

Titel:

Anforderungen an Sanierungsbeschlüsse

Normenkette:

WEG § 18, § 19, § 16 Abs. 2, § 20

Leitsätze:

1. Ein Beschluss über die Erneuerung von Teppichböden in Treppenhäusern genügt den Anforderungen an Bestimmtheit und ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn das Angebot die wesentlichen Leistungsinhalte und Preise hinreichend konkret bezeichnet und die Eigentümer auf Grundlage mehrerer eingeholter Angebote entscheiden konnten. (redaktioneller Leitsatz)
2. Die Beschlussfassung über Malerarbeiten entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Farbton am Bestand orientiert und der Leistungsumfang aus dem Angebot ersichtlich ist. Die Auswahl eines Unternehmens mit früheren Mängeln begründet für sich genommen keinen Verstoß gegen ordnungsgemäße Verwaltung. (redaktioneller Leitsatz)
3. Die Genehmigung von Hinweisschildern für eine Sondereigentumseinheit im Gemeinschaftseigentum ist als bauliche Veränderung zulässig, wenn sie sich an bereits vorhandenen Schildern orientiert und keine unbillige Benachteiligung einzelner Eigentümer vorliegt. Die Frage der Zulässigkeit der Nutzung der Einheit bleibt hiervon unberührt. (Leitsätze der Redaktion) (redaktioneller Leitsatz)
4. Liegen mehrere Angebote vor, ist es ausreichend, wenn nur ein Angebot zur Abstimmung gestellt wurde und die Abstimmung abgebrochen wurde, nachdem dieses die absolute Mehrheit der Stimmen erhielt. (Rn. 41) (redaktioneller Leitsatz)
5. Zwar sind bei größeren Sanierungsmaßnahmen Vergleichsangebote einzuholen diese müssen aber nicht in jeder Hinsicht anhand eines konkreten Leistungsverzeichnisses vergleichbar sein. (Rn. 42 – 45) (redaktioneller Leitsatz)
6. Die Formulierung „Farbton wie Bestand“ genügt den Bestimmtheitsanforderungen. (Rn. 51) (redaktioneller Leitsatz)
7. Ein Beschluss über eine Zusatzvergütung des Verwalters iHv 5 % zzgl. MwSt., errechnet aus den Gesamtbruttobausummen der Sanierungsmaßnahme ist ordnungsgemäß. (Rn. 61 – 63) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Bestimmtheit von Beschlüssen, ordnungsgemäße Verwaltung, Sondervergütung Verwalter, Vergleichsangebote, bauliche Veränderung, Auslegung

Vorinstanz:

AG München, Endurteil vom 30.08.2023 – 1292 C 10162/22

Fundstellen:

ZMR 2026, 52

FDMietR 2026, 938597

LSK 2025, 38597

Tenor

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 30.08.2023, Az. 1292 C 10162/22 WEG, wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin 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. Das in Ziffer 1 genannte Urteil des Amtsgerichts München ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.

Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe

I.

1

Die Parteien streiten über die Gültigkeit mehrerer Beschlüsse der beklagten 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 30.08.2023 (Bl. 66/69 d.A.) Bezug genommen.

3

Erläuternd und ergänzend ist auszuführen, dass in der Eigentümerversammlung vom 21.06.2022 mehrheitlich (TOP 1.1. 28 Für-, 7 Gegenstimmen und 5 Stimmenthaltungen; TOP 1.2 30 Für-, 8 Gegenstimmen, 2 Enthaltungen; TOP 2.1 4 Gegenstimmen) folgende streitgegenständlichen Beschlüsse gefasst wurden:

TOP 1: „1. Die Wohnungseigentümer beschließen, in Abänderung/Ergänzung zu den im Umlaufbeschlussverfahren vom 31.03.2022 gefassten Beschlüsse über die Renovierung der Treppenhäuser wie folgt:

1) Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft das Angebot der Firma ... UG vom 02.03.2022 über die Erneuerung der Teppichböden, Ausführung des Teppichs der Marke ..., Farbe 756 greige, ohne Trittstufenkantenprofile, zu Kosten in Höhe von brutto € 81.673,18 inkl. 19 % MwSt. zu beauftragen.

2) Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, namens und auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft das Angebot der Firma ... vom 23.09.2020 über die Malerarbeiten und Lasier- und Lackierarbeiten zu Kosten in Höhe von brutto € 97.912,61 inklusive 19 % zu beauftragen, wobei die Lasurarbeiten an den Holzhandläufen entfallen. Die Arbeiten werden im Farbton wie Bestand ausgeführt.

3) Für unvorhersehbare Arbeiten, die im Zusammenhang mit der Maßnahme auftreten können, wird ein zusätzliches Budget in Höhe von max. brutto € 10.000,- zur Verfügung gestellt.

4) Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt die [sic!] bereits per Umlaufbeschluss vom 31.03.2022 erhobene Sonderumlage in Höhe von € 150.000,- und darüber hinaus über die vorhandene Erhaltungsrücklage.“

„2. Die Verwalterin erhält zur Abgeltung des mit der Treppenhausrenovierung verbunden [sic!] Mehraufwandes eine pauschale zusätzliche Vergütung in Höhe von 5 % zzgl. MwSt., errechnet aus den Gesamtbruttobausummen der Sanierungsmaßnahmen.“

TOP 2.1: „Die Eigentümer genehmigen den Eigentümern der Einheit 403, analog zu den bereits vorhandenen Firmenschildern, das Anbringen von jeweils einem Schild im Eingangs- und Außenbereich für die Kindertagespflege „...“, Haus Die Kosten für diese Maßnahme gehen zu Lasten der Einheit 403.“

4

Das Amtsgericht München hat mit Endurteil vom 30.08.2023, Az. 1292 C 10162/22 WEG (Bl. 66/69 d.A.) die Klage abgewiesen und zur Begründung wurde ausgeführt, dass die streitgegenständlichen Beschlüsse zu TOP 1 und 2.1 vom 21.06.2022 ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

5

Hinsichtlich TOP 1.1 hätten die Eigentümer eine ausreichende Entscheidungsgrundlage gehabt, da unstreitig 3 Angebote eingeholt worden seien. Das Angebot der Firma ... vom 23.02.2022 sei nicht

Beschlussgegenstand. Ausweislich des beschlossenen Angebots vom 02.03.2022 sei eine Vorschusszahlung nicht vereinbart, die Gemeinschaft daher erst bei Abnahme zur Zahlung verpflichtet.

6

Die Angebote seien vergleichbar, da die Position Trittstufenkantenprofil herausgerechnet werden könne. Soweit die Klägerin vorträgt, die Angebote trotz Aufforderung nicht erhalten zu haben, hätte sie ihr Einsichtsrecht ausüben können.

7

Das Brechen der Betonstufenkanten mit der Folge des Wegfalls der Kantenschutzschienen stelle keine bauliche Veränderung im Sinne des § 20 Abs. 1 WEG dar, sondern allenfalls eine modernisierende Instandsetzung.

8

Der Beschluss über die Beauftragung der Malerarbeiten sei ausreichend bestimmt. Der bisherige Farbton sei den Eigentümern bekannt und könne für spätere Eigentümer mittels Fotos dokumentiert werden. Es sei unschädlich, dass nur ein Angebot zur Abstimmung gestellt worden sei, wenn eine deutliche Mehrheit bereits für dieses Angebot gestimmt hat.

9

Die Beschlussfassung hinsichtlich eines zusätzlichen Budgets entspreche in Zeiten enormer Preissteigerungen während der Durchführung von Baumaßnahmen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Verwendungszweck sei aus dem Beschlusstext erkennbar und das Budget angemessen auf 10.000 € begrenzt. Gleiches gelte für die Zusatzvergütung für die Hausverwaltung (TOP 1.2) in Höhe von 5 %.

10

Die unter TOP 2 beschlossene Genehmigung der Schilder sei an § 20 Abs. 4 WEG zu messen, da die Genehmigung eine bauliche Veränderung sei. Es liege weder eine grundlegende Umgestaltung der Wohnanlage vor, noch eine unbillige Benachteiligung der Klägerin. Unerheblich sei, ob die Nutzung der Wohneinheit als Kindertagesstätte unzulässig sei, da dies nicht rechtskräftig festgestellt sei.

11

Das Endurteil des Amtsgerichts München vom 30.08.2023 wurde dem Klägervertreter am 11.01.2024 zugestellt. Dagegen legte die Klägerin mit am 02.02.2024 beim Berufungsgericht eingegangenen Schriftsatz vom (gleichen) Tag Berufung ein und begründete diese sogleich.

12

Die Klägerin wendet sich mit ihrer Berufung gegen die Klageabweisung und verfolgt ihr erstinstanzliches Begehren auf Ungültigerklärung der streitgegenständlichen Beschlüsse weiter. Sie macht geltend, das Amtsgericht habe wesentlichen Klagevortrag nur unvollständig berücksichtigt, im Übrigen rechtlich unzutreffend gewertet.

13

1. Der zu TOP 1.1 1) gefasste Beschluss über die Erneuerung der Teppichböden sei unbestimmt, da sich der Umfang der Arbeiten nicht aus dem Angebot der Fa. ... vom 02.03.2022 (Anlage K7) ergebe. Unstreitig habe der Beschlussfassung nur eine Seite des Angebots K 7 endend mit dem Rechnungsbetrag i.H.v. 81.673,80 € zugrunde gelegen. Im Gegensatz zum Angebot vom 23.02.2022 (Anlage K6), das eine 2. Seite beinhalte, sei das Angebot vom 02.03.2022 nicht unterschrieben und die Kontaktdaten würden fehlen. Es fehle eine 2. Seite, auf der beim Angebot vom 23.02.2022 Regelungen zu „unvorhersehbaren Arbeiten“, deren Preis und die Zahlungsmodalitäten angegeben seien.

14

Der Umfang der beauftragten Arbeiten zur Erneuerung der Teppichböden hinsichtlich der Treppenstufen sei unklar.

15

Unklar sei, ob eine Abschlagszahlung auf Seite 2 des Angebots enthalten sei, da nach dem Protokoll „auf eine Abschlagszahlung im Voraus“ verzichtet werde.

16

Es habe keine ausreichende Entscheidungsgrundlage bestanden, da trotz eingeholter Vergleichsangebote nur ein Angebot zur Abstimmung gestellt worden sei. Die Angebote seien nicht vergleichbar gewesen, da nur dem Angebot der Fa. ... eine Verlegung ohne Trittstufenkantenprofile zugrunde gelegen habe. Ein Leistungsverzeichnis fehle.

17

Bei einer Verlegung ohne Trittkantenprofile mit Brechen der Kanten der Betontreppenstufen und Verlegung des Teppichbodens über die Kanten hinweg handele es sich um eine nicht fachgemäße Art der Ausführung. Diese Position habe auch nicht aus den anderen Angeboten herausgerechnet werden können. Eine Aufklärung hierüber sei nicht erfolgt. Die Flächendifferenz sei nicht erklärlich. Es sei unklar, ob die Flächen und der notwendige Teppich für die Stufen im Preis von 81.673,80 € enthalten sei.

18

Die Eigentümer seien nicht ausreichend über die Haftungsbeschränkung der beauftragten Firma mit einem Stammkapital von lediglich 300,00 €, einen Vorschuss der Angebotspreises und die Risiken und Nachteile bei der Durchführung „Brechen“ der Treppenkanten und fehlende Treppenkantenprofile informiert worden. Im Schadensfall sei eine Deckung durch eine Versicherung fraglich. Das „Brechen“ an den Trittkanten führe zu vorzeitigem Verschleiß des Teppichbodens und stelle eine Gefahrenquelle aufgrund nicht ausreichender Rutschfestigkeit dar, was in der Versammlung vom 21.06.2022 wahrheitswidrig verharmlost worden sei. Es handele sich um eine bauliche Veränderung, so dass die nicht zustimmende Klägerin nicht mit Kosten belastet werden dürfe.

19

Bei der Fa. ... handele es sich um ein unseriöses Unternehmen, das nicht auf ihre Haftungsbeschränkung hinweise.

20

Aufgrund des 2. Angebots werde die Firma von der teuersten zur angeblich „günstigsten“ Firma.

21

2. Der zu TOP 1.1 2) gefasste Beschluss über Malerarbeiten sei ebenfalls unbestimmt. Zu Unrecht führe das Amtsgericht aus, dass den Eigentümern der bisherige Farbton bekannt sei und dieser beauftragt sei. In dem in Bezug genommenen Angebot der Firma ... vom 23.09.2020 seien Farben vorgegeben, die nicht bestimmt und bestimmbar seien. Angaben über die tatsächlich verwendete Wandfarbe seien im Angebot nicht enthalten.

22

Es sei unklar, welche Fenster und Türen gestrichen werden sollen und wie der technische Ablauf sei.

23

Wiederum habe eine ausreichende Entscheidungsgrundlage gefehlt, da trotz eingeholter Vergleichsangebote nur ein Angebot zur Abstimmung gestellt worden sei. Die Angebote hätte nicht auf Vergleichbarkeit geprüft werden können, da weder die Hersteller der Farben noch die Qualität der Farben konkret bezeichnet worden seien. Die Firma ... sei ungeeignet, da sie in der Tiefgarage und Garage der Gemeinschaft mangelhaft Malerarbeiten ausgeführt habe.

24

3. Aufgrund der Unwirksamkeit der Beschlussfassungen zu Ziff. 1 und 2 sei auch der zu Ziff. 3 gefasste Beschluss über ein zusätzliches Budget für unvorhersehbare Arbeiten für unwirksam zu erklären. Der Beschluss sei zudem unbestimmt, da er nicht erkennen lasse, von wem, für wen und für welche „Maßnahme“ das Budget zur Verfügung gestellt werden solle. Der Beschluss erweitere die Befugnisse der Verwalterin ohne rechtfertigenden Grund.

25

4. Der zu TOP 1.1 4) gefasste Finanzierungsbeschluss sei wegen der Unwirksamkeit der vorgenannten Beschlüsse ebenfalls für unwirksam zu erklären. Die Beschlussfassung „in Abänderung/Ergänzung“ „zu den im Umlaufverfahren vom 31.03.2022 gefassten Beschluss über die Renovierung der Treppenhäuser“ sei unbestimmt. Der Umlaufbeschluss vom 31.03.2022 sei (in einem anderen anhängigen Anfechtungsverfahren) für unwirksam zu erklären.

26

5. Die unter TOP 1.2. beschlossene Zusatzvergütung für die Verwalterin sei überhöht. Es sei unklar, welche Zusatzleistungen zu erbringen seien.

27

6. Der zu TOP 2.1. gefasste Beschluss über die Anbringung von Schildern widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, da der Betrieb der Kindertagespflege nicht genehmigt und deutlich störender als eine Wohnnutzung sei. Die Anbringung von Schildern sei unbestimmt hinsichtlich Lage und Ausführung.

28

Die Klägerin beantragt im Berufungsverfahren:

1. Das Urteil des AG München vom 30.08.2023, Az. 1292 C 10162/22 WEG wird aufgehoben.

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

29

Die Beklagte beantragt

Zurückweisung der Berufung

30

Sie hält die Berufung bereits für unzulässig, da die Berufungsbegründung nicht den Anforderungen des § 520 Abs. 3 S. 2 ZPO genüge und zu 95 % der Anfechtungsbegründung entspreche.

31

Die Kammer hat am 05.06.2025 mündlich verhandelt. 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 05.06.2025 Bezug genommen.

II.

32

Die zulässige Berufung ist unbegründet. Das angefochtene Urteil beruht nicht auf den geltend gemachten Rechtsverletzungen im Sinne des §§ 546, 513 Abs. 1 ZPO.

33

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 ist zulässig. Die Berufungsbegründung genügt gerade noch den Anforderungen des § 520 Abs. 3 S. 2 ZPO, obwohl sie nahezu inhaltsgleich zur Anfechtungsbegründung ist. Gleichwohl setzt sich die Berufungsbegründung mit dem angefochtenen Urteil auseinander und ist auf den Streitfall zugeschnitten.

34

2. Die zulässige Beschlussanfechtungsklage ist unbegründet.

35

a) Der unter TOP 1.1.1) gefasste Beschluss vom 21.06.2022 zur Erneuerung der Teppichböden widerspricht nicht aus den innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist geltend gemachten Gründen ordnungsgemäßer Verwaltung.

36

aa) Er ist hinreichend bestimmt. Der Inhalt eines Beschlusses muss, insbesondere weil ein Sondernachfolger nach § 10 Abs. 3 WEG an Beschlüsse gebunden ist, aber auch zum Schutz des aktuellen Bestandes der Wohnungseigentümer, klar und hinreichend bestimmt oder zumindest hinreichend bestimmbar sein, also durchführbare Regelungen enthalten und darf auch keine inneren Widersprüche aufweisen, was allein wiederum durch objektive Auslegung nach Grundbuchgrundsätzen zu ermitteln ist. Der Inhalt muss also dem Beschluss selbst zu entnehmen sein (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 88).

37

Diese Voraussetzungen sind erfüllt. Der Beschluss bestimmt hinreichend, durch wen welche konkreten Arbeiten zu welchem Preis (Angebot vom 02.03.2022) ausgeführt werden sollen.

38

bb) Eine Unvollständigkeit des Angebots durch eine fehlende 2. Seite ist nicht feststellbar und ergibt sich nicht daraus, dass das Angebot vom 23.02.2023 aus 2 Seiten bestand. Das als Anlage K 7 vorgelegte Angebot vom 02.03.2022 enthält alle erforderlichen Angaben für ein vollständiges Angebot. So müssen Angebote nicht schriftlich, d.h. mit Unterschrift, abgegeben werden. Dass der Anbietende die ... UG, ... in ... ist, ergibt sich bereits aus der 1. Seite. Weitere Kontaktdaten und Informationen wie Telefon- und Faxnummer, email-Adresse, Steuer- und Handelsregisternummer sowie Bankverbindung sind nicht Voraussetzung eines wirksamen Angebots. Wenn Zahlungsmodalitäten nicht angeboten und vereinbart werden, bleibt es bei der gesetzlichen Regelung. Die Erklärung im Protokoll, dass auf eine Abschlagszahlung im Voraus verzichtet werde, kann dementsprechend als rein deklaratorische Erklärung verstanden werden, die sich zu den im ursprünglichen Angebot vom 23.02.2022 enthaltenen Zahlungsmodalitäten abgrenzt.

39

Der Umfang der beauftragten Arbeiten ergibt sich aus Anlage K7 und umfasst insbesondere auch die Treppenstufen (Pos. „Zuschnitt auf die Etagen verbringen, auslegen, vollflächig verkleben“, „Teppich für Tritt- und Setzstufe umlaufend einketteln ...“, „Zuschnitt für Treppen aus Bahnenware erstellen ...“). Zudem nimmt doch gerade die Klägerin Anstoß an der beschlossenen Ausführung der Verlegung des Teppichbodens mit „Brechen“ der Kanten der Betontreppenstufen und Verlegung des Teppichbodens über die Kanten hinweg unter Wegfall der Kantenschutzschienen.

40

Das im Vergleich zum Angebot vom 23.02.2022 die Position „230 m² Teppich ... (für die Stufen)“ im Angebot vom 03.02.2022 fehlt, ist unerheblich bzw. kann auf eine doppelte Berücksichtigung im Angebot vom 23.02.2022 zurückzuführen sein. Ein Vergleich der beiden Angebote zeigt zudem, dass die „Preisreduzierung“ insbesondere auf eine Veränderung der Mengen zurückzuführen ist. Maßgeblich ist das beschlossene Angebot vom 02.03.2022, das „nach Aufmaß“ erstellt wurde.

41

cc) Unschädlich ist ferner, dass vorliegend nur ein Angebot zur Abstimmung gestellt wurde. Über die genaue Verfahrensweise bei Abstimmungen enthält das WEG keine explizite Regelung. Sofern auch Gemeinschaftsordnung oder ein entsprechender Geschäftsordnungsbeschluss keine Vorgaben machen, obliegt es dem Versammlungsleiter, nach pflichtgemäßem Ermessen den Abstimmungsmodus zu bestimmen und die Reihenfolge der Abstimmungsfragen (Fragen nach Zustimmung, Ablehnung oder Enthaltung) festzulegen. Die Reihenfolge darf auch während der Versammlung wechseln, sofern bei jeder Abstimmung die Frage für die Teilnehmer klar erkennbar bleibt, weil sie nur so ihre Stimme ihrem Willen entsprechend abgeben können. Die Reihenfolge der Abstimmungsfragen führt somit grds. nicht zur Anfechtbarkeit eines Beschlusses (vgl. Bärman/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 23 Rn. 70). Vorliegend vereinigte die Fa. ... UG auf sich die absolute Mehrheit der abgegebenen Stimmen, indem 28 Eigentümer bei 7 Gegenstimmen und 5 Stimmenthaltungen für die Fa. ... UG als ausführende Firma stimmten. Aufgrund dessen durfte die Abstimmung bereits nach der Abstimmung über das erste Angebot abgebrochen werden, da keines der beiden weiteren Angebote mehr Stimmen auf sich hätte vereinigen können (vgl. BGH ZWE 2019, 374).

42

dd) Zutreffend geht das Amtsgericht von einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage der Eigentümer aus. Es wurden 3 Angebote eingeholt, wobei das Angebot der Fa. ... UG eine Ausführung ohne Trittkantenprofile mit „Brechen“ der Kanten der Betontreppenstufen vorsah. Bei allen größeren Maßnahmen sind regelmäßig mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen, die vergleichbar sind oder aufgrund der Bepreisung der einzelnen Leistungen vergleichbar gemacht werden können (vgl. Bärman/Pick/Emmerich, 21. Aufl. 2025, WEG § 19 Rn. 83).

43

Der Zweck der Alternativangebote besteht darin, den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen. Es soll gewährleistet werden, dass technische Lösungen gewählt

werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln und Schäden versprechen, dass aber auch auf Wirtschaftlichkeit geachtet wird und keine finanziell nachteiligen Beschlüsse gefasst werden (vgl. Greiner ZWE 2019, 243).

44

Die Angebote müssen nicht in jeder Hinsicht anhand eines konkreten Leistungsverzeichnisses vergleichbar sein. Vielmehr können auch Angebote verglichen werden, die eine Pauschalvergütung enthalten oder die die Vergütung in Preisbestandteile oder Teilentgelte aufteilen (vgl. BGH ZWE 2020, 284 Rn. 13 zum Angebotsvergleich bei Verwalterneubestellung). Die vorliegenden Angebote haben die Erneuerung der Teppichböden in den Treppenhäusern zum Gegenstand. Sie gehen von den gleichen Mengen aus, bieten den gleichen Boden an und nennen Einheitspreise, die durchaus verglichen werden können. Dass dabei technisch unterschiedliche Lösungen (mit/ohne Treppenkantenprofile) angeboten werden, nimmt den Angeboten nicht die Vergleichbarkeit.

45

Der Zweck der Alternativangebote, den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen, ist gewahrt. Eines „Herausrechnens“ der Position „Trittkantenprofile“ bedarf es nicht. Zudem kann dem Angebot der Fa. ... eine Position Trittkantenprofile nicht entnommen werden. Das als Anlage K 9 vorgelegte Angebot der Fa. ... enthält diese Position auch nur als Eventualposition („12.“) auf S. 3 oben des Angebots vom 07.03.2022.

46

ee) Ob die beschlossene Ausführung ohne Trittkantenprofile mit Brechen der Kanten der Betontreppenstufen und Verlegung des Teppichbodens über die Kanten hinweg tatsächlich mit erheblichen Nachteilen verbunden und möglicherweise nicht fachgerecht ist, kann vorliegend dahinstehen. Es handelte sich um ein Angebot einer Fachfirma. Dem Geschäftsführer war die Anwesenheit in der Versammlung gestattet worden, so dass er für Fragen zur Verfügung stand und diese ausweislich des Protokolls auch beantwortete. Die Eigentümer durften aufgrund dessen darauf vertrauen, dass eine fachgerechte Leistung angeboten und erbracht wird.

47

ff) Eine unzureichende Entscheidungsgrundlage ergibt sich auch nicht im Hinblick auf die Haftungsbeschränkung der beauftragten Firma. Zwar hätte die beauftragte Firma ... UG gem. §§ 5 a, 35a GmbH zwingend den Zusatz „(haftungsbeschränkt)“ tragen müssen. Dies führt aber nach der Entscheidung des BGH v. 13.01.2022 – III ZR 210/20 dazu, dass der im Rechtsverkehr auftretende Vertreter für den dadurch erzeugten Rechtsschein gem. §§ 311 Abs. 2 und 3, 179 BGB analog persönlich haftet. Da die Unternehmergesellschaft mit einem ganz geringen – das der GmbH deutlich unterschreitenden – Stammkapital ausgestattet sein kann, gibt es ein besonderes Bedürfnis des Rechtsverkehrs an einem solchen Hinweis. Denn es besteht die Gefahr, dass der Geschäftsgegner Dispositionen trifft, die er bei Kenntnis des wahren Sachverhalts ganz oder zumindest teilweise unterlassen hätte. Dem entspricht als Ausgleich die Vertrauenshaftung dessen, der die erforderliche Aufklärung nicht vornimmt (vgl. BGH NZG 2022, 513 Rn. 25). Das Risiko der Insolvenz der jeweils haftenden (juristischen) Personen ist im Geschäftsverkehr stets gegeben, selbst wenn Vertragspartner eine GmbH mit hohem Stammkapital ist, wenn dieses bereits aufgebraucht ist.

48

gg) Soweit gerügt wird, bei dem „Brechen“ der Kanten handele sich entgegen der Annahme des Amtsgerichts um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 20 WEG, teilt die Kammer diese Auffassung nicht. Beschlossen wurde die Erneuerung der Teppichböden in den Treppenhäusern. Die gewählte technische Lösung ohne Trittstufenkantenprofile führt aber nicht dazu, dass eine Maßnahme beschlossen wurde, die über die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands – Teppichboden in den Treppenhäusern – hinausgeht.

49

b) Auch der zu TOP 1.1.2) gefasste Beschlussteil vom 21.06.2022 über Malerarbeiten widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

50

aa) Der Beschlussteil ist ebenfalls bestimmt genug. Ein Beschluss muss grundsätzlich so gehalten sein, dass alle ihm Unterworfenen wissen, was jetzt und ggf. künftig gilt. Dieses Bestimmtheitserfordernis dient zum einen dem Schutz der derzeitigen Wohnungseigentümer: Diese sollen den Inhalt der von ihnen getroffenen Entscheidung unmittelbar aus dem getroffenen Beschluss selbst entnehmen können, ohne dass zuvor Rückfragen erforderlich sind oder gar der Verlauf der Abstimmung und vorangegangenen Diskussion zu rekonstruieren wäre. Darüber hinaus dient das Bestimmtheitserfordernis aber auch zukünftigen Wohnungseigentümern, denn diese sind gem. § 10 Abs. 3 WEG an die bestehenden Beschlüsse gebunden. Sie müssen einem ihnen vorliegenden Beschluss unmittelbar entnehmen können, welche Rechte oder Verpflichtungen er auslöst bzw., was gilt (vgl. Schultzy in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage 2024, § 23 WoEigG, Rn. 190 f.). Dies schließt es nicht aus, dass der Beschluss auslegungsbedürftige Begriffe verwendet (vgl. Schultzy in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage 2024, § 23 WoEigG, Rn. 192).

51

Die Formulierung „Farbton wie Bestand“ wird den Bestimmtheitsanforderungen gerecht, da jeder erkennen kann, was gilt; nämlich, dass der bereits vorhandene Farbton wieder verwendet werden soll. Da keine Veränderung der Optik beschlossen wurde und eine solche bei ordnungsgemäßer Beschlussdurchführung nicht eintritt, ist auch für Sondernachfolger erkennbar, welcher Farbton beschlossen wurde. Dass Sondernachfolger nachträglich nicht überprüfen können, ob eine ordnungsgemäße Beschlussumsetzung erfolgte, ist keine Frage der Bestimmtheit, sondern des ordnungsgemäßen Vollzugs.

52

Der Leistungsumfang ergibt sich wiederum aus dem beschlossenen Angebot der Fa. ... und den in dem Angebot angegebenen Mengen. Es ist seitens der Klägerin nicht (substantiiert) vorgetragen, dass die im Angebot genannten Mengen hinsichtlich Fenster und Türen nicht mit den tatsächlichen Mengen übereinstimmen würden. Angaben zum technischen Ablauf sind nicht erforderlich. Sie würden die Bestimmtheitsanforderungen überspannen und können vielmehr in das Ermessen des ausführenden Fachunternehmens gestellt werden.

53

Es ist auch nicht ersichtlich, dass die im Angebot angegebenen Farben nicht mit dem Bestand übereinstimmen.

54

Weiter ist nicht zu beanstanden, dass im Angebot die tatsächlich verwendete Wandfarbe nicht konkret benannt ist. Das Angebot enthält Eigenschaften der zu verwendenden Wandfarbe. Die entsprechende Auswahl kann wiederum dem kundigen Fachbetrieb überlassen werden.

55

bb) Wie bereits unter a)cc) dargelegt, widerspricht es vorliegend nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, dass lediglich das Angebot der Firma ... zur Abstimmung gestellt wurde. Da die Firma ... die absolute Mehrheit der Stimmen auf sich vereinigte, konnte von einer Beschlussfassung über die weiteren Angebote abgesehen werden.

56

cc) Ebensowenig widerspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, dass die eingeholten Angebote zu den Malerarbeiten nicht anhand eines eingeholten Leistungsverzeichnisses vergleichbar gewesen sein sollen. Anhand der jeweils angebotenen Einheitspreise war ein Vergleich der einzelnen Angebote durchaus möglich. Auf die entsprechenden Ausführungen zu den Teppicharbeiten kann Bezug genommen werden.

57

dd) Auch der Umstand, dass die Firma ... mangelhafte Arbeiten in der Tiefgarage der Beklagten ausgeführt haben soll, führt nicht zur Ordnungswidrigkeit der Beschlussfassung. Den Eigentümern stand bei der Auswahl des zu beauftragenden Unternehmens ein Ermessensspielraum zu. Die absolute Mehrheit der abstimmenden Eigentümer hat sich für die Beauftragung der Firma ... ausgesprochen. Es besteht kein Erfahrungssatz, dass es stets ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, eine Firma zu beauftragen, die bereits einmal mangelhafte Leistungen erbracht hat.

58

c) Der zu TOP 1.1.3) gefasste Beschluss vom 21.06.2022 über ein zusätzliches Budget widerspricht ebenfalls aus den innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vorgetragenen Gründen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Ordnungswidrigkeit folgt nicht aus der Ordnungswidrigkeit der zu TOP 1.1.1) und 2) gefassten Beschlussteile. Der Beschluss über die Bereitstellung eines zusätzlichen Budgets ist auch hinreichend bestimmt, da er die Höhe von max. brutto 10.000,00 € nennt und sich aus seiner Stellung im Protokolltext sowie dem Wortlaut „Arbeiten, die im Zusammenhang mit der Maßnahme auftreten können“ hinreichend ergibt, dass damit die zu TOP 1.1.1) und 2) beschlossenen Maßnahmen in den Treppenhäusern gemeint sind. Dass dieses beschlossene Budget von den Eigentümern aufzubringen ist, ergibt sich aus dem Gesetz, § 16 Abs. 2 WEG, und muss deshalb im Beschluss nicht (nochmals) geregelt werden. Die Finanzierung ist unter TOP 1.1.4) geregelt.

59

Die Annahme der Klägerin, der angefochtene Beschluss erweitere die Befugnisse der Verwalterin ohne rechtfertigenden Grund, da er die beliebige Verwendung von Mitteln beinhalte, die im Zweifel auch am Sondereigentum auftreten können, teilt die Kammer nicht.

60

d) Angesichts dessen ist auch der unter TOP 1.1.4) gefasste Finanzierungsbeschluss vom 21.06.2022 nicht für ungültig zu erklären. Die im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse vom 31.03.2022 sind vorliegend nicht zu prüfen, da die hier streitgegenständliche Beschlussfassung in Abänderung bzw. Ergänzung zu diesen Beschlüssen erfolgte, etwaige Mängel der Beschlussfassung vom 31.03.2022 mithin beseitigen wollte.

61

e) Der zu TOP 1.2 gefasste Beschluss vom 21.06.2022 über eine Zusatzvergütung des Verwalters ist ebenfalls nicht für ungültig zu erklären.

62

aa) Der Beschluss ist inhaltlich ausreichend bestimmt. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass nicht angegeben wird, für welchen Mehraufwand der Verwalterin die Vergütung anfällt. Bei nächstliegendem Verständnis handelt es sich nämlich um einen pauschalierten Betrag für sämtlichen zu erwartenden Mehraufwand im Zusammenhang mit der Baumaßnahme unabhängig davon, ob und in welchem Umfang ein solcher dann auch tatsächlich anfällt (vgl. LG München I Endurteil v. 18.5.2022 – 1 S 124/21 WEG, BeckRS 2022, 20093 Rn. 18).

63

bb) Auch die beschlossene Höhe hält der rechtlichen Überprüfung stand: Die Vorbereitung, Durchführung und Überwachung größerer Arbeiten gehört nicht zum „Alltagsgeschäft“ der Verwaltung, weshalb die meisten Verwalterverträge hierfür eine Sondervergütung vorsehen. Üblich sind Klauseln, wonach die (ggf. näher definierte) Mitwirkung des Verwalters an Instandsetzungsmaßnahmen ab einer bestimmten Höhe der Baukosten mit einem Anteil von 3-6 % vergütet wird (vgl. BeckOGK/Greiner, 1.3.2025, WEG § 26 Rn. 217). Ein Verwalter darf für bestimmte Leistungen (ob zum gesetzlichen Pflichtenprogramm gehörend oder nicht) Sondervergütungen vereinbaren, also auch für die Mitwirkung an Erhaltungsmaßnahmen. Das gilt auch dann, wenn die Gemeinschaft einen Sonderfachmann beauftragt haben sollte; denn auch dann hat der Verwalter im Zuge der Durchführung (größerer) Baumaßnahmen einen Zusatzaufwand (Zuarbeit an den Sonderfachmann, aber auch dessen Überwachung), der eine besondere Vergütung rechtfertigt (vgl. BeckOGK/Greiner, 1.3.2025, WEG § 26 Rn. 217). Grds. haben die Wohnungseigentümer einen weiten Ermessensspielraum, wie sie die Vergütungsstruktur konkret ausgestalten. Nur wenn im Einzelfall das Äquivalenzverhältnis von Leistung und Vergütung erheblich gestört ist, verstoßen Sondervergütungen gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Höhe nach müssen sie sich in angemessenem Rahmen halten und den voraussichtlichen zusätzlichen besonderen Zeit- und Arbeitsaufwand möglichst im Einzelfall berücksichtigen (vgl. Bärman/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 26 Rn. 223). Da sich vorliegend die vereinbarte Höhe im Rahmen dessen handelt, was auch in Klauseln in einem Verwaltervertrag vereinbart werden kann und die Klagepartei keine näheren Ausführungen dazu macht, warum die beschlossene Sondervergütung vorliegend überhöht sein soll, kann nicht festgestellt werden, dass der Ermessensspielraum der Eigentümer vorliegend überschritten ist.

64

f) Der zu TOP 2.1 vom 21.06.2022 gefasste Beschluss über die Genehmigung eines Schildes im Eingangs- und Außenbereich entspricht ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung.

65

aa) Der Beschluss ist hinsichtlich Lage und Ausführung hinreichend bestimmt. Nach dem Beschlusswortlaut erfolgte die Genehmigung „analog zu den bereits vorhandenen Firmenschildern“, so dass die Ausführung hinsichtlich Größe und Gestaltung sowie örtlicher Lage, nämlich im Eingangs- und Außenbereich Haus ..., entsprechend den bereits vorhandenen Firmenschildern zu erfolgen hat. Die Schildaufschrift ist mit „...“ ebenfalls bestimmt.

66

bb) Der Genehmigungsbeschluss widerspricht auch nicht wegen einer etwaigen vereinbarungswidrigen Nutzung der Sondereigentumseinheit ordnungsgemäßer Verwaltung. Bei der Einbringung von Schildern im Bereich des Gemeinschaftseigentums handelt es sich um bauliche Maßnahmen gem. § 20 Abs. 1 WEG, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden können (vgl. BGH 19.07.2024, V ZR 226/23, NJW-RR 2024, 1333 Rn. 6).

67

Durch diese bauliche Veränderung wird weder eine der Teilungserklärung widersprechende Nutzung ermöglicht noch ausgeschlossen. Es handelt sich lediglich um einen Hinweis auf die derzeitige Nutzung. Ob diese Nutzung zulässig oder unzulässig ist, ist in diesem Rechtsstreit nicht zu klären und von dem streitgegenständlichen Beschluss unabhängig. Die Nichtgenehmigung einer bestimmten Nutzung einer Sondereigentumseinheit ist nicht konstitutiv für die Unzulässigkeit dieser Nutzung. Auch die Genehmigung einer baulichen Veränderung in Form des Anbringens von Hinweis- oder Werbeschildern trifft keine Aussage zur Zulässigkeit dieser Nutzung, sondern lediglich über die derzeitige Nutzung. Da – wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat – die Unzulässigkeit der derzeitigen Nutzung der Sondereigentumseinheit nicht (rechtskräftig) entschieden ist, vermag auch die Genehmigung einer baulichen Veränderung, die auf eine bestimmte derzeitige Nutzung hinweist, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung zu widersprechen. Denn nur, wenn bereits feststünde, dass die derzeitige Nutzung unzulässig und daher zu unterlassen ist, würde die Gestattung einer neuen baulichen Veränderung, die auf eine unzulässige Nutzung hinweist, ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen.

68

Da die streitgegenständlichen Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, ist die Beschlussanfechtungsklage unbegründet.

69

Mithin ist der klägerischen Berufung der Erfolg zu versagen.

III.

70

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

71

2. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit erfolgt gemäß §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit unterbleibt auch dann nicht, wenn die Revision nicht zugelassen wird (Thomas/Putzo-Seiler, ZPO, 43. Aufl. 2022, § 708 Rn. 11).

72

3. 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. Ungeklärte Rechtsfragen oder divergierende Rechtsprechung ist nicht ersichtlich.