LG München I, Endurteil v. 06.08.2025 – 1 S 3380/25 WEG

Titel:

Vorabinformationspflicht über Angebote bei Beschlussfassung über umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in der Wohnungseigentümergemeinschaft

Normenkette:

WEG § 24

Leitsatz:

Eine Übersendung von Unterlagen zu einem vorgeschlagenen Beschluss vor der Eigentümerversammlung ist erforderlich, wenn für die Beschlussfassung eine eingehende inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen von wesentlicher Bedeutung ist. (Rn. 13) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Beschlussanfechtung, ordnungsgemäße Verwaltung, Informationspflicht, Sonderumlage, Sanierungsmaßnahme, Vorabinformation, Ladungsfehler, Wohnungseigentümerversammlung

Vorinstanz:

AG München, Endurteil vom 14.02.2025 – 1290 C 10781/24

Fundstelle:

ZMR 2026, 923

Tenor

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 14.02.2025, Az. 1290 C 10781/24 WEG, dahingehend abgeändert, dass auch der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 13.12.2023 zu TOP 9 für ungültig erklärt.

2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Leistung einer Sicherheit i.H. von 110% des vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Entscheidungsgründe

I.

1
In der Berufungsinstanz verfolgt die Klägerin als Sondereigentümerin die Anfechtung der durch die Beklagte, die Wohnungseigentümergemeinschaft, am 13.12.2023 zu TOP 9 gefassten Beschlusses weiter.

2
Der Beschluss hatte folgenden Wortlaut:

„Beschlussfassung über die Sanierung der einzelnen Etagenflure, sprich Farbanstrich / Erneuerung Bodenbelag / Anbringung neuer LED-Lampen mit Bewegungsmelder / Austausch bzw. Überarbeitung Wohnungseingangstüren; Finanzierung Dieses Thema wurde bereits auf der letzten ETV 19.12.2022 unter TOP 7 hinreichend diskutiert, hier sollte aus gegebenem Anlaß (Preisanpassungen / Sanierungsumfang / Koordinierung der einzelnen Gewerke etc.) ein aktuelles Budget sowie der gewünschte Leistungsumfang definiert werden, damit dies zeitnah in der 2024 umgesetzt werden kann.

Kosten aktualisiert jeweils Brutto: Malerarbeiten Wände / Decken

- Fa. ***: € 65.688,- [1.200 m^2]

- Fa. ***: € 69.020,- [1.451 m^2]

- Fa. ***: € 101.872,- Lackierarbeiten Türen incl. Zargen

- Fa. : € 44.434,60

- Fa. ***: € 35.009,80

- Fa. ***: € 42.649,60

Erneuerung Türblätter (112 Stk.)

- Fa. ***: € 1.500,- / Stk.

gesamt: € 168.000,-Erneuerung Bodenbeläge

- Fa. ***: € 88.464,60 [304 m=]

- Fa. ***: € 106.135,68 [463 m°]

- Fa. ***: € 80.920,- zzgl. € 28.500,- Belag

LED-Beleuchtung (4 Stk. je Etage / gesamt 32 Stk.)

- Fa. Elektro ***:€ 7.200, -

- Fa. Elektro ***: € 6.600, -

- Fa. ***

Beschlussantrag:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt die vollumfängliche Sanierung der einzelnen Etagenflure, sprich Malerarbeiten Wände, Decken, Türblätter incl. Zargen / Erneuerung Bodenbelag / Anbringung neuer LEDLampen mit Bewegungsmelder gern. den vorgelegten Angeboten umsetzen zu lassen und weist die Hausverwaltung an, jeweils einen entsprechenden Auftrag an die Fa. *** gern. vorgelegtem Angebot i.H.v. € 69.020,- Brutto für die Malerarbeiten an den Wänden u. Decken / ebenfalls gem. vorgelegtem Angebot

i. H.v. € 35.009,80,- Brutto für die Lackierarbeiten an den Wohnungseingangstüren incl. Zargen sowie gem. vorgelegtem Angebot i.H.v. € 106.135,68,- Brutto für die gesamten Bodenlegearbeiten zu erteilen.

Der Verwaltungsbeirat bildet hier das Gremium zu kompletten Farbgestaltung/-auswahl hinsichtlich Wände / Decken / Bodenbelag / Fußleisten / Wohnungstüren / Zargen.

Für die Erneuerung der LEDBeleuchtung (32 Stk. Lampen) in den jeweiligen Etagenfluren (Form und Lichtfarbe der neuen Lampen wie bereits Bestand im Treppenhaus) wird seitens der Eigentümergemeinschaft ein Budget i.H.v. € 8.500,- incl. der Elektroarbeiten / Montage bereitgestellt.

Die Eigentümergemeinschaft stellt für die Umsetzung aller vorgenannter Maßnahmen ein GesamtBudget i.H.v. € 220.000,- zzgl. eines Sicherheitszuschlags aus gegebenem Anlaß von 15% für Unvorhergesehenes und 10% für etwaige Preisanpassungen zur Verfügung.

Zur Stärkung der Instandhaltungsrücklage wird hier eine Sonderumlage i.H.v. E 100.000,-nach Miteigentumsanteilen [MEA] gesamt, fällig per 31.01.2024, von der Eigentümergemeinschaft beschlossen.

Die Finanzierung dieser Maßnahme/n erfolgt als Entnahme aus der

Instandhaltungsrückstellung.

Die Eigentümergemeinschaft genehmigt zudem generell den einzelnen Eigentümern ihre Wohnungseingangstürblätter (ohne Zarge) in Eigenregie / auf eigene Kosten erneuern zu lassen.

Die Farbwahl der Außenseite des Türblatts hat hierbei zwingend in der neu gestrichenen Farbe der übrigen Wohnungstüren zu erfolgen.

Beschluss: Der Beschlußantrag wird mehrheitlich angenommen“

3

In der Versammlung vom 27.12.2022 war zuvor der aus dem Protokoll in Anlage K 6 ersichtliche Beschluss gefasst worden, wonach als ersten Schritt der Treppenhaussanierung, für welche Gesamtkosten in Höhe

von 122.800 € anfallen könnten, eine Teilmaßnahme mit einem Budget von 50.000 € ausgeführt werden soll.

4
Die Klägerin rügt unter anderem, dass bei der Beschlussfassung keine Angebote vorgelegen hätten. Eine Information vor der Versammlung sei nicht erfolgt. Die Beklagte trägt vor, dass zur Versammlung grundsätzlich sämtliche Angebote in schriftlicher Form vorlagen und dort hätten eingesehen werden können. Eine Versendung der Angebote mit der Einladung sei nicht erforderlich.

5
Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird im Übrigen gemäß § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO auf den Tatbestand der angegriffenen Entscheidung des Amtsgerichts Bezug genommen.

6
Mit Endurteil vom 14.02.2025 wurde die Klage hinsichtlich der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 9 abgewiesen.

7
Das Urteil wurde der Klägerin am 17.02.2025 zugestellt, gegen diese Entscheidung wendet sie sich mit ihrer am 12.03.2025 eingegangenen Berufung, welche sie mit Schriftsatz vom 14.04.2025 begründete.

8
Die Klägerin beantragte im Berufungsrechtszug Unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts München vom 14.02.2025, Az. 1290 C 10781/24 WEG, zugestellt am 17.02.2025, wird auch der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 13.12.2023 zu TOP 9 für ungültig erklärt.

9
Die Beklagte beantragte Zurückweisung der Berufung.

10
Die Kammer verhandelte am 30.07.2025 mündlich zur Sache. Auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung wird ebenso Bezug genommen wie auf den Inhalt der im Berufungsrechtszug gewechselten Schriftsätze.

II.

11
Die zulässige Berufung erweist sich als begründet. Der zu TOP 9 der Eigentümerversammlung vom 13.12.2023 widersprach ordnungsgemäßer Verwaltung, sodass er auf die fristgemäß erfolgte Anfechtung hin für ungültig zu erklären war.

12
Das Amtsgericht hielt es in seiner Entscheidung vom 14.02.2025 für gerade noch hinnehmbar, den Eigentümern die einzelnen Angebote nicht mit der Einladung zur Versammlung zu übersenden. Die Kammer geht davon aus, dass in einem solchen Fall angesichts des Volumens des Auftrags zumindest eine Übersicht über die abgegebenen Angebote etwa in Form eines die Vergleichbarkeit ermöglichenden Preisspiegels vorab hätte übersandt werden müssen, wozu in der nach § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 ZPO gebotenen Kürze folgendes ausgeführt werden kann:

13
1. Es entspricht der gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass es eine ordnungsgemäße Beschlussfassung im Einzelfall erfordern kann, den Wohnungseigentümern schon in der Einladung zur Eigentümerversammlung Informationen zur Verfügung zu stellen, um ihnen eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand und eine ausreichende Vorbereitung auf die Eigentümerversammlung zu ermöglichen, etwa im Fall einer namhaften Sonderumlage für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen. In einer Entscheidung über die Verwalterbestellung führte der Bundesgerichtshof dabei aus, dass es eine Bekanntgabe der Namen der Interessenten für das Verwalteramt erst in der Eigentümerversammlung den Wohnungseigentümern unmöglich macht, über diese vorab Erkundigungen einzuziehen. Auch ein Angebotsvergleich ist erschwert. Die Vergütung in den verschiedenen Angeboten lässt sich nicht immer direkt vergleichen, da zwischen Verträgen mit einer Pauschalvergütung und Verträgen zu unterscheiden ist, in denen die Vergütung des Verwalters in Preisbestandteile oder Teilentgelte aufgeteilt ist (vgl. BGH NJW

2020, 988 Rn. 33), und ein Angebotsvergleich daher nur unter Auseinandersetzung mit den jeweiligen Vergütungsgestaltungen und dem Leistungsumfang der Angebote möglich ist. In der Eigentümerversammlung steht regelmäßig nicht genügend Zeit zur Verfügung, um sich sachgerecht mit den jeweiligen Angeboten zu befassen (BGH Urteil vom 24. Januar 2020 – V ZR 110/19 –, NJW-RR 2020, 960 Rn. 11, beckonline). Insofern gilt, dass eine Übersendung von Unterlagen zu einem vorgeschlagenen Beschluss erforderlich ist, wenn für die Beschlussfassung eine eingehende inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen von wesentlicher Bedeutung ist (LG Frankfurt ZWE 2017, 48, beckonline).

14
2. Welche Informationen vorab zu übermitteln sind richtet sich unter anderem nach der Komplexität des Beschlussgegenstandes, der Frage, inwieweit ein Bedürfnis der Wohnungseigentümer anzuerkennen ist, sich umfassend anhand von konkreten Unterlagen vor der Versammlung ein Bild zu machen, und der Frage, inwieweit die Wohnungseigentümer vom Beschlussgegenstand bereits ein Bild haben, beispielsweise durch eine Vorbefassung in früheren Versammlungen. Ferner ist es möglich, dass bereits ein Dritter den Wohnungseigentümern die Unterlage zur Verfügung gestellt hatte. Die Prüfsteine zeigen auf, dass die Frage in der Regel nicht abstrakt, sondern nur im Einzelfall beantwortet werden kann (Hügel/Elzer, 4. Aufl. 2025, WEG § 24 Rn. 97, beckonline). Auf die Diskussion einer umfangreichen Sanierungsmaßnahme kann sich der Wohnungseigentümer nur vorbereiten, wenn die Verwaltung ihm Unterlagen zur Verfügung stellt, und zwar die zur Diskussion stehenden Angebote oder eine Auswertung dieser Angebote. In einem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall (BGH, Urteil v. 13. 1. 2012 − V ZR 129/11) hatte die Verwaltung dazu kein eigenes Papier vorbereitet, in dem Grund und Höhe der Sonderumlage näher erläutert wurden, sondern sich darauf beschränkt, ein paar Stichworte zu dem Tagesordnungspunkt auf die Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung zu setzen. Das war ausreichend, aber nur, weil schon einmal über eine Sonderumlage für das konkrete Vorhaben beschlossen worden war und die Wohnungseigentümer deshalb schon vorunterrichtet waren. Unter dieser Voraussetzung genügten Stichworte in dem Einladungsschreiben selbst. Soll allerdings erstmals über eine Sonderumlage beschlossen werden, werden sich die Wohnungseigentümer ohne eine etwas ausführlichere Erläuterung zur Notwendigkeit der Umlage nicht sachgerecht vorbereiten können (Schmidt-Räntsch: Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsgesetz von Oktober 2011 bis Oktober 2012, ZWE 2012, 445, beckonline).

15
3. Der Umfang der beschlossenen Sanierungsmaßnahmen erfordert eine vorhergehende Information der Eigentümer über den Inhalt der abgegebenen Angebote. Dabei ist der Gesamtbetrag von 280.000 € nicht nur insgesamt außergewöhnlich hoch, sondern ist auch der auf den einzelnen Wohn- und Teileigentümer entfallende Betrag bei etwas mehr als 100 Einheiten bereits sehr erheblich.

16
4. Die Einladung vom 22.11.2023 zur Eigentümerversammlung vom 13.12.2023 enthielt zur Beschlussfassung zu TOP 9 nur die Bezeichnung des Beschlussgegenstandes und als Inhalt den Hinweis, dass zu diesem Thema bereits in der letzten Versammlung vom 19.12.2022 hinreichend hierüber diskutiert wurde und nur wegen „Preisanpassungen etc." ein aktuelles Budget und der gewünschte Leistungsumfang definiert werden sollen. In der Versammlung vom 19.12.2022 wurde ausweislich des Protokolls Anlage K 6 unter TOP 7 über die Sanierung des Treppenhauses mit Etagenfluren diskutiert. Damals war für das Streichen des gesamten Treppenhauses und der Flure, das Abschleifen und Lackieren von Treppengeländern und Absturzsicherungen, Lackieren der Wohnungseingangstüren mit Zargen und weiteren Arbeiten auf ein nicht näher bezeichnetes Angebot mit einem Kostenrahmen von insgesamt 122.800 € Bezug genommen worden. Schließlich wurde noch über Elektroarbeiten diskutiert und schließlich eine Sanierung des Treppenhauses zu einem Betrag von 50.000 € beschlossen. Hinsichtlich weiterer Sanierungsmaßnahmen wurde unter dem Tagesordnungspunkt die Beauftragung eines Bauingenieurs oder Architekten mit einem Sanierungskonzept beschlossen.

17
Die Kammer vermag nicht zu erkennen, dass die Beschlussfassung unter TOP 9 der Eigentümerversammlung vom 13.12.2023 eine bloße Preisanpassung und Aktualisierung eine bereits hinreichend diskutierten Maßnahme beinhaltet, wovon Protokoll und Einladung ausgehen. In der Versammlung des Vorjahres war über Maßnahmen mit einem Rahmen von 122.800 € diskutiert worden, ohne dass ersichtlich hierzu den Eigentümern ein Angebot überhaupt vorgelegt worden wäre. Hinsichtlich

eines Teils der Maßnahmen mit einem Wert von 50.000 € wurde bereits ein Beschluss gefasst. Auch wenn man davon ausgeht, dass eine Teilung der Umsetzung der Maßnahmen zur insgesamt höheren Kosten führen kann, wäre in der Versammlung im Jahr 2022 hinsichtlich der Sanierung der einzelnen Etagenflure doch von Kosten in Höhe von weniger als 80.000 € auszugehen gewesen. Dies ist weit von dem nunmehr beschlossenen Umfang entfernt. Die damalige Diskussion bezog sich nicht auf einzelne Angebote, der Umfang der vorzunehmenden Maßnahmen blieb vage und es war noch nicht diskutiert, ob zuvor Elektroinstallationen erneuert werden sollen, was die Sanierung insgesamt infrage gestellt hätte. Vor allem aber lag in der Versammlung des Vorjahres den Eigentümern kein einziges Angebot vor, welches inhaltlich im Vorfeld der Beschlussfassung des Jahres 2023 hätte geprüft werden können um eine Entscheidungsgrundlage für die Beschlussfassung zu bieten. Eine Vorunterrichtung der Eigentümer über die verschiedenen im Protokoll vom 13.12.2023 genannten Angebote, ihre Höhe und die einzelnen Leistungsbestandteile konnte in der Vorversammlung zweifelsfrei nicht erfolgen, sodass die Eigentümer im Vorfeld der Versammlung, in welcher der Beschluss gefasst war, anderweitig zu informieren waren.

18
5. Dass eine solche Information vor der Versammlung unstreitig nicht erfolgte rechtfertigt die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses (vgl. Hügel/Elzer, 4. Aufl. 2025, WEG § 24 Rn. 101, beckonline). Dabei kann dahinstehen, ob die Angebote insgesamt hätten übersendet werden müssen oder ein Preisspiegel genügt hätte, nachdem beides nicht erfolgt ist.

19
6. Die zwischen den Parteien streitige Frage, ob eine Einsichtnahme in der Versammlung möglich gewesen wäre, kann ebenso dahinstehen, denn sie hätte zur Information nicht genügt. Schon aus der schriftsätzlichen Diskussion der Parteien geht hervor, dass die Angebote nicht unmittelbar aus sich heraus so verständlich sind, dass sie eine Vergleichbarkeit bei oberflächlicher Prüfung ermöglichen würden. Die vom Amtsgericht und der Berufungserwiderung angesichts der unterbliebenen Zurverfügungstellung der Angebote angenommene, sich den nicht ausreichend informierten Eigentümern verbleibende Möglichkeit der Ablehnung des Beschlussantrags bedeutet gerade eine unsachgerechte Einschränkung des zustehenden Ermessens der einzelnen Mitglieder.

20
Wenn Mitglieder nur deswegen mit Nein stimmen, weil ihnen nicht sämtliche Informationen zur Verfügung stehen, besitzen sie ebenso wenig eine ausreichende Entscheidungsgrundlage für diese Abstimmung, wie wenn sie mit Ja stimmen würden. Gerade in der Beschränkung der Möglichkeit, eine informierte Entscheidung zu treffen, liegt der Ladungsfehler, der zur Aufhebung führen muss.

III.

21
Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits erfolgte nach § 91 ZPO, jene über die vorläufige Vollstreckbarkeit nach § 708 Nr. 10, § 711, § 709 Satz 2 ZPO. Gründe für die Zulassung der Revision bestanden nicht.