

Titel:

Wohnungseigentümerversammlung: Widerspruch eines Beschlusses zur ordnungsmäßiger Verwaltung bei fehlenden Informationen im Vorfeld der Versammlung

Normenketten:

ZPO § 91a Abs. 1

WEG § 44 Abs. 1

Leitsatz:

Ein Beschluss der Wohnungseigentümer kann bereits deswegen ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, weil den Eigentümern im Vorfeld der Versammlung nicht die erforderlichen Informationen (hier: Preisspiegel, Name der Anbieter) zur Verfügung gestellt worden waren, die eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand und eine ausreichende Vorbereitung ermöglicht hätten. (Rn. 4 – 5)
(redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentümerversammlung, Kostenentscheidung, Erledigterklärung, Informationspflicht, Vorbereitungspflicht, Eigentümerversammlung, ordnungsmäßige Verwaltung, Streitwertbemessung, Wohnungseigentum, Anfechtungsklage

Fundstellen:

ZMR 2026, 349

LSK 2025, 44518

Tenor

1. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
2. Der Streitwert wird auf 28.569,00 € festgesetzt.

Gründe

1

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91a Abs. 1 ZPO.

2

Die Beklagtenpartei hat der Erledigterklärung der Klagepartei nicht widersprochen.

3

Das Gericht hat deshalb unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen darüber zu entscheiden, wie die Kosten des Rechtsstreits zu verteilen sind. Ausschlaggebend ist hierbei insbesondere der ohne die Erledigterklärung zu erwartende Verfahrensausgang, wobei lediglich eine summarische Prüfung der jeweiligen Erfolgsaussichten erfolgen kann.

4

Vorliegend sind deshalb der beklagten Partei die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen, da sie ohne den Eintritt des erledigenden Ereignisses in dem Rechtsstreit voraussichtlich unterlegen wäre. Nach summarischer Prüfung widersprach der streitgegenständliche Beschluss bereits deswegen ordnungsmäßiger Verwaltung, da den Eigentümern im Vorfeld der Versammlung nicht die erforderlichen Informationen zur Verfügung gestellt worden waren, die ihnen eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand und eine ausreichende Vorbereitung auf die Eigentümerversammlung ermöglichten hätten.

5

Der Preisspiegel wurde unstreitig erst in der Eigentümerversammlung vorgelegt. Auch die Namen der Anbieter wurden nicht im Einladungsschreiben, vorgelegt als Anlage K 1, genannt.

6

Eine Ausnahme von der Informations- und Vorbereitungspflicht folgt auch nicht aus einer Vorbefassung der Eigentümer durch die Diskussion und den anschließenden Maßnahmebeschluss zur Aufzugserneuerung der Häuser ... unter TOP 06 a) der Eigentümerversammlung vom 27.09.2023.

7

Aufgrund der fehlenden Informationen im Einladungsschreiben war den Eigentümer zum einen nicht bekannt, dass es sich bei der streitgegenständlichen Aufzugserneuerung in den Häusern ... um dieselben Anbieter handelt.

8

Zum anderen war der Gegenstand der Beauftragungen und damit auch der Inhalt der Angebote nicht identisch. Die Versetzung der Haltestellen im Aufzugsschacht im Halbstock und die Schaffung eines barrierefreien Zugangs war nur Gegenstand der streitgegenständlichen Aufzugserneuerung.

9

Auch der Beschluss zur Vergabe der Planungsleistungen unter TOP 06 b) der Eigentümerversammlung vom 27.09.2023 lässt die Pflicht zur ordnungsgemäßen Vorbereitung des Maßnahmebeschlusses nicht entfallen.

10

2. Da zu dem von den Klägern zu tragenden Kostenanteil keine Angaben gemacht wurden, wurde für die Bemessung des Streitwerts der Miteigentumsanteil der Kläger zugrunde gelegt.