

Titel:

WEG: Ungültigkeit eines Maßnahmenbeschlusses wegen unterbliebener Einholung von Vergleichsangeboten

Normenketten:

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

BGB § 139

Leitsätze:

1. Ein Maßnahmenbeschluss über die Beauftragung eines Architekten mit Planungsleistungen ist mangels ordnungsmäßiger Verwaltung ungültig, wenn Vergleichsangebote nicht eingeholt wurden und den Wohnungseigentümern keine ausreichende Entscheidungsgrundlage vorlag. (Rn. 54 – 55) (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Ungültigkeit eines Maßnahmenbeschlusses zieht gem. § 138 BGB analog die Ungültigkeit eines darauf bezogenen Finanzierungsbeschlusses nach sich, wenn letzterer ausdrücklich auf den Maßnahmenbeschluss Bezug nimmt und dessen Grundlage entfallen ist. (Rn. 68 – 69) (redaktioneller Leitsatz)
3. Grundlagenbeschlüsse zur Beauftragung einzelner Leistungsphasen nach HOAI sind nicht ermessensfehlerhaft, sofern die Eigentümergemeinschaft im Rahmen ihres Selbstorganisationsrechts eine vertretbare Mehrheitsentscheidung trifft und die Bestimmtheitsanforderungen gewahrt sind. (Rn. 48 – 51) (redaktioneller Leitsatz)
4. Auch bei einer kleinen Wohnungseigentümergemeinschaft sind bei der Bestimmung eines Termins zur Eigentümerversammlung die organisatorischen Belange einer professionellen Hausverwaltung zu berücksichtigen, weshalb es einer Abstimmung mit jedem einzelnen Eigentümer grundsätzlich nicht bedarf. (Rn. 44) (redaktioneller Leitsatz)
5. Wird ein möglicher Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit im Rahmen einer sog. Vollversammlung nicht gerügt, liegt darin ein stillschweigender Verzicht aller Eigentümer auf die Einhaltung der Nichtöffentlichkeit. (Rn. 46) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentümergemeinschaft, Einberufung, Maßnahmenbeschluss, Finanzierungsbeschluss, Ermessen, Nichtöffentlichkeit, Architekt, Vergleichsangebot, Vollversammlung, Verzicht

Fundstellen:

ZMR 2025, 1125

LSK 2025, 35472

Tenor

1. Die in der Eigentümerversammlung vom 18.07.2024 unter TOP 7 (Architekt/Planer) und TOP 8 (Finanzierung) gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 55.304,50 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Kläger sind Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, die von der ... Hausverwaltung ... verwaltet wird. Die Klägerin zu 1) ist Eigentümerin der Wohnungen Nr. 102 (64,87 qm Wohnfläche), Nr. 121 (140,17 qm Wohnfläche) und Nr. 122 (46,34 qm Wohnfläche) im Vordergebäude sowie der Wohnungen Nr. 302 (56 qm Wohnfläche) und Nr. 312 (65,19 qm Wohnfläche) im Rückgebäude. Der Kläger zu 2) (Gesellschafter der Kläger zu 1)) ist Eigentümer der Wohnung Nr. 142 (77,02 qm Wohnfläche) im Vordergebäude.

2

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus 8 Eigentümern. Die Anlage besteht aus insgesamt 19 Einheiten.

3

Nach der Gemeinschaftsordnung erfolgt die Kostenverteilung nach Wohnflächen. Aufgrund eines bestandskräftigen Beschlusses einer früheren Eigentümerversammlung wird mit Wirkung ab dem 01.01.2023 eine Gesamtwohnfläche von 1.670,71 qm zugrunde gelegt.

4

Die Hausverwaltung lud die Klägerin zu 1) per E-Mail vom 19.06.2024 zur ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung am 18.07.2024. Der Kläger zu 2) wurde nicht ausdrücklich persönlich geladen.

5

Für den Inhalt der Tagesordnung des Einladungsschreibens zu TOP 6, 7 und 8 wird auf die Anlage K 3 verwiesen.

6

Der Kläger zu 2) informierte die Hausverwaltung mit E-Mail vom 25.06.2024 darüber, dass er sich vom 06.07. bis 21.07.2024 in einem bereits gebuchten und nicht stornierbaren Urlaub befinde und bat um Verlegung des Versammlungstermins. Der Termin wurde nicht verlegt. Für den Wortlaut der E-Mail der Hausverwaltung an den Kläger zu 2) vom 26.06.2024 zu Gegenstand und Verlauf der anstehenden Eigentümerversammlung am 18.07.2024 wird auf die Anlage K 6 verwiesen.

7

Auf der Eigentümerversammlung vom 18.07.2024 wurden folgende streitgegenständlichen Beschlüsse gefasst:

„TOP 6.1 Rückgebäude

Für folgende Maßnahmen am Rückgebäude aus dem Maßnahmenkatalog des Architekten ... vom 10.06.2024, der hiermit zum wesentlichen Inhalt und Gegenstand des Beschlusses gemacht wird, ist eine Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 gemäß HOAI) und Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4 gemäß HOAI) in Auftrag zu geben:

- a) RG 01 Allgemeine Kosten
- b)b) RG 02
Variante A/Dachdeckung, Dachdämmung erneuern
- c) RG 03 Balkone
- d) RG 04 Fassadenarbeiten/Renovierung
- f) RG 06 Fensterelemente/Türelemente
- h) RG 08 Kellerrenovierung
- i) RG 09 Treppenhaus
- j) RG 10 Malerarbeiten

TOP 6.2 Vordergebäude

Für folgende Maßnahmen am Vordergebäude aus dem Maßnahmenkatalog des Architekten ... vom 10.06.2024, der hiermit zum wesentlichen Inhalt und Gegenstand des Beschlusses gemacht wird, ist eine Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 gemäß HOAI) und Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4 gemäß HOAI) in Auftrag zu geben:

- a) VG 01 Allgemeine Kosten
- b)b) VG 02
Variante A/Dachdeckung, Dachdämmung erneuern
- c) VG 03 Balkone
- d) VG 04 Fassadenarbeiten
- e) VG 05 Fensterelemente/Türelemente
- g) VG 07 Kellerrenovierung
- h) VG 08 Treppenhaus
- i) VG 09 Malerarbeiten

TOP 6.4 Hof-/und Fahrradüberdachungen

Für Fahrrad- und Mülltonnenüberdachungen im Hofgemäß lit. H) aus dem Maßnahmenkatalog des Architekten 1 ... vom 10.06.2024, der hiermit zum wesentlichen Inhalt und Gegenstand des Beschlusses gemacht wird, ist eine Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 gemäß HOAI) und Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4 gemäß HOAI) in Auftrag zu geben. Über die Beauftragung der Leistungsphasen 5 (Ausführungsplanung), Leistungsphasen 6 (Vorbereitung der Vergabe) und 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) gemäß HOAI wird in der nächsten Eigentümerversammlung beschlossen.

TOP 7 Architekt/Planer

Mit der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 gemäß HOAI) und Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4 gemäß HOAI) in dem soeben unter TOP 6 beschlossenen Umfang wird das Architekturbüro i ... vormals Architekturbüro ... auf Basis des Honorarangebots vom 13.06.2024 beauftragt. Das Honorarangebot des Architekturbüros ... vom 13.06.2024 wird zum wesentlichen Inhalt und Gegenstand des Beschlusses gemacht.

Für die Honorarberechnung des Architekturbüros ... sind in dem soeben unter TOP 6 beschlossenen Umfang diejenigen Gesamtbaukosten in Ansatz zu bringen, wie sie sich aus dem Maßnahmenkatalog des Architekten ... vom 10.06.2024 für die soeben unter TOP 6 beschlossenen Positionen ergeben – in Summe 1.639.255,- EUR brutto. Für die Honorarberechnung wird das Objekt in die Honorarzone III (Mittelsatz) eingeordnet. Als Umbau- bzw. Modernisierungszuschlag werden 25 % angesetzt. Nebenkosten wie Versand, Datenübertragung, Kopien werden mit 7 % in Rechnung gestellt. Zusätzliche Plan- und Kopierkosten werden nicht berechnet. Hierdurch ergibt sich derzeit eine Honorarsumme von EUR 55.304,50 brutto inkl. 19 % USt. Die Schlussrechnung über die tatsächliche Honorarsumme erfolgt, sobald die Baukosten für die soeben unter TOP 6 beschlossenen Positionen der Höhe nach feststehen. Der Verwalter wird ermächtigt, namens und im Auftrag und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Architekten ... einen entsprechenden Architektenvertrag zu schließen.

TOP 8. Finanzierung

Zur Finanzierung der Kosten, die durch den soeben unter TOP 7 gefassten Beschluss entstehen, wird eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt EUR 55.304,50 erhoben. Gemäß Ziff. 4.8 der Gemeinschaftsordnung wird diese Sonderumlage wie folgt verteilt:

a) Ein Teilbetrag von EUR 26.939,70 entfällt auf das Vordergebäude und wird bei den Eigentümern von Einheiten im Vordergebäude nach dem Verhältnis der auf die einzelnen Einheiten im Vordergebäude entfallenden Fläche gemäß dem Beschluss zu TOP 6 der EVT vom 22.06.2023 erhoben.

b) Ein Teilbetrag von EUR 23.488, 69 entfällt auf die Rück- und Mittel(Seiten)Gebäude und wird bei den Eigentümern von Einheiten im Rück- und Mittel(Seiten)Gebäude nach dem Verhältnis der auf die einzelnen Einheiten im Rück- und Mittel(Seiten)Gebäude entfallenden Flächen gemäß dem Beschluss zu TOP 6 der ETV vom 22.06.2023 erhoben.

c) Ein Teilbetrag von EUR 4.876, 11 entfällt auf die Freiflächen des Gebäudes und wird bei allen Eigentümern von Einheiten sowohl im Vordergebäude als auch im Rück- und Mittel(Seiten)Gebäude nach dem Verhältnis der auf die einzelnen Einheiten im Vordergebäude sowie Rück- und Mittel(Seiten)Gebäude entfallenden Flächen gemäß dem Beschluss zu TOP 6 der ETV vom 22.06.2023 erhoben.

Die Sonderumlage wird zum 01.10.2024 zur Zahlung fällig.“

8

In einer früheren Eigentümerversammlung war beschlossen worden, das Architekturbüro ... mit Planungsleistungen für einen geplanten Aufzug sowie mit der Genehmigungsplanung für eine neue Balkonkonstruktion und der Erstellung eines Sanierungskonzepts zu beauftragen. Das Architekturbüro ... erarbeitete daraufhin ein Sanierungskonzept sowie eine Kostenschätzung (Stand: August 2023). Der Architekt ... trat im Zusammenhang mit diesen Aufträgen gegenüber der Beklagten nicht in Erscheinung.

9

Während der streitgegenständlichen Beschlussfassungen nahmen sämtliche 1.000/1.000 Miteigentumsanteile an der Versammlung teil – entweder persönlich oder durch Vollmacht vertreten. Für den Kläger zu 2) war ein bevollmächtigter Vertreter anwesend. Auch der Architekt ... nahm an der Beratung sowie den Beschlussfassungen teil. Ein Geschäftsordnungsbeschluss hierzu wurde nicht gefasst; die Teilnahme des Architekten wurde in der Versammlung nicht beanstandet.

10

Mit am 19.08.2024 (Montag) beim Amtsgericht München eingegangenem und der Verwalterin am 28.08.2024 zugestelltem Schriftsatz vom 19.08.2024 haben die Kläger Anfechtungsklage eingereicht und diese mit am 18.09.2024 beim Amtsgericht München eingereichtem und dem Beklagtenvertreter am 19.09.2024 zugestelltem Schriftsatz begründet.

11

Die Kläger machen zu TOP 6 und 7 teilweise übergreifende Beschlussmängel geltend.

12

Der Kläger zu 2) macht einen Ladungsmangel geltend, weil die Ladung nur an die Klägerin zu 1) gerichtet war.

13

Die Kläger machen weiter geltend, es handle sich um eine Versammlung zur Unzeit. Bei den Sommermonaten Juli und August handle es sich um typische Reisezeiten. Der Kläger zu 2) verweist auf seinen Verlegungsantrag.

14

Die Kläger rügen außerdem eine unzureichende Bezeichnung der Beschlüsse in der Tagesordnung (§ 23 Abs. 2 WEG). Die Ankündigung erfasse nur Beschlüsse über das „ob“ der Bauausführung einzelner Baumaßnahmen und die Beauftragung eines Architekten mit der Einholung von entsprechenden Kostenangeboten für diese Maßnahmen. Die Beauftragung von Planungsleistungen sowie die Auftragsvergabe an das Architekturbüro ... seien der Tagesordnung nicht zu entnehmen. Die Kläger verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Ausführungen der Hausverwaltung in der E-Mail Anlage K 6.

15

Im Hinblick auf TOP 6 rügen die Kläger noch einen Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit durch die Teilnahme des Architekten Dieser habe nicht als Berater, sondern ausschließlich als potentieller Auftragnehmer teilgenommen.

16

Die Kläger rügen die Unbestimmtheit der Beschlüsse zu TOP 6 und 7, weil der Beschlusstext auf den Maßnahmenkatalog vom 10.06.2024 verweise, obwohl dieser auf den 11.06.2024 datiert sei. Im Hinblick auf TOP 7 rügen die Kläger auch deswegen die Unbestimmtheit, weil ein Dissens zwischen dem Beschlusstext und dem Honorarangebot vorliege.

17

Im Hinblick auf TOP 6 rügen die Kläger außerdem das Fehlen der Grundleistungen der Leistungsphasen (LPH) 1 und 2 nach HOAI. Die Beauftragung LPH 3 und 4 erfolge unsachgemäß und verfrüht. Es fehlten die notwendigen und erforderlichen Vorleistungen. Insbesondere fehlten eine belastbare Bedarfsplanung und Baubeschreibung, Bauzeichnungen, Abstimmungen mit Behörden und Fachplanern sowie eine grobe Terminplanung. Die unzureichende Vorarbeit führe dazu, dass die Entwurfsplanung auf unsicherer Grundlage erfolge und das Risiko fehlerhafter oder unbrauchbarer Planungen steige. Konkrete Beispiele im Maßnahmenkatalog zeigten fehlende fachliche Prüfungen (z.B. Brandschutz bei Türen) und nicht berücksichtigte Anforderungen (Gerüstschutzdach, Baukran).

18

Im Hinblick auf TOP 6 und 7 machen die Kläger auch eine unklare Basis der Kostenermittlung geltend. Die Kostenschätzung aus August 2023 beruhe – ohne Berücksichtigung von Preissteigerungen – lediglich auf einer überschlägigen Ermittlung und entspreche weder den Anforderungen des § 2 Abs. 10 HOAI noch den anerkannten Regeln der Kostenermittlung nach DIN 276. Es sei nicht nachvollziehbar, nach welcher Methode die Kosten berechnet wurden und es fehlten relevante Angaben. In diesem Zusammenhang behaupten die Kläger, die im Maßnahmenkatalog genannten Baukosten seien deutlich zu niedrig angesetzt. Bei tatsächlicher Ausführung der Maßnahme sei mit erheblichen Kostensteigerungen zu rechnen. Allein bis Mai 2024 ergebe sich inflationsbedingt eine Kostenunterdeckung von 53.384,40 €.

19

Im Hinblick auf TOP 7 machen die Kläger auch das Fehlen von Alternativangeboten geltend.

20

Dem Finanzierungsbeschluss (TOP 8) fehle ohne den Hauptbeschluss (TOP 7) die erforderliche Grundlage, so dass der Finanzierungsbeschluss gem. § 139 BGB analog gleichfalls für ungültig zu erklären sei als Annex zu dem unter TOP 7 gefassten Beschluss.

21

Die Kläger beantragen:

Die in der ordentlichen Versammlung vom 18.07.2024 gefassten Beschlüsse unter

1. TOP 6.1 a), b), c), d), f), h), i), j),
2. TOP 6.2 a), b), c), d), e), g), h), i),
3. TOP 6.4,
4. TOP 7
5. TOP 8,

mit dem Wortlaut:

[...]

werden für ungültig erklärt.

22

Die Beklagte beantragt:

Die Klage wird abgewiesen.

23

Die Beklagte behauptet, der Architekt ... habe bereits zum Zeitpunkt der Erteilung der Aufträge an das Architekturbüro ... diesem Architekturbüro angehört und führe das Architekturbüro V. nun fort.

24

Ein Ladungsmangel liege nicht vor, da der Kläger zu 2) Mitgesellschafter der Klägerin zu 1) sei. Zudem sei dieser angebliche formelle Fehler in der Klagebegründung nicht gerügt worden.

25

Die gewählte Versammlungszeit war nach Auffassung der Beklagten vom Ermessen des Einladenden gedeckt. Im Übrigen wäre ein etwaiger Fehler aufgrund der Vollversammlung und der fehlenden Rüge der Versammlungszeit in der Versammlung selbst geheilt worden.

26

TOP 6 verstoße auch nicht gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit, da der Architekt ... als Berater im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft teilgenommen habe. Im Übrigen wäre ein etwaiger Fehler wieder aufgrund der Vollversammlung und der fehlenden Rüge der Anwesenheit des Architekten in der Versammlung geheilt worden.

27

Hinsichtlich der Rüge der Unbestimmtheit trägt die Beklagte vor, der Maßnahmenkatalog sei auf den 10.06.2024 datiert. Im Hinblick auf den Beschluss zu TOP 7 sei vorrangig auf den eindeutigen Wortlaut des Beschlusses abzustellen.

28

Zu Rüge der unzureichenden Beschlussankündigung führt die Beklagte aus, es seien sogar viel weitreichendere Beschlussfassungen angekündigt worden (Ausführungsbeschlüsse und Beschlüsse über Auftragsvergaben).

29

Zum Einwand der fehlenden Grundleistungen der LPH 1 und 2 nach HOAI und der unklaren Basis der Kostenermittlung verweist die Beklagte auf den weiten Ermessensspielraum der Eigentümergeinschaft im Rahmen ihres Selbstorganisationsrechts. Die Gemeinschaft habe ihre Ermessensgrenzen hier nicht überschritten. Die HOAI diene als Preisrecht und beeinflusse nicht die Vertragsfreiheit der Parteien, welche Leistungsphasen beauftragt werden. Es sei klar geregelt, dass nur bestimmte Leistungsphasen zu beauftragen sind und der Leistungsumfang sei klar festgelegt. Sowohl die Grundlagenermittlung als auch die Vorplanung habe stattgefunden.

30

Nach Auffassung der Beklagten war die Einholung von Vergleichsangeboten zu TOP 7 entbehrlich, da es sich um Planungsleistungen und zudem um einen Folgeauftrag handle und die Eigentümer mehrheitlich und konkludent auf die Einholung von Alternativangeboten verzichten könnten. In diesem Zusammenhang macht die Beklagte geltend, dass sich das Angebot auch im Bereich des Üblichen bewege und der beschlossene Auftrag nicht zu überhöhten Aufwendungen führe.

31

Eine etwaige Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 7 habe nicht die Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 6 zur Folge. Auch ohne die Auswahl des Architekten ... hätten die Eigentümer in die Vorauswahl und Vorentscheidung getroffen, für welche Leistungen und Gewerke eine Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung in Auftrag gegeben werden soll, an welchen Architekten auch immer.

32

Bei TOP 8 handle es sich nicht um einen bloßen Annexbeschluss. Der Finanzierungsbeschluss werde selbst im Falle einer unterstellten Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 7 benötigt, da auch angefochtene Beschlüsse umgesetzt werden könnten. Aufgrund der Grundlagenbeschlüsse zu TOP 6 stehe insbesondere dem Grunde nach fest, dass die Beauftragung eines Architekturbüros beschlossen werde, sodass es unverändert der Finanzierung des hierdurch entstehenden Architektenhonorars bedürfe § 139 BGB sei hier nicht anwendbar, weil jeweils selbstständige Beschlüsse gefasst worden seien.

33

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die Schriftsätze der Parteien mitsamt Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 17.02.2025 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

34

Die zulässige Klage ist teilweise unbegründet.

A.

35

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.

B.

36

Die Klage ist teilweise begründet. Die Beschlüsse zu TOP 6 sind weder nichtig noch widersprechen sie aus den innerhalb der materiellen Ausschlussfrist des § 45 WEG vorgetragenen Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Beschlüsse zu TOP 7 und 8 sind dagegen für ungültig zu erklären, da sie nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, § 23 Abs. 4 S. 2, § 18 Abs. 1, Abs. 2 WEG. Der Beschluss zu TOP 7 wurde wegen fehlender Vergleichsangebote ohne ausreichende Entscheidungsgrundlage gefasst. Dies bedingt auch die Ungültigerklärung des zu TOP 8 gefassten Finanzierungsbeschlusses.

37

I. Die zur Anfechtung der unter TOP 6 gefassten Beschlüsse vorgebrachten Gründe greifen nicht durch.

38

1. Zunächst kann Kläger zu 2) einen Ladungsmangel durch Nichterhalt des Einladungsschreibens nicht erfolgreich geltend machen. Auch aus Sicht des Gerichts wurde der Anfechtungsgrund nicht innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist des § 45 S. 1 Alt. 2 WEG vorgetragen, denn die Nichtladung wurde in Ziff. II Klagebegründung nicht gerügt. Jedenfalls fehlt jeder Vortrag zur Kausalität in der Klagebegründung. Außerdem hatte der Kläger zu 2), der im Vorfeld der Versammlung einen Verlegungsantrag gestellt hat, unstreitig Kenntnis von der Ladung. Im Übrigen hat ein Vertreter des Klägers zu 2) an der Versammlung teilgenommen.

39

2. Die Beschlüsse verstoßen nicht gegen § 23 Abs. 2 WEG. Der Beschlussgegenstand wurde in dem Einladungsschreiben ausreichend angekündigt.

40

Wie die Beklagte zutreffend ausführt, handelt es sich bei den zu TOP 6 gefassten Beschlüssen um sog. Grundlagenbeschlüsse (vgl. dazu Bärmann/Pick/Emmerich, 21. Aufl. 2025, WEG § 23 Rn. 86). Unter TOP 6 wurde lediglich beschlossen, für die aufgezählten Positionen aus dem Maßnahmenkatalog „eine Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 gemäß HOAI) und Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4 gemäß HOAI) in Auftrag zu geben“. Damit haben sich die Eigentümer lediglich festgelegt, eine Entwurfs- und Genehmigungsplanung für die aufgezählten Maßnahmen zu beauftragen (Entscheidung über das „ob“). Der Beschluss über die Auftragserteilung (Entscheidung über das „wie“) wurde dagegen ausschließlich unter TOP 7 gefasst unter ausdrücklicher Bezugnahme auf TOP 6: „Mit der Entwurfsplanung [...] und Genehmigungsplanung [...] in dem soeben unter TOP 6 beschlossenen Umfang wird das Architekturbüro ... [...] beauftragt“.

41

Grundlagenbeschlüsse zu Positionen aus dem Maßnahmenkatalog sind von der Ankündigung in der Tagesordnung zu TOP 6 gedeckt. Die Beschlussankündigung nimmt ausdrücklich auf den Maßnahmenkatalog als „Beschlussgrundlage“ Bezug. Selbst nach dem Vortrag der Kläger waren Beschlüsse über das „ob“ der Bauausführung einzelner Baumaßnahmen infolge der Beschlussankündigung zu erwarten.

42

Es kann dahinstehen, ob die als Anlage K 6 vorgelegte Korrespondenz der Hausverwaltung mit einem einzelnen Eigentümer im Vorfeld der Versammlung Auswirkungen auf die Beschlussankündigung in der Tagesordnung haben kann. Denn im Hinblick auf TOP 6 liegt insoweit kein Dissens vor. Auch gemessen an den Ausführungen der Hausverwaltung in der E-Mail Anlage K 6 war jedenfalls mit Grundlagenbeschlüssen zu rechnen. Denn der E-Mail Anlage K 6 ist zu entnehmen, dass die Gemeinschaft sich zunächst für einzelne Maßnahmen entscheiden muss.

43

3. Es handelt sich auch nicht um eine unzulässige Versammlung zur Unzeit. Die Hausverwaltung handelte bei der Terminierung der Eigentümerversammlung und der Zurückweisung des Verlegungsantrags des Klägers zu 2) nicht ermessensfehlerhaft.

44

Zwar hat eine Hausverwaltung den Termin für die Abhaltung der Versammlung bei kleinen Wohnungseigentümergeinschaften anders als bei einer großen Anlage grundsätzlich so zu legen hat, dass jeder Wohnungseigentümer, der dies wünscht, auch tatsächlich an der Versammlung teilnehmen kann. Es sind aber auch die organisatorischen Belange einer professionellen Hausverwaltung zu berücksichtigen, die zahlreiche Wohnungseigentümergeinschaften verwaltet und eine Vielzahl an unterschiedlichen Belangen der Wohnungseigentümer beachten muss. Die Hausverwaltung hat den Versammlungstermin auf einen Werktag außerhalb der bayerischen Schulferien gelegt. Angesichts von jährlich 14 Wochen Schulferien wäre es der Hausverwaltung nicht zumutbar, jeden Versammlungstermin – selbst in einer vergleichsweise kleinen Gemeinschaft mit acht Wohnungseigentümern – auch außerhalb der Schulferien im Vorfeld individuell mit sämtlichen Eigentümern abzustimmen, zumal pro Tag in der Regel nur eine Versammlung in den Abendstunden stattfinden kann, um auch berufstätigen Eigentümern die Teilnahme zu ermöglichen. Die Schwierigkeiten einer gemeinsamen Terminfindung zeigen bereits die weiteren Verhinderungszeiten anderer Eigentümer, auf die der Kläger zu 2) in seinem Verlegungsbegehren (Anlage K 5) hingewiesen hat. Angesichts der langen Ladungszeit von einem Monat bestand für die Wohnungseigentümer grundsätzlich auch die Möglichkeit terminliche Dispositionen zu treffen. Unter diesen Umständen muss auf einen unstornierbaren Urlaub außerhalb der Ferienzeiten nicht zwingend Rücksicht genommen werden.

45

Aus der von den Klägern zitierten Entscheidungen des LG München I folgt im Ergebnis keine andere rechtliche Beurteilung. Die Sachverhalte sind jeweils nicht vergleichbar. Gegenstand der Entscheidung 1 T 3954/04, NZM 2005, 591, war eine noch deutlich kleine Gemeinschaft mit 4 Eigentümern. Im Verfahren 36 S 16296/18 WEG, ZWE 2020, 349 fand die Versammlung bereits im Vorjahr an der Teilnahme an der Eigentümerversammlung verhin stattdert gewesen und die Versammlung erfolgte während der Osterferien mit relativ kurzem Vorlauf von rund zwei Wochen.

46

4. Auch ein Verstoß gegen den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit durch die Teilnahme des Architekten ... kann nicht erfolgreich geltend gemacht werden, selbst wenn der Architekt nicht hätte teilnehmen dürfen. Denn auf der Versammlung waren 1.000/1.000 MEA anwesend (sog. Vollversammlung). Keiner der Eigentümer, insbesondere auch nicht der Vertreter des Klägers zu 2), hat die Anwesenheit des Architekten in der Versammlung gerügt, sondern in Kenntnis der Anwesenheit des Architekten widerspruchslos an der Eigentümerversammlung teilgenommen. Darin liegt ein stillschweigender Verzicht aller Eigentümer auf die Einhaltung der Nichtöffentlichkeit (LG München I BeckRS 2015, 11953 – Rn. 5; Bärmann/Merle, 15. Aufl. 2023, WEG § 24 Rn. 119).

47

5. Die Beschlüsse sind auch hinreichend bestimmt. Der als Anlage K 7 vorgelegte Maßnahmenkatalog, auf den der Beschlusstext verweist, ist zweifelsfrei identifizierbar. Dies folgt aus der Datumsangabe „10.06.2024“ am Ende des Maßnahmenkatalogs neben dem Namen des Architekten ... (Seite 5, befindet sich nicht in Anlage K 7, sondern in Anlage K 8 nach dem Honorarangebot). Ferner befindet sich auf jeder Seite neben dem Datum 11.06.2024 in der Fußzeile „Maßna...10.docx“. Im Übrigen haben die Kläger nicht vorgetragen, dass der Architekt ... mehrere Maßnahmenkataloge für die Beklagte erstellt hat.

48

6. Die Beschlüsse widersprechen auch nicht deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG), weil sich die Eigentümergemeinschaft durch die Grundlagenbeschlüsse zu TOP 6 (vgl. dazu B. I.2.) grundsätzlich festgelegt hat, die LPH 3 und 4 auf Grundlage des Maßnahmenkatalogs und der Kostenschätzung und nicht auf Grundlage von Planungsleistungen gem. LPH 1 und 2 nach HOAI zu beauftragen.

49

Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer steht im Rahmen ihres Selbstorganisationsrechts ein Ermessensspielraum zu (vgl. z.B. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 18 Rn. 66-69). Es handelt sich um eine vertretbare Mehrheitsentscheidung, im Rahmen eines Grundlagenbeschlusses festzulegen, die weiteren Planungsleistungen auf Grundlage der HOAI basierend auf dem Maßnahmenkatalog und der Kostenschätzung zu beauftragen.

50

Wie die Beklagte zutreffend ausführt, beeinflusst die HOAI nicht die Vertragsfreiheit der Parteien, welche Leistungsphasen beauftragt werden. Die Leistungsphasen der HOAI betreffen nur die Vergütungsseite. Es können auch einzelne Leistungen oder Phasen beauftragt werden (Grüneberg, BGB, 82. Aufl. 2023, § 650p, Rn. 10 m.w.N.; BeckOK BGB/Voit, 74. Ed. 1.2.2024, BGB § 631 Rn. 47). Aus der von den Klägern zitierten Entscheidung des BGH v. 23.4.2015, VII ZR 131/13, die sich mit den Bestimmtheitsanforderungen an einen Architektenvertrag befasst, folgt nichts anderes.

51

Da es nicht zwingend vorgegeben ist, sämtliche LPH zu beauftragen, sind Grundlagenbeschlüsse über die Beauftragung einzelner LPH nicht per se ermessensfehlerhaft. Für die hier streitgegenständlichen Grundlagenbeschlüsse gilt nichts anderes. Denn es ist weder dem Vortrag der Kläger zu entnehmen noch sonst ersichtlich, dass die von den Klägern geltend gemachten Vorgaben bei Bestandskraft der Grundlagenbeschlüsse im Rahmen des Maßnahmebeschlusses nicht mehr zu erreichen wären. Bei der Vorbereitung des Maßnahmebeschlusses können Vorgaben zur fachlichen Anpassung (z.B. Einbindung von Fachplanern und fachliche Prüfungen) vorgesehen werden, um fehlerhafte oder unbrauchbare Planungen zu vermeiden. Ob solche Vorgaben bei der Einholung von Vergleichsangeboten tatsächlich erforderlich sind, ist jedoch nicht im Rahmen der Grundlagenbeschlüsse, sondern erst im Zuge des Maßnahmebeschlusses zu prüfen. Deshalb war an dieser Stelle nicht auf die diesbezüglich von den Klägern erhobenen Fragen einzugehen. Da für die Beurteilung der Wirksamkeit eines angefochtenen Beschlusses ausschließlich auf den Zeitpunkt seiner Fassung abzustellen ist (OLG Köln, NZM 2007, 603; BGH ZWE 2021, 363), bleiben außerdem sowohl der nachträglich abgeschlossene Architektenvertrag als auch die bis dahin erbrachten Arbeitsergebnisse unberücksichtigt.

52

7. Die Beschlüsse widersprechen auch nicht deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG), weil die Kostenschätzung nicht den Vorgaben des § 2 Abs. 10 HOAI bzw. DIN 276 entspricht.

53

Zu Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit zunächst auf die vorstehenden Ausführungen (B.I.6) verwiesen. Bei der Vorbereitung des Maßnahmebeschlusses können auch Vorgaben zur Methodik der Kostenermittlung sowie zum Honorar vorgesehen werden, um unkontrollierte Mehraufwände zu vermeiden. Ob solche Vorgaben bei der Einholung von Vergleichsangeboten tatsächlich erforderlich sind, ist jedoch nicht im Rahmen der Grundlagenbeschlüsse, sondern erst im Zuge des Maßnahmebeschlusses zu prüfen. Daher kann an dieser Stelle auch dahinstehen, ob die Baukosten in der Kostenschätzung zu niedrig angesetzt sind.

54

II. Der zu TOP 7 gefasste Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Beschluss wurde wegen fehlender Vergleichsangebote ohne ausreichende Entscheidungsgrundlage gefasst.

55

1. 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 Auswahlermessen. Das setzt aber voraus, dass die Wohnungseigentümer bei

Beschlussfassung über die wesentlichen Entscheidungsgrundlagen verfügen, da nur so eine sachgerechte Entscheidung getroffen werden kann. 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 (vgl. dazu die Rechtsprechungsübersicht in LG München I, ZMR 2023, 222, juris – Rn. 78)

56

2. Gemessen an diesen Grundsätzen war die Einholung von Vergleichsangeboten nicht ausnahmsweise entbehrlich.

57

a) Vergleichsangebote sind nicht deswegen entbehrlich, weil es sich um eine einmalige, innerhalb von wenigen Wochen vollzogene Maßnahme (Planungsleistung) handelt. Denn für die Wohnungseigentümergeinschaft muss bei einem Kostenvolumen von mehr als 55.304,50 € jedenfalls die Angemessenheit der Preisbildung überprüfbar sein.

58

b) Vergleichsangebote waren auch nicht entbehrlich, selbst wenn sich das Angebot im Bereich des Üblichen bewegen sollte. Entscheidend ist, dass den Wohnungseigentümern eine Orientierung und Einordnung des Angebotes aufgrund fehlender Anhaltspunkte wie z.B. durch Vergleichsangebote vorliegend nicht möglich war. Aufgabe des Gerichts ist es nicht, 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 (LG Frankfurt a. M., ZWE 2017, 321, Rn. 9).

59

Die von der Beklagten zitierte Entscheidung des LG Frankfurt a. M. WuM 2018, 589 führt zu keiner anderen rechtlichen Beurteilung. Dort ging es um ein geringes Kostenvolumen. Soweit die Entscheidung davon ausgeht, dass ein früherer Einsatz eines anderen Hausmeisterdienstes eine Einschätzung des aktuellen Angebots ermöglichen könne, ist dem – jedenfalls für Planungsleistungen – nicht zuzustimmen. Es ist gerichtsbekannt, dass die Angebote für Planungsleistungen mitunter deutliche Unterschiede aufweisen können. Darüber hinaus lässt sich dem Sachvortrag der Beklagten schon nicht entnehmen, dass die Vergabe früherer Planungsleistungen zu vergleichbaren Konditionen erfolgte.

60

c) Vergleichsangebote waren auch nicht entbehrlich, selbst wenn der beschlossene Auftrag nicht zu überhöhten Aufwendungen führen sollte. Entscheidend ist, wie soeben unter b) ausgeführt, dass den Wohnungseigentümern eine Orientierung und Einordnung des Angebotes aufgrund fehlender Anhaltspunkte wie z.B. durch Vergleichsangebote vorliegend nicht möglich war. Der Entscheidung des BayObLG (NJW-RR 1989, 1293) kann nicht gefolgt werden, da die Wohnungseigentümer ihren Ermessensspielraum gerade nicht ausgeübt haben. Auch aus der von der Beklagten angeführten Entscheidung des BayObLG NJW-RR 1999, 307 ergibt sich nichts anderes, da dort – anders als im vorliegenden Fall – mehrere Kostenangebote vorlagen.

61

d) Auf die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung (hier: ausreichende Entscheidungsgrundlage) kann auch nicht konkludent verzichtet werden. Die insoweit von der Beklagten zitierte Rechtsprechung befasst sich entweder nicht mit dieser Frage (LG Saarbrücken ZWE 2013, 90) oder begründet ihre Entscheidung nicht (AG Fritzlar ZWE 2017, 54).

62

e) Es handelt sich auch nicht um einen Folgeauftrag, der es erlauben würde, auf die Einholung von Vergleichsangeboten zu verzichten.

63

Die Rechtsprechung stellt sehr strenge Anforderungen an die Entbehrlichkeit von Vergleichsangeboten wegen eines sog. Folgeauftrags (vgl. dazu OLG Köln, BeckRS 2006, 5632 zur Fortsetzung eines bestehenden Auftrags bei bereits begonnenen Verlegearbeiten in einem Teil der Flure – bejaht; BayObLG

NZM 2002, 564 zur Vergabe eines Folgeauftrags von nicht nur geringem Umfang nach dem Abschluss einzelner Bauabschnitte – verneint).

64

Ein Folgeauftrag liegt hier nicht vor. Die beschlossenen Ingenieurleistungen betreffen keine Maßnahmen, die sinnvollerweise ausschließlich vom Architekturbüro ... als Verfasser des Sanierungskonzepts erbracht werden können. Andere Beschlüsse bezogen sich lediglich auf Planungsleistungen für einen geplanten Aufzug sowie auf die Genehmigungsplanung einer neuen Balkonkonstruktion. Ob diese Aufträge tatsächlich ausgeführt wurden oder ob es bei der bloßen Beschlussfassung geblieben ist, ergibt sich aus dem Vortrag der Beklagten nicht. Zudem umfasst der nun angefochtene Beschluss – neben der Position „Balkone“ – eine Vielzahl weiterer Maßnahmen, für die bislang keine Planungsleistungen an das Architekturbüro ... vergeben wurden. Die Position „Aufzug“ ist im Beschluss zudem nicht enthalten. Darüber hinaus kann das Kriterium „bekannt, gut und bewährt“ allenfalls als Entscheidungskriterium im Rahmen eines Angebotsvergleichs herangezogen werden (vgl. LG Düsseldorf, Beschl. v. 22.02.2023 – 19 S 65/22, ZMR 2023, 493 f.).

65

Außerdem hat die Beklagte mit dem Architekten ... selbst bislang keine Erfahrungen gemacht. Dieser ist der Beklagten gegenüber im Rahmen der früheren Aufträge nicht in Erscheinung getreten. Aus dem Vortrag der Beklagten ergibt sich auch nicht, dass Herr ... als Mitarbeiter des Architekturbüros ... überhaupt an der Erstellung des Sanierungskonzepts beteiligt war. Daher kann auch dahinstehen, ob der Architekt ... bereits zum Zeitpunkt der Erteilung der Aufträge an das Architekturbüro ... diesem diesem Architekturbüro angehörte und ob er das Architekturbüro ... nun fortführt.

66

3. Da der Beschluss zu TOP 7 bereits aus den genannten Gründen für ungültig zu erklären war, kommt es auf die insoweit weiter vorgetragenen Anfechtungsgründe nicht an.

67

III. Die Ungültigkeit des zu TOP 7 gefassten Maßnahmebeschlusses lässt die Wirksamkeit des zu TOP 6 gefassten Grundlagenbeschlusses unberührt. Es wurden bewusst selbständige Beschlüsse gefasst. Selbst die Anwendung des Rechtsgedankens des § 139 BGB führt zu keinem anderen Ergebnis. Denn es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer jedenfalls grundsätzlich über das „Ob“ der Beauftragung der LPH 3 und 4 für die ausgewählten Positionen aus dem Maßnahmenkatalog beschließen wollten, wenn auch auf Ebene des „Wie“ der Auftragnehmer und der konkrete Leistungsinhalt noch nicht feststanden.

68

IV. Die Ungültigerklärung des Maßnahmebeschlusses (TOP 7) hat die Ungültigerklärung des zu TOP 8 gefassten Finanzierungsbeschlusses zur Folge.

69

Auch bei getrennten Maßnahme- und Finanzierungsbeschlüssen greift hier jedenfalls der Rechtsgedanke des § 139 BGB, da dem Finanzierungsbeschluss ohne den Beschluss über die Auftragserteilung die Grundlage fehlt (LG München I, ZWE 2019, 495, 497). Mit der Ungültigerklärung des Maßnahmebeschlusses ist die Grundlage für die zweckgebundene Sonderumlage weggefallen.

70

Eine Ausnahme folgt vorliegend nicht daraus, dass die Grundlagenbeschlüsse zu TOP 6 bestehen bleiben. Denn der streitgegenständliche Sonderumlagebeschluss wurde nicht allgemein für eine Maßnahme laut Grundlagenbeschluss gefasst, sondern ausdrücklich „zur Finanzierung der Kosten, die durch den soeben unter TOP 7 gefassten Beschluss entstehen“ und zudem exakt in der Höhe des Auftragsvolumens von 55.304,50 €. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Wohnungseigentümer den konkreten Sonderumlagebeschluss auch ohne TOP 7 beschlossen hätten.

C.

71

I. Die Berechnung des Streitwerts erfolgte gem. § 49 GKG.

72

Ausgehend vom beschlossenen Kostenvolumen (TOP 7: 55.304,50 €) entfällt jeweils nach Wohnfläche auf die Klägerin zu 1) ein Kostenanteil von 12.332,96 € und auf den Kläger zu 2) ein Kostenanteil von 2.549,55

€ (Berechnung: Bl. 7). Da das 7,5-fache Interesse der Klägerin zu 1) und zu 2) das Gesamtinteresse von 55.304,50 € übersteigt, bildet dieses den Streitwert für den zu TOP 7 gefassten Maßnahmebeschluss (Bärmann/Göbel, 15. Aufl. 2023, GKG § 49 Rn. 15).

73

Aufgrund wirtschaftlicher Identität mit den Grundlagenbeschlüssen zu TOP 6 und dem Finanzierungsbeschluss zu TOP 8 wird insoweit kein gesonderter Streitwert festgesetzt (§ 45 Abs. 1 S. 3 GKG).

74

II. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Im Rahmen der Kostenentscheidung hat das Gericht für die Grundlagenbeschlüsse zu TOP 6 einen fiktiven Streitwert gebildet und dabei wie für TOP 7 die Gesamtkosten der Maßnahme angesetzt (BGH ZWE 2023, 336, Rn. 3). Danach unterliegen die Klägerseite und die Beklagte je zu 1/2.

75

III. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.