AG München, Endurteil v. 04.02.2026 – 1295 C 7846/25 WEG

Titel:

Anforderungen an die Beschlussankündigung

Normenkette:

WEG § 18, § 23, § 24

Leitsätze:

1. Die Einladung zur Eigentümerversammlung muss den Beschlussgegenstand so bezeichnen, dass die Wohnungseigentümer den Regelungsinhalt erkennen können; eine detaillierte Vorabinformation oder Übersendung von Angeboten ist nur bei komplexen oder vergleichsbedürftigen Sachverhalten erforderlich. (Rn. 21 – 26) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ein Beschluss ist hinreichend bestimmt, wenn er aus sich heraus klar erkennen lässt, was geregelt werden soll; bei einer Gutachtenbeauftragung genügt als Aufgabe die pauschale Erfassung aller baulichen Veränderungen, sofern keine inhaltlichen Widersprüche bestehen. (Rn. 33 – 37) (redaktioneller Leitsatz)

1. Ein Beschluss über die Beauftragung eines Gutachters entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Auswahl des Sachverständigen und die Festlegung einer Kostenobergrenze unter Berücksichtigung der Interessen der Wohnungseigentümer sachgerecht und nachvollziehbar erfolgt. (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Einladung zur Eigentümerversammlung muss den Beschlussgegenstand so bezeichnen, dass die Wohnungseigentümer den Regelungsinhalt erkennen können; eine detaillierte Vorabinformation oder Übersendung von Angeboten ist nur bei komplexen oder vergleichsbedürftigen Sachverhalten erforderlich. (redaktioneller Leitsatz)

3. Ein Beschluss ist hinreichend bestimmt, wenn er aus sich heraus klar erkennen lässt, was geregelt werden soll; pauschale Erfassung aller baulichen Veränderungen genügt, sofern keine inhaltlichen Widersprüche bestehen. (Leitsätze der Verfasser) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer München, Ordnungsgemäße Verwaltung, Ermessensspielraum, Informationspflicht, Alternativangebote, Bestimmtheit von Beschlüssen, Kostendeckelung, Streitwertberechnung, Ankündigung von Beschlüssen, Wohnungseigentümerversammlung

Fundstellen:

ZMR 2026, 841

LSK 2026, 22247

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist für die Beklagte gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert wird auf 15.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Parteien streiten um die Ordnungsgemäßheit eines Beschlusses über die Bestellung eines Gutachters.

2

Die Kläger … sind Mitglieder der Beklagten und je zu 1/2 Miteigentümer mit einem Miteigentumsanteil von 79/1000stel an dem Grundstück Flst. …, …, Gebäude- und Freifläche zu 0,0726 ha verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. … laut Aufteilungsplan, von 42/1000stel an dem Grundstück Flst. …, Gebäude- und Freifläche zu 0,0726 ha verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. … und dem Kellernummer … laut Aufteilungsplan, von 1/1000stel an dem vorstehend beschriebenen Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. … lt. Aufteilungsplan und von 1/1000stel an dem vorstehend beschriebenen Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. … lt. Aufteilungsplan.

3
Der Kläger … ist Mitglied der Beklagten mit einem Miteigentumsanteil von 73/1000stel an dem Grundstück Flst., Gebäude und Freifläche zu 0,0726 ha verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. … laut Aufteilungsplan, von 1/1000stel an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. … laut Aufteilungsplan und – von 1/1000stel an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. laut Aufteilungsplan.

4
Die Wohneinheiten … wurden im Jahr 2021 vom Sondereigentümer … erworben. Es handelt sich tatsächlich um eine einzelne (zusammengelegte) Wohneinheit im Dachgeschoss mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 250 qm. Herr … baute diese Wohneinheit im Jahr 2021 um. Bei diesem Umbau wurde ins Gemeinschaftseigentum eingegriffen. Hierbei kam es jedenfalls zu einem vollständigen Austausch des Estrichs, zu einem vollständigen Austausch der Fenster, zu diversen Eingriffen in das Dach/den Dachstuhl/die Dachhaut sowie zur Entfernung eines Trägerelements im Dachbereich der Frontfassade mit einhergehender Veränderung der Dachform sowie der Entwässerungssituation. Ob weitere Eingriffe vorgenommen wurden, ist nicht bekannt. Ein gestattender Beschluss wurde nicht herbeigeführt. Es gab eine Aufforderung der Eigentümergemeinschaft, den Bau einzustellen.

5
Mit Schreiben vom 15.04.2025, dem Kläger zugegangen unter dem 17.04.2025, lud die Verwalterin zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung am 08.05.2025 ein. Das Schreiben enthielt folgenden Einladungstext:

TOP 4

Beschlussfassung über die Beauftragung eines Gutachters hinsichtlich der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen …, Miteigentümer Beschlussgemäß wurden Angebote von öffentlich bestellen Sachverständigen für die Überprüfung der baulichen Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum im Bereich der Wohnungen … eingeholt. Das Architektur- und Sachverständigenbüro München bietet die Leistungen wie folgt an: EUR 185,00/h, zzgl.7% Nebenkosten, zzgl. Gebühren für Geräteeinsatz und MwSt. Das Sachverständigenbüro verfügt über vereidigte Sachverständige für Schäden am Bau und für Brandschutz. Für die Überprüfung der Schallschutzmaßnahmen wird über das Büro … ein diesbezüglich vereidigter Sachverständiger beauftragt. Weitere Angebote liegen uns zum Zeitpunkt des Versands der Einladung leider nicht vor. Das Angebot finden Sie in unserem Kundenprotal. Sollten Sie sich nicht am Kundenportal anmelden wollen, können Sie die Unterlagen digital anfordern.

TOP 5

Beschlussfassung über die Abrechnung der bezüglich der Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen … entstehenden Kosten für Sachverständige und für den Rechtsanwalt der Gemeinschaft.

6
Dem Kläger … wurde das Angebot der ... mbH vom 25.04.2025 nach Anforderung am 07.05.2025 übersandt. Es handelt sich nicht um einen öffentlich bestellten und beeidigten Sachverständigen. Eine besondere Expertise für Schallschutz hat diese Partnerschaft nicht.

7
In der Eigentümerversammlung vom 08.05.2025 wurde zu TOP 4 folgender Beschluss über die Beauftragung eines Gutachters hinsichtlich der Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen …, Miteigentümer … gefasst:

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt, das Architektur- und Sachverständigenbüro München, mit der Überprüfung, der von den Miteigentümern … in den Jahren 2021/2022 in den Wohnungen … vorgenommenen baulichen Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum im Bereich deren Wohnungen den

öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, in statischer Hinsicht unbedenklich sind sowie den schallschutztechnischen und brandschutztechnischen Anforderungen entsprechen, gern. Angebot vom 25.04.2025 zu beauftragen. Die Auftragsvergabe erfolgt bis zum Kostenrahmen i.H.v. EUR 15.000,00 brutto. Der Verwalter wird angewiesen, den Auftrag erst auszulösen, sobald die Kostenübernahmeerklärung für diese Maßnahme durch die Miteigentümer … bei der Verwaltung vorliegt.“

8
Die Versammlung wurde von Frau … geführt, die auch das Protokoll zusammen mit dem Vorsitzenden des Verwaltungsrates unterschrieben hat. Frau ... wurde durch den Geschäftsführer der Verwalterin ermächtigt.

9
Die Kläger sind der Auffassung, der Beschluss sei ungültig, da nicht hinreichend bestimmt ist, welche Umbauten genau begutachtet werden sollen, da sie aus dem Beschluss nicht ergebe, und welche Änderungen sich es in der Wohnung … aus dem Jahr 2021/2022 handeln soll. Außerdem widerspreche der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung, weil keine Vergleichsangebote eingeholt worden sind. Nachdem der Beschluss über die Beauftragung unwirksam sei, sei auch der Finanzierungsbeschluss ungültig. Der Maximalbetrag von 15.000 €, bei dem die Beauftragung ändern soll, stehe außer Verhältnis zum Betrag aus dem Angebot in Höhe von 4594,65 € brutto. Die Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die Kosten der Beauftragung des Sachverständigenbüros sei nicht ausreichend gewesen. Außerdem stünden nicht alle Eingriffe durch den Eigentümer … fest. Einerseits würde eine uneingeschränkte Beurteilung aller baulichen Eingriffe angeordnet, andererseits eine Kostenobergrenze für diese Beurteilung festgelegt. Die Festlegung der Kostenobergrenze widerspreche dem Interesse aller Eigentümer, sich ein umfassendes Bild zu machen, zumal die Obergrenze willkürlich festgelegt worden sei bzw. im Interesse des Miteigentümers … festgelegt wurde. Die Kostendeckelung sei nicht in der Ladung angekündigt worden. Zudem würde ein Ingenieurbüro mit Fragestellungen beauftragt, die nicht in ihrem Kompetenzbereich lägen. Insoweit sei zusätzlich darauf hinzuweisen, dass das Sachverständigenbüro Rechtsfragen behandeln solle. Außerdem sei entgegen des Einladungsschreibens ein nicht öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger zum Gutachter bestellt worden. Das Gutachten lag zudem nicht zum Zeitpunkt des Einladungsschreibens vor. Der Kläger erhielt das Angebot erst am 07.05.2025, sodass eine Auseinandersetzung mit dem Angebot in angemessener Weise vor der Versammlung nicht mehr habe stattfinden können. Die Ladung sei nicht formgerecht im Sinne von § 126 b BGB, da es an einer Kenntlichmachung des Abschlusses der Einladung durch Nachbildung der Namensunterschrift fehle. Die Versammlung wurde von einer Nichtberechtigten geführt, die Versammlungsleiterin besäße keine Vertretungsbefugnis für den Verwalter.

10
Mit Beschluss vom 01.10.2025 sind die Verfahren 1295 C 7846/25 WEG und 1295 C 7868/25 WEG verbunden worden.

11
Die Kläger beantragen

Der Beschluss mit dem Inhalt „In Abwandlung des Beschlusses unter TOP 9 der Versammlung vom 11.12.2024 wird über diesen Tagesordnungspunkt nicht im Umlaufverfahren, sondern in der heutigen Präsenzversammlung beschlossen. Die Eigentümergemeinschaft beschließt, das Architektur- und Sachverständigenbüro ... München, mit der Überprüfung, der von den Miteigentümern … in den Jahren 2021/2022 in den Wohnungen … vorgenommenen baulichen Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum im Bereich deren Wohnungen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen, in statischer Hinsicht unbedenklich sind sowie den schallschutztechnischen und brandschutztechnischen Anforderungen entsprechen, gem. Angebot vom 25.04.2025 zu beauftragen. Die Auftragsvergabe erfolgt bis zum Kostenrahmen i.H.v. EUR 15.000,00 brutto. Der Verwalter wird angewiesen, den Auftrag erst auszulösen, sobald die Kostenübernahmeerklärung für dieses Maßnahme durch die Miteigentümer … bei der Verwaltung vorliegt.“ wird für ungültig erklärt.

12
Die Beklagte beantragt

Klageabweisung

13

Sie ist der Auffassung, dass in der WEG hinreichend klar war, um welche baulichen Veränderungen es sich handelt, zumal auch in den anwaltlichen Schreiben vom 16.12.2021 und 18.10.2023 hinreichend formuliert waren. Seit 2022 sei das Thema Gegenstand jeder Eigentümerversammlung. Auch der vorangegangene Beschluss vom 11.12.2024 mit ehrlicher Formulierung sei nicht wegen Unbestimmtheit angegriffen worden. Die Deckelung des Budgets auf 15.000 € mithin den dreifachen Betrag der Angebotssumme entspräche ordnungsgemäßer Verwaltung, da die diese Deckelung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die maximale Belastung aufzeigen würde. Es sei unerheblich, dass die Schallmessungen nicht in den Kompetenzbereich des Sachverständigen fallen würden; wie bereits im Einladungsschreiben aufgeführt, bestünde die Möglichkeit einen entsprechenden Gutachter außerhalb des eigenen Büros zu beauftragen. Wenn die Gemeinschaft der Eigentümer die komplette Begutachtung in die Aufsicht eines Büros legen wolle, widerspreche dies nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Bei der Beauftragung von Sachverständigen sei nicht zwangsläufig drei Angebote einzuholen. Dass ein nicht öffentlich beeidigter oder bestellter Sachverständiger beauftragt würde, widerspreche ebenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da hierauf kein Anspruch bestünde. Die Eigentümer seien hinreichend informiert gewesen. Nicht erforderlich sei, dass mit der Einladung auch der Angebotstext verschickt würde. Ausreichend sei eine Information in der Eigentümerversammlung und der vorherige Versand an interessierte Eigentümer. Das Einladungsschreiben entspräche der vorgeschriebenen Form. Außerdem habe der Kläger nicht innerhalb der Klagebegründungsfrist ausgeführt, wie sich ein etwaiger formeller Fehler ausgewirkt hätte, gleiches gelte für die Frage der Versammlungsleitung und Unterzeichnung des Protokolls. Im Übrigen habe die Versammlungsleiterin im Wege der Delegation die Vertretungsmacht für die Verwalterin besessen. Die Unterzeichnung des Protokolls sei nicht Wirksamkeitsvoraussetzung des Beschlusses.

14
Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 14.01.2026 sowie den gesamten Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

15
Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

16
Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Amtsgericht München als Wohnungseigentumsgericht gem. §§ 43 Abs. 2 Nr. 4, 44 WEG, 23 Nr. 2c GVG örtlich und sachlich ausschließlich zuständig.

II.

17
Sie ist jedoch unbegründet, da der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 18 WEG entspricht. Unter einer ordnungsgemäßen Verwaltung ist eine Verwaltung zu verstehen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Ob ein Eigentümerbeschluss danach ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist im Einzelfall unter Abwägung der für und gegen den Eigentümerbeschluss sprechenden Umstände zu entscheiden, wobei im Vordergrund das Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer und nicht nur einzelner zu stehen hat. Eine Verwaltungsmaßnahme liegt dann im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtung unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls nützlich ist. Um dies festzustellen, müssen im konkreten Fall der mit der Maßnahme verbundene Nutzen und die mit der Maßnahme verbundenen Risiken gegeneinander abgewogen werden. Für die Ordnungsmäßigkeit spielt daher die konkrete Situation der Gemeinschaft und auch deren finanzielle Leistungsfähigkeit eine Rolle. (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 3. Auflage 2017 § 21 Rdnr. 23 m.w.N.).

18
Die Wohnungseigentümergemeinschaft hat bei der Beschlussfassung über Verwaltungsmaßnahmen als Ausfluss der Privatautonomie einen Ermessensspielraum, der einer Überprüfung durch das Gericht

weitgehend entzogen ist. Hinzunehmen sind vom Gericht dabei alle vertretbaren Mehrheitsentscheidungen, da es nicht darauf ankommt, ob eine Regelung in jeder Hinsicht notwendig und zweckmäßig ist. Kommen im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung mehrere Möglichkeiten in Betracht, besteht ein Auswahlermessen.

19
1. Soweit die Kläger formelle Fehler geltend machen, wie eine fehlende Unterzeichnung des Einladungsschreiben, die Verwaltungsleitung durch Frau … sowie eine unzureichende Unterzeichnung des Protokolls, so hat die Klagepartei nicht innerhalb der Frist des § 45 WEG dargelegt, wieso sich diese formellen Fehler aus Beschlussergebnis ausgewirkt haben. Der Ermächtigung der Frau … durch die Verwalterin wurde schriftsätzlich nicht entgegengetreten, sodass es sich um eine unstreitige Tatsache handelt. Warum hier die Delegation unzulässig sein soll, wurde nicht weiter erläutert. Die Unterschrift des Protokolls ist zudem keine Wirksamkeitsvoraussetzung des Beschlusses.

20
2. Soweit die Kläger geltend machen, es habe ein Informationsdefizit vorgelegen, da einerseits nicht zu der beschlossenen Kostendeckelung geladen worden sei und andererseits das Angebotsschreiben nicht vorab vorgelegen habe, führt dies nicht zur Unwirksamkeit des Beschlusses.

21
a. Vorgesehene Beschlussgegenstände sind in deutscher Sprache textlich so genau zu bezeichnen, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und sie selbst hat (BGH NJW 2013, 3098 Rn. 22; NJW-RR 2012, 343 Rn. 9; LG München I ZMR 2022, 655 = BeckRS 2022, 20093 Rn. 16; LG Köln BeckRS 2018, 29565 Rn. 12). Der Inhalt ist von der Bedeutung des Beschlussgegenstandes abhängig und richtet sich nach dem berechtigten Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer (KG ZMR 2009, 709). Die Bezeichnung muss mithin so gestaltet sein, dass sie den Wohnungseigentümer angemessen auf die Erörterung der Beschlussgegenstände vorbereitet (BGH NZM 2011, 515 Rn. 8). An die Bezeichnung dürfen „keine übertriebenen Anforderungen“ gestellt werden (KG ZMR 2009, 709; LG München I ZMR 2022, 655 = BeckRS 2022, 20093 Rn. 16; LG Hamburg ZMR 2010, 226 (228)). Es ist daher nicht erforderlich, dass der einzelne Wohnungseigentümer bereits aus der Bezeichnung des Beschlussgegenstandes in der Einladung die tatsächlichen und rechtlichen Auswirkungen der Beschlussfassung in allen Einzelheiten überblicken kann (LG München I ZMR 2022, 655 = BeckRS 2022, 20093 Rn. 16). Was der Ladende für die ausreichende Bezeichnung eines Beschlussgegenstandes leisten muss und wann er im Einzelfall den Anforderungen (noch) genügt, ist im Übrigen weitgehend Tatfrage (OLG Zweibrücken OLGR 2003, 121; OLG Hamm NJW-RR 1993, 468; Elzer MietRB 2006, 73).

22
Zutreffend ist zwar, dass die Kostendeckelung nicht im Einladungsschreiben enthalten ist, jedoch wurde unter TOP 5 zu einer Kostenregelung geladen. Den Wohnungseigentümern war daher bewusst, dass überhaupt ein Beschluss über die Kosten gefasst werden soll. Im oben genannten Sinne war dies ausreichend.

23
3. Eine ordnungsmäßige Beschlussfassung kann es erfordern, mit der Einladung und unabhängig von der Bezeichnung des Gegenstandes der Beschlussfassung zusätzlich eine Unterlage zur Verfügung zu stellen. Diese Unterlage hat das Ziel, den Wohnungseigentümern eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand zu ermöglichen (BGH NJW-RR 2020, 960 Rn. 11; 2012, 343 Rn. 12), jedenfalls zu erleichtern. Was gilt, richtet sich unter anderem nach der Frage 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. Dies gilt es im Einzelfall zu beantworten (BGH NJW-RR 2020, 960 Rn. 11).

24
Eine generelle Pflicht zur Übersendung von Vergleichsangeboten an sämtliche Wohnungseigentümer besteht hingegen nicht. Eine ordnungsgemäße Beschlussfassung kann es – unabhängig von der

ausreichenden Bezeichnung des Gegenstands der Beschlussfassung – im Einzelfall aber erfordern, 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. Das kann etwa bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan oder über eine namhafte Sonderumlage für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Fall sein. Wann es erforderlich ist, den Wohnungseigentümern bereits vor der Eigentümerversammlung Unterlagen oder bestimmte Informationen zur Verfügung zu stellen, hängt von dem Beschlussgegenstand und den auszuwertenden Unterlagen bzw. Informationen ab. Dabei sind Kriterien wie die Komplexität des Sachverhalts, der Umfang der Informationen bzw. Angebote, deren Übersichtlichkeit der Darstellung und Nachvollziehbarkeit, jedoch auch die Struktur der Gemeinschaft (z.B. Alter, Herkunft) in die Entscheidung einzubeziehen. Wenn für die Beschlussfassung eine intensive inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen von wesentlicher Bedeutung ist, ist regelmäßig eine vorherige Übersendung bzw. sonstige Zurverfügungstellung erforderlich (zum Vorstehenden Sommer in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage 2024, § 18 WoEigGRN 25 ff. mwN)

25
Nach Auffassung des LG München I (LG München I v. 18.5.2022 – 1 S 8843/21, ZMR 2022, 70 = BeckRS 2022, 18273 Rz. 33 ff.) muss aus der Einladung und der Tagesordnung hervorgehen, über welche Erhaltungsmaßnahmen abgestimmt werden soll und mit welchen Kosten etwa zu rechnen war. Weiter muss sich aus der Einladung ergeben, ob für die einzelnen Erhaltungsmaßnahmen bereits konkrete Angebote vorlagen, wie viele Angebote und durch welche Firmen gegebenenfalls für die einzelnen Maßnahmen abgegeben wurden und in welchem Umfang gegebenenfalls die Angebotshöhen voneinander abweichen. Diese Informationen brauchten die Eigentümer, um eine Entscheidung darüber treffen zu können, ob und welche Angebote sie zum Zwecke des Vergleichs gegebenenfalls einsehen möchten.

26
Zu beachten ist, dass im vorliegenden Fall keine Entscheidung über Vergleichsangebote zu treffen waren. Eine intensive Auseinandersetzung der Eigentümer mit verschiedenen Leistungskatalogen und Kostenberechnungen war für den hiesigen Beschluss nicht erforderlich. Hier lag lediglich eine einzige Aufstellung vor, die nach Art und Umfang (1,5 Seiten) leicht verständlich zu erfassen war. Im Einladungsschreiben waren die erforderlichen Angaben enthalten. Für den vorliegenden einfach gelagerten Fall war es daher nicht erforderlich, dass allen Eigentümern des Angebots zu Beginn der Ladungsfrist vorgelegen hat. Durch eine Information in der Versammlung kann den Eigentümern hinreichend Klarheit gegeben werden. Eine andere Frage ist jedoch, ob drei Angebote hätten vorliegen müssen (hierzu siehe unten). Dem Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer Genüge getan. Dass das schriftliche Angebot ein späteres Datum als der Einladungstext aufwies, ist daher auch unerheblich, genauso wie die unpräzise Ankündigung im Einladungsschreiben.

27
4. Sofern noch geltend gemacht wird, dass das Einladungsschreiben über die Art des Sachverständigen in die Irre geführt habe, ist dem entgegenzuhalten, dass der in Aussicht genommene Sachverständige namentlich genannt wurde und jeder Interessierte sich hätte, informieren können. Dass diese unzutreffende Bezeichnung irgendjemanden von der Teilnahme abgehalten hätte, wurde nicht konkret in der Frist des § 45 WEG vorgetragen. Eine bloße Behauptung ins Blaue hinein genügt nicht.

28
5. Inwiefern vor einer Beschlussfassung über die Vergabe von Aufträgen Alternativangebote vorgelegt werden müssen, ist bereits Gegenstand mehrerer Entscheidungen geworden. In der Instanzrechtsprechung und in der Literatur wird dies im Grundsatz überwiegend bejaht (Nachweise etwa bei Jennißen, WEG/Sommer, 8. Aufl., WEG § 18 Rn. 27a; Bärmann/Pick, WEG/Emmerich, 21. Aufl., WEG § 19 Rn. 83). Der Senat hat sich dazu bisher nur im Zusammenhang mit der Bestellung des Verwalters (vgl. Senat NZM 2011, 515 Rn. 12 f.; NZM 2020, 663 Rn. 9; NZM 2021, 764 Rn. 5) und in prozessualen Sonderkonstellationen geäußert (vgl. Senat NZM 2023, 462 Rn. 15; NZM 2024, 188 Rn. 33). In seiner Entscheidung vom 18.07.2025 (V ZR 76/24) hat sich der BGH jedoch zu den Grundlagen der Auswahlentscheidungen bezüglich Rechtsanwälte und Gutachter geäußert. Zweck der Einholung von Alternativangeboten sei es, den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen (vgl. Senat NZM 2012, 654 Rn. 10). Können Alternativangebote dieses Ziel nicht erreichen, könne es nicht ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen, auf ihre Einholung zu verzichten. Dies wurde

bei der Beauftragung von Rechtsanwälten in der zitierten Entscheidung ausführlich erläutert. Entsprechendes gelte bei Beauftragung von Gutachtern. Auch insoweit könnte die Einholung von Alternativangeboten nicht den Zweck erfüllen, den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen (vgl. LG Hamburg ZMR 2014, 822 [823] = BeckRS 2014, 19344; LG Frankfurt a. M. ZWE 2021, 373 Rn. 10 f.; AG Oldenburg [Holstein] ZMR 2022, 841 [842] = BeckRS 2022, 26668; Jennißen ZWE 2022, 460).

29
So liegt es auch im hiesigen Fall. Es ging um die Begutachtung der baulichen Veränderungen. Inwieweit andere Angebote sowohl hinsichtlich der Qualität der Arbeiten und Qualifikation des jeweiligen Gutachters Aufschluss gegeben hätten, ist nicht ersichtlich. Gleiches gilt auch für die Frage, ob zwingend ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger hätte eingesetzt werden müssen. Ob ein Erkenntnis- oder Qualitätsunterschied durch die Beauftragung eines solchen hätte herbeigeführt werden können, ist nicht klar und zudem nicht zwangsläufig mit diesen beiden Anforderungen verbunden. Es erscheint daher nicht ermessensfehlerhaft, dass sich die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auf den bestellten Sachverständigen geeinigt hat.

30
Es ist nicht ermessensfehlerhaft, einen Sachverständigen zu bestellen, der selbst nicht alle Qualifikationen verfügt. Hier wurde die fehlende Qualifikation für die Schallmessungen gerügt. Das Erfordernis, hierfür einen externen Gutachter zu bestellen wurde im Angebot und der Ladung offen gelegt. Eine Befugnis, dies dann auch zu tun ist mit der Beauftragung verbunden. Dass mit einer externen Vergabe dieser Teilbegutachtung unabsehbare Kosten verbunden wären, wurde nicht gerügt. Zudem hat die WEG einen Kostendeckel beschlossen, so dass von vornherein eine Begrenzung festgelegt wurde.

31
Auch wurde der Sachverständige nicht zu juristischen Fragestellungen bestellt. Es ergibt sich aus den Umständen der Beauftragung ohne Weiteres, dass die Ermittlung der Tatsachen und der Abgleich mit den rechtlichen Vorgaben – so weit dies ohne juristische Expertise möglich ist – gemeint ist. Die Einhaltung von z.B. Abstandsregeln brauchen keine vertieften juristischen Kenntnisse.

32
5. Die Einführung einer Kostendeckelung widerspricht ebenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Zum einen dient sie zur Offenlegung der derzeit absehbaren finanziellen Belastung durch den Gutachtensauftrag. Zu beachten ist zudem, dass der Eigentümer … sich zur Kostenübernahme bereit erklärt hat. Damit verzichtet er auf Einwendungen, die er ggf. im Rahmen eines gegen ihn gerichteten Anspruches auf Schadensersatz anbringen könnte. Die Deckelung selbst widerspricht daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und dies um so weniger, als die eigentliche Kostenlast unwidersprochen auf den Sondereigentümer ... übertragen wird, der dies wohl auch akzeptiert hat, da das Gutachten mittlerweile erholt wurde. Die Einholung wurde nämlich von den Kostenübernahmneerklärung durch Herrn ... abhängig gemacht.

33
6. Der Beschluss ist auch nicht deshalb unrichtig, weil eventuell nicht alle baulichen Veränderungen bekannt waren oder der Beschlusstext unbestimmt war. Der Beschluss erfasst pauschal alle Änderungen. Dass das Gutachten möglicherweise nicht alle berücksichtigt hat, ist nicht eine Frage der Beschlussfassung, sondern des Begutachtungsergebnisses und hier nicht streitentscheidend.

34
Beschlüsse müssen – vor allem, wenn sie etwas über den Tag hinaus ordnen und eine Anordnung treffen – grundsätzlich wie ein Titel im Sinne von § 794 ZPO bestimmt genug formuliert sein (BGH NJW 2024, 2039 Rn. 22; NJW-RR 2016, 985 Rn. 9; NZM 2016, 387 Rn. 39; NJW 2014, 2861 Rn. 25; 2010, 933 Rn. 12; grundlegend NJW 1998, 3713 unter III. 2. d); Abramenko ZfIR 2014, 725 (726); Hogenschurz MietRB 2018, 91; ZMR 2011, 928; umfassend Riecke ZMR 2018, 173). Ein Beschluss ist in diesem Sinne „bestimmt“, wenn er aus sich heraus genau, klar, eindeutig und widerspruchsfrei erkennen lässt, was gilt (BGH NZM 2016, 387 Rn. 39). Einem Beschluss fehlt hingegen Bestimmtheit, wenn er keine sinnvolle, in sich geschlossene und verständliche Regelung enthält (s. auch LG Frankfurt a. M. ZWE 2023, 460 Rn. 7). Damit ein Beschluss „bestimmt“ ist, muss er so ausführlich wie nötig beschreiben, was gelten soll. Er muss – gegebenenfalls durch Verweisung - sein Regelungsproblem (den Anlass seiner Entstehung) vollständig

lösen. Außerdem muss er so formuliert werden, dass er in sich nicht widersprüchlich ist (LG Frankfurt a. M. ZWE 2023, 460 Rn. 7).

35
Ist ein Beschluss unvollständig, unklar, widersprüchlich oder unbestimmt, ist er nach herrschender Meinung anfechtbar oder nichtig. Ergibt die einen durchführbaren Beschlussinhalt, beruht die Unbestimmtheit also nicht auf inhaltlicher Widersprüchlichkeit, ist der Beschluss nach herrschender Meinung anfechtbar (BGH NJW 1998, 3713 unter III. 4; OLG Hamburg ZMR 2008, 225 (226); OLG Düsseldorf ZMR 2008, 249 (250); LG Frankfurt a. M. ZWE 2023, 460 Rn. 7; LG Hamburg ZWE 2011, 284 (285)). Wenn ein Beschluss auf ein Ereignis oder einen Gegenstand Bezug nimmt, kann es genügen, dass wenigstens diese mit hinreichender Bestimmtheit feststellbar sind (BayObLG ZMR 2005, 639 (640); WuM 1993, 707).

36
Fehlt es einem Beschluss auch nach einer Auslegung indes an der erforderlichen Klarheit und Bestimmtheit oder ist er widersprüchlich („perplex“), ist er nichtig (OLG Hamburg ZMR 2008, 225 (226); OLG Düsseldorf NJW-RR 2008, 1467 (1470); BayObLG ZMR 2005, 639 (640); LG Frankfurt a. M. BeckRS 2023, 18501 Rn. 7; LG München I ZMR 2021, 346; LG Hamburg ZWE 2011, 284 (285)). Dies ist die Ausnahme (LG Frankfurt a. M. ZWE 2023, 460 Rn. 8; LG München I ZMR 2021, 346).

37
Der Beschluss ist in diesem Sinne nicht nichtig. Es ergibt sich aus ihm klar, dass alle baulichen Veränderungen aus dem Jahre 2020 / 2021 begutachtet werden sollen ohne Einschränkungen. Damit hatte Beschluss zumindest einen vollziehbaren Inhalt und ist nicht widersprüchlich. Gerügt wurde aber auch, dass die in die Begutachtung einzubeziehenden Elemente nicht genau benannt worden sind. Zum eine scheint der Hausverwaltung Unterlagen des Sondereigentümers … vorzuliegen, aus denen sich die vorgenommenen Arbeiten ergeben. Zum anderen nimmt der Beschluss eben keinerlei Beschränkungen vor sondern will alle vorgenommenen Änderungen erfassen, ggf. auch solche, die erst bei der Begutachtung offenbar werden. Ob das Gutachten vollständig ist, ist nicht eine Frage der Beauftragung sondern der anschließenden Bewertung. Hierauf kommt es folglich nicht an. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung sind keine Ermessensfehler ersichtlich.

38
7. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Kosten Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

39
8. Die Berechnung des Streitwerts erfolgt nach § 49 GKG. Danach ist der Streitwert in Verfahren nach § 44 Absatz 1 des Wohnungseigentumsgesetzes auf das Interesse aller Wohnungseigentümer an der Entscheidung festzusetzen. Er darf den siebeneinhalbfachen Wert des Interesses des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen so wie den Verkehrswert ihres Wohnungseigentums nicht übersteigen. Maximal 15.000 € sollte für das Gutachten ausgegeben werden. Dies stellt das Gesamtinteresse dar. Zur Berechnung des Einzelinteresses waren die Miteigentumsanteile der Kläger zusammenzurechnen und der 7.5-fache Wert Ihres gemeinsamen Einzelinteresses festzulegen. Dieser übersteigt rechnerisch das Gesamtinteresse, so dass es bei der Festlegung auf 15.000 € bleibt. Klargestellt wird, dass sich die Bestimmung des Streitwertes auch auf die Zeit vor der Verbindung bezieht.