die Einholung der Vergleichsangebote eben kein Selbstzweck ist – auch entsprechende Ausnahmen anerkannt. Im Einzelfall kann bereits ein einzelnes Angebot genügen (BGH, ZMR 2012, 885; LG Frankfurt/Oder, ZMR 2013, 980; AG Leipzig, ZMR 2019, 226; vgl. zum Ganzen Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 145).

78

Bei alledem ist vor allem auch der Ermessens- und Gestaltungsspielraum der Wohnungseigentümer in die Einzelfall-Prüfung einzustellen. Wie viele Alternativangebote erforderlich sind, können die Wohnungseigentümer grundsätzlich im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums selbst festlegen (BGH, Urteil vom 22. Juni 2012 – V ZR 190/11 –, WuM 2012, 519, Rn. 10 bei juris).

79

Soweit der Kläger im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 22.04.2025 geltend macht, die Aussage des Architekten, im Raum München gäbe es nur 2 Firmen, „die sowohl Geländer als auch Glas gleichzeitig montieren könnten“, sei nicht Gegenstand der Versammlung gewesen und sei bestritten worden, kann dies nicht mehr berücksichtigt werden. Es handelt sich hierbei um neuen Vortrag nach Schluss der mündlichen Verhandlung. Eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung gem. § 156 ZPO ist nicht angezeigt. Zulassungsgründe gem. § 531 Abs. 2 ZPO sind nicht dargelegt. Es fehlt an substantiiertem Vortrag, dass die Glaserei in der Lage und Willens gewesen wäre, neue VSG-Scheiben an den vorhandenen Metallgeländern fachgerecht zu montieren. Wie der Kläger selbst geltend gemacht hat, handelte es sich bei der als Anlage K 10 vorgelegten Kostenschätzung nicht um ein vergleichbares Angebot. Dies ist im Ergebnis aber gar nicht entscheidungserheblich. Maßgeblich ist insofern, dass die Sanierung der Glasbrüstungen durch einen Architekten begleitet wurde, der die Angebote sachverständig beurteilte, so dass die Eigentümer bewusst auf die Einholung weiterer (Vergleichs-) Angebote verzichten bzw. von der Einholung derselben absehen durften (vgl. Luhmann/Letzner, NZM 2019, 243).

80

Zwar handelte sich um ein großes Bauvorhaben, für das nur 2 Angebote vorlagen, die preislich nah beieinander lagen, so dass ein drittes (überörtliches) Angebot Aufschluss über die Ortsüblichkeit und Angemessenheit hätte geben können. Andererseits kann aus der Tatsache, dass sich die Angebote im Gesamtpreis nur marginal unterschieden auch geschlossen werden, dass es sich um einen ortsüblichen und angemessenen Preis handelte. Konkrete Anhaltspunkte für illegale Preisabsprachen waren und sind nicht ersichtlich.

81

Der Forderung, dass man bei der Suche nach Anbietern den eigenen engeren oder weiteren Ortskreis und auch den Kreis der den Wohnungseigentümern oder dem Verwalter bekannten Anbieter möglicherweise verlassen muss, sind tatsächlich Grenzen gesetzt, da viele Anbieter überhaupt keine Angebote (mehr) abgeben, weil sie ohnehin voll ausgelastet oder nicht bereit sind (schon gar nicht ohne entsprechende Kostenerstattung), sich mit Angeboten zu beschäftigen, bei denen sie aus ihrer Sicht überhaupt nicht oder nur unter ganz unklaren Umständen zum Zug kommen könnten. Zudem kann vorliegend nicht unberücksichtigt bleiben, dass es sich um ein großes Bauvorhaben handelte, dass sich über einen längeren Zeitraum erstreckte, so dass mit erheblichen Mehrkosten durch Fahrt- oder Unterbringungskosten für auswärtige Mitarbeiter bei Beauftragung einer Firma, die weit entfernt von der Anlage ihren Sitz hat, zu rechnen gewesen wäre (vgl. Luhmann/Letzner, NZM 2019, 243). Weiter sind die Wohnungseigentümer zwar in aller Regel gehalten, den günstigsten Anbieter zu wählen. Zwingend ist dies jedoch nicht. Es kann im Einzelfall triftige Gründe dafür geben, einen teureren Anbieter zu beauftragen (BGH, ZWE 2016, 79 Rn. 33). Gerade bei der Durchführung großer Bauvorhaben kann ein Aspekt die Zuverlässigkeit und fachliche

Eignung der bauausführenden Firma sein. Dem Bauherren ist in der Regel nicht damit gedient eine zwar günstige, dann aber unter Umständen nicht zuverlässige – da unbekannte – Firma mit der Bauausführung zu beauftragen, die das Bauvorhaben möglicherweise nicht fachgerecht zum Ende bringt.

82

Im Hinblick darauf durften die Eigentümer auf die Einholung eines dritten Angebots zu Variante 1, das sowohl die Glas- als auch die Metallarbeiten verband, verzichten.

83

Angebote, die auf die Realisierung der Variante 3 gerichtet waren oder nur die Glasarbeiten einerseits und die Metallarbeiten andererseits beinhalteten, mussten ebenfalls nicht eingeholt werden, da es insoweit an einer Vergleichbarkeit der Angebote gefehlt hätte.

84

Da ausnahmsweise die Einholung weiterer Angebote entbehrlich war, musste auch die Möglichkeit der Fassung eines Absenkungsbeschlusses nicht ergriffen werden.

85

bb) Der Beschluss widerspricht auch nicht deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, weil das Angebot der im Ergebnis beauftragten Firma GmbH überteuert gewesen sei.

86

Überhöhte Preise wurden in der Eigentümerversammlung vom 15.12.2022 angesprochen. Ausweislich des Einladungsschreibens vom 21.11.2022 wurden die Kosten 2019 auf ca. 595.000,00 € brutto geschätzt. Konkrete Kostenangebote lagen damals aber noch nicht vor. Es ist allgemein bekannt, dass es seit 2020 im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und dem Ukraine-Krieg zu deutlichen Preissteigerungen im Baugewerbe kam. Es mag auch sein, dass eine getrennte Ausschreibung der Gewerke „Glas“ und „Metall“ zu kostengünstigeren Angeboten geführt hätte. Andererseits widerspricht die Entscheidung der Mehrheit der Eigentümer, sich für „alles aus einer Hand“ zu entscheiden, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da sich im Falle des Auftretens von Baumängeln schwierige Gewährleistungsabgrenzungen ergeben können, je mehr Firmen am Bau beteiligt sind, zumal die Gewerke „Glas“ und „Metall“ vorliegend ineinander greifen und nicht klar voneinander getrennt werden können (Montage der Glasscheiben an der vorhandenen Tragkonstruktion).

87

cc) Unschädlich ist ferner, dass es keine Nachverhandlungen mit der Firma gegeben hat. Die Firma hatte im Vergleich zur Firma bereits das etwas günstigere Angebot abgegeben, so dass dieser Firma – ohne entsprechende Nachverhandlungen – voraussichtlich ebenfalls der Zuschlag erteilt worden wäre. Die Nachverhandlungen waren damit überobligatorisch und haben sich nicht auf das Beschlussergebnis ausgewirkt.

88

f) Da sich die streitgegenständlichen Beschlüsse in den Grenzen des den Wohnungseigentümern zustehenden Gestaltungsermessens halten, widersprechen sie nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Damit ist auch eine entscheidungserhebliche Verletzung rechtlichen Gehörs des Klägers nicht feststellbar.

89

Mithin ist der Berufung der Erfolg zu versagen.

III.

90

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

91

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

92

Die Revision ist nicht zuzulassen. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordern die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung.

93

Der Streitwert wurde gem. §§ 63 Abs. 2, 49 GKG festgesetzt. Danach wird der Streitwert auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festgesetzt, darf dabei aber den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen sowie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht überschreiten. Das Gesamtinteresse orientiert sich in der Regel am beschlossenen Kostenvolumen der beschlossenen Baumaßnahme. Nach der Beschlusslage belaufen sich die Kosten auf 1.680.885,42 € und sollen durch eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt 1.680.885,50 € finanziert werden. Der klägerische Anteil daran beträgt 6,34/1000, mithin 10.656,81 €. Dieser Betrag definiert das klägerische Einzelinteresse. Da das Siebeneinhalbfache dieses Betrages mit 79.926,08 € geringer ist als das Gesamtinteresse, ist der Streitwert auf diesen Betrag zu begrenzen.