

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 4, 21, 23 WEG

- 1. Ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Vergabe von (größeren) Aufträgen zur Durchführung von Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten verstößt regelmäßig gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn nicht zuvor drei Vergleichsangebote eingeholt worden sind.**
- 2. Es besteht keine generelle Pflicht zur Übersendung von Alternativangeboten an sämtliche Wohnungseigentümer. Dies ist vielmehr eine Frage des Einzelfalls.**
- 3. Die Tiefgaragen können nach der Teilungserklärung jeweils selbstständige Teileigentumseinheiten darstellen.**
- 4. Da Beschlüsse gem. § 10 Abs. 4 WEG auch Sonderrechtsnachfolger binden, sind sie nach den für Grundbucheintragungen geltenden Regeln objektiv-normativ auszulegen. Maßgebend sind dabei der sich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ergebende Wortlaut des Beschlusses und der Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Wortlauts ergibt**

LG München I, Urteil vom 06.10.2014; Az.: 1 S 21342/13

Tenor:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 31.07.2013, Az. 482 C 17874/12 WEG, teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts München vom 31.07.2013, Az. 482 C 17874/12 WEG wird zurückgewiesen.

3. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Von einer Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 II, 313a I 1 ZPO abgesehen, da ein Rechtsmittel gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft nicht in Betracht kommt: Die Revision wurde nicht zugelassen; eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs. 2 WEG ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Streitigkeit nach § 43 Nr. 4 WEG handelt (Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 62 Rn. 6).

II.

1. Die Berufung der Beklagten ist zulässig und begründet. Der angegriffene Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.06.2012 zu TOP 13 entsprach ordnungsgemäßer Verwaltung.

Insbesondere greift die Rüge des Klägers nicht durch, es hätte an der Einholung von Alternativangeboten gefehlt.

Ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Vergabe von (größeren) Aufträgen zur Durchführung von Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten verstößt regelmäßig gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn nicht zuvor mehrere Vergleichsangebote eingeholt worden sind. Dies soll bei Instandsetzungsmaßnahmen zum einen dazu dienen, eine technisch einwandfreie Maßnahme zu wählen, zum anderen die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme sicherstellen.

Diesen Anforderungen wird das Vorgehen der Wohnungseigentümer vorliegend gerecht.

Es wurden drei Angebote verschiedener Firmen eingeholt und in einem Preisspiegel zusammengefasst, welcher den Eigentümern vorab übermittelt wurde. Es mag zwar zutreffen, dass allein anhand des Preisspiegels ein hinreichender Vergleich der Angebote nur unzureichend vorgenommen werden kann. Den Wohnungseigentümern fehlt jedoch nicht bereits deshalb die Entscheidungsgrundlage, weil die Angebote selbst vorab nicht übersandt wurden. Auf Grund der Übersendung des Preisspiegels hatten die Wohnungseigentümer sowohl im Vorfeld als auch in der Eigentümerversammlung Gelegenheit sich weitergehend zu informieren. Es besteht keine generelle Pflicht zur Übersendung von Alternativangeboten an sämtliche Wohnungseigentümer. Dies ist vielmehr eine Frage des Einzelfalls (so auch Jennißen, WEG, 3. Auflage, § 24 Rn. 93a).

Wesentlich ist, dass den Eigentümern aufgrund mehrerer Angebote ausreichende Informationsmöglichkeiten gegeben werden als Grundlage der zu treffenden Entscheidung. Es kommt nicht darauf an, in welcher Form die verschiedenen Angebote den Wohnungseigentümern zugänglich gemacht werden.

Hierbei ist im vorliegenden Einzelfall auch zu berücksichtigen, dass es sich zwar abstrakt betragsmäßig bei einem Kostenvolumen von etwa 14.000,00 Euro um eine nicht ganz unerhebliche Maßnahme gehandelt hat. Die wirtschaftliche Bedeutung für den einzelnen Wohnungseigentümer ist jedoch angesichts der Tatsache, dass es sich um eine große Wohnungseigentumsanlage mit 222 Wohnungen handelt, gering, so dass die Anforderungen nicht überspannt werden dürfen. Gerade bei umfangreicheren Sanierungsmaßnahmen und größeren Wohnungseigentumsanlagen würde es einen unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten, stets die vorherige Übersendung von mehreren gegebenenfalls äußerst umfangreichen Sanierungsangeboten zu verlangen.

Es war dem interessierten Wohnungseigentümer daher zuzumuten, sich die entsprechenden Informationen im Wege der Einsicht in die Verwalterunterlagen zu beschaffen und ggfs. ergänzende Fragen in der Eigentümerversammlung zu stellen.

Soweit der Kläger ausführt, das als K 7 vorgelegte Angebot sei für einen Angebotsvergleich unbrauchbar, so kann sich das Berufungsgericht dem nicht anschließen. Der Umfang der angebotenen Leistung ist aus dem Angebot der Firma vom 16.12.2011 hinreichend erkennbar. Die vorherige Erstellung eines Leistungsverzeichnisses war angesichts des überschaubaren Umfangs der Maßnahme nicht erforderlich. Die Wohnungseigentümer haben bei der Beschlussfassung über Instandsetzungsmaßnahmen ein weites Ermessen. Es ist hierbei nicht stets erforderlich vorab ein Gutachten über den Leistungsumfang oder ein Leistungsverzeichnis erstellen zu lassen. Dies gilt umso mehr, als die Notwendigkeit der beschlossenen Maßnahme unstrittig und der Umfang der Maßnahmen durch öffentlich-rechtliche Vorschriften weitestgehend vorgegeben ist.

Soweit der Kläger ausführt, in dem Angebot seien nicht alle erforderlichen Maßnahmen zur vorgeschriebenen Dichtigkeitsprüfung aufgeführt, so greift diese Rüge nicht durch. Nach dem eindeutigen Beschlusswortlaut wurde beschlossen, die erforderlichen Dichtheitsprüfungen an den Abwasserkanälen durchzuführen. Es sind keine konkreten Anhaltspunkte dafür erkennbar, dass die Angebote der anderen Anbieter nur deshalb höher lagen, weil sie weitere notwendige Leistungen enthielten. Dies kann auch dahinstehen, weil die Wohnungseigentümer über die beschlossene Kostenobergrenze hinreichend abgesichert sind. Es ist auch dem vorliegenden Angebot nicht zu entnehmen, dass sich die Dichtheitsprüfung allein auf den Bereich von Kelleraußenwand bis Kanal beziehen soll. Aufgeführt ist insoweit "Dichtprüfung der vorstehend bezeichneten Grundleitung." Das Angebot bezieht sich jedoch ausweislich der Überschrift auf die "Abwasser-Hauptgrundleitung". Einschränkungen hinsichtlich des Umfangs werden an dieser Stelle nicht vorgenommen.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnungseigentümer grundsätzlich nicht dazu verpflichtet sind, den günstigsten Anbieter zu wählen. Es liegt auch in ihrem Ermessen, einem Pauschalpreisangebot den Vorzug vor Angeboten zu geben, welche auf Einheitspreisen basieren.

Auch die Rüge, das Angebot gebe nicht an, wie etwaige Undichtigkeiten zu beseitigen wären und welche Kosten hierfür entstehen werden, kann der Klage nicht zum Erfolg verhelfen. Diese Maßnahmen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Beschlusses, der die erforderlichen Untersuchungsmaßnahmen zum Inhalt hat. Entsprechende Angaben waren demgemäß nicht erforderlich.

Nachdem die innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist gem. § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG nicht durchgreifen und Nichtigkeitsgründe nicht ersichtlich sind, war die Anfechtungsklage des Klägers im Hinblick auf den Beschluss zu TOP 13 abzuweisen und das amtsgerichtliche Urteil insoweit auf die Berufung der Beklagten abzuändern.

2. Die zulässige Berufung des Klägers hat in der Sache keinen Erfolg. Das Amtsgericht hat die Anfechtungsklage bezüglich TOP 5 betreffend der Positionen laufende Instandhaltung TG I und TG II, große Instandhaltung Häuser sowie Bankgebühren sowie bezüglich der Beschlüsse zu TOP 9 und TOP 10 zu Recht abgewiesen.

a) TOP 5 (Jahresabrechnung 2011)

aa) Position "Lfd. Instandhaltungen TG II und TG III"

Der Kläger macht diesbezüglich geltend, es sei ein unzutreffender Verteilungsschlüssel angewandt worden. Nach Auffassung des Klägers hätte statt nach Stellplätzen eine Verteilung der in dieser Position enthaltenen Kosten auf alle Wohnungseigentümer erfolgen müssen, da ausschließlich das gemeinschaftliche Eigentum an den Tiefgaragenanlagen betroffen sei.

Dieser Einwand greift jedoch nicht durch.

Die Tiefgaragen stellen nach der Teilungserklärung jeweils selbstständige Teileigentumseinheiten dar. Dies ist nach der Rechtsprechung grundsätzlich möglich (vgl. etwa OLG Frankfurt, ZMR 1995, 166). Soweit die Garage insgesamt wirksam zum Gegenstand des Sondereigentums bestimmt wurde, sind gem. § 5 Abs. 1 WEG auch die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, welche verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird, Gegenstände des Sondereigentums.

Gemäß § 5a Abs. 1 der Gemeinschaftsordnung sind alle für das einzelne Teileigentum (Tiefgaragenanlage) anfallenden Betriebs-, Verwaltungs- und Instandsetzungskosten nur von deren Eigentümern zu tragen. Dazu gehört nicht die Unterhaltung und Pflege der Grünanlagen auf den Tiefgaragen.

Diese Regelung kann sich denkbareweise nur auf Instandsetzungskosten in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum im Bereich des Teileigentums beziehen. Soweit das Sondereigentum betroffen ist, können insoweit weder Ausgaben der Gemeinschaft anfallen, noch wären diese im Rahmen der Jahresabrechnung auf die Teileigentümer zu verteilen. Für Maßnahmen im Sondereigentum fehlt den Wohnungseigentümern bereits die Beschlusskompetenz.

Für diese Auslegung spricht auch, dass ausgenommen von der dargestellten Kostenverteilungsregelung gem. § 5a Abs. 1 Satz 4 GO lediglich die Unterhaltung und Pflege der Grünanlagen auf den Tiefgaragen sein soll, welche unzweifelhaft im gemeinschaftlichen Eigentum steht. Würde sich die Regelung alleine auf das Sondereigentum beziehen, wäre die Regelung im Hinblick auf die Grünanlagen überflüssig.

Der Kläger führt insoweit aus, in der angegriffenen Kostenposition seien nur Kosten enthalten, welche sich auf konstruktive, im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Bestandteil der Tiefgarage beziehen.

bb) Der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung widerspricht hinsichtlich der Position "Gr. Instandh. Häuser (RL bez.)" nicht deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, weil es an einer Beschlussfassung und damit an einer hinreichenden Legitimation für die entsprechenden Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen gefehlt hätte. Es kann dahinstehen, ob der Verwalter zur Auftragsvergabe berechtigt war oder nicht, da in die Jahresabrechnung auch unberechtigte Ausgaben aufzunehmen sind (vgl. BGH NJW 2011, 1346).

Jede tatsächliche Ausgabe - selbst eine auf Untreue beruhende (Schmid DWE 1990,

44) - verringert nämlich den Bestand der gemeinschaftlichen Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft und ist zunächst von den Wohnungseigentümern aufzubringen. Würden solche Ausgaben nicht in der Abrechnung ausgewiesen, wäre sie unvollständig und auch nicht mehr nachvollziehbar (BayObLG WuM 1992, 448 f; 1993, 488; NZM 2002, 531).

Es kommt insoweit nicht darauf an, ob etwa ein materiell-rechtlicher Erstattungsanspruch gegen einen Wohnungseigentümer oder einen Dritten besteht. Ebenso ist unerheblich, ob ein Schadenersatzanspruch gegen den Verwalter besteht (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 55)

cc) Auch hinsichtlich der Position "Bankgebühren" wendet der Kläger letztlich ein, es habe sich um unberechtigte Ausgaben gehandelt, da der Verwalter einen Anspruch auf Erstattung bzw. Übernahme der entsprechenden Kosten nicht gehabt habe. Insoweit kann zur Vermeidung von Wiederholungen auf die obigen Ausführungen unter 2. a) bb) verwiesen werden.

Die Jahresabrechnung erscheint auch nicht deshalb nicht mehr als verständlich, weil Zusammenfassung unter dem Stichwort "Bankgebühren", da Kosten für die Abrechnungssoftware des Verwalters hier wohl nicht zu erwarten sind.

Insoweit ist anerkannt, dass Einzelpositionen in der Jahresabrechnung zusammengefasst werden dürfen (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 33). Es genügt eine Aufstellung nach Kostenarten, die schlagwortartig gekennzeichnet sind; eine Bezugnahme auf bestimmte Belege ist nicht erforderlich. Letztlich ist die Frage der Zulässigkeit der Zusammenfassung eine solche des Einzelfalls, wobei kein kleinlicher Maßstab angelegt werden darf (vgl. Spielbauer/Then, a.a.O.). Hier wohl noch ausreichend.

b) Der Beschluss zu TOP 9 betreffend der Nachfinanzierung für die Erstellung der Rollstuhlrampe entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Es handelt sich um einen Finanzierungsbeschluss. Es ist nicht vorgetragen oder sonst erkennbar, dass es an dem erforderlichen Anlass für einen solchen Beschluss, mit welchem die Wohnungseigentümergeinschaft für die Bereitstellung der erforderlichen Finanzmittel über die Instandhaltungsrücklage sorgt, fehlen würde. Sachlicher Grund für einen Finanzierungsbeschluss ist ein entsprechender Finanzbedarf. Dieser ist aber unstreitig gegeben, da die ursprünglich veranschlagten Kosten für die bereits durchgeführte Maßnahme erheblich überschritten wurden.

Hierbei kann es dahinstehen, ob eine Pflichtverletzung der Verwaltung für die Überschreitung des zunächst beschlossenen Kostenrahmens ursächlich war. Die Frage eines Fehlverhaltens des Verwalters und eines etwaigen Schadenersatzanspruchs gegen diesen ist von der Frage der Ordnungsmäßigkeit des Finanzierungsbeschlusses zu trennen. Dass eine entsprechende Zahlungsverpflichtung der Wohnungseigentümergeinschaft nicht besteht, hat die Klagepartei nicht vorgetragen.

Nach dem Beschlusswortlaut handelt es sich um einen reinen Finanzierungsbeschluss, nicht um eine nachträgliche Genehmigung der Maßnahme. Aus dem Beschlusswortlaut ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Maßnahme als solche genehmigt werden sollte.

Da Beschlüsse gem. § 10 Abs. 4 WEG auch Sonderrechtsnachfolger binden, sind sie

nach den für Grundbucheintragungen geltenden Regeln objektiv-normativ auszulegen (vgl. Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 23 Rn. 26, Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 51). Maßgebend sind dabei der sich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ergebende Wortlaut des Beschlusses und der Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung des Wortlauts ergibt (Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 23 Rn. 26). Der Inhalt des Beschlusses muss dabei dem Beschluss selbst zu entnehmen sein (Merle in Bärmann, WEG, § 23 Rn. 51). Auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten kommt es nicht an (Merle in Bärmann, WEG, § 23 Rn. 53).

Allein der Umstand, dass die Wohnungseigentümer den insoweit entstandenen zusätzlichen Finanzierungsbedarf abdecken, spricht noch nicht für eine Genehmigung der - nach dem Vortrag der Klagepartei von der ursprünglich beschlossenen Gestaltung abweichenden- konkreten Ausführung.

c) Auch der Beschluss zu TOP 10 betreffend die Ausführung der Handlaufkonstruktion im Bereich der neu erstellten Rampe ist nicht zu beanstanden.

Der bloße Hinweis des Klägers auf die im Verhältnis zur ursprünglichen Planung entstehenden Mehrkosten führt nicht dazu, dass der gefasste Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde. Inhaltlich wird gegen die bauliche Maßnahme nichts vorgetragen. Der Kläger hat nicht dargelegt, warum die Installation eines entsprechenden Handlaufs nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen sollte. Hinsichtlich der Wahl der Ausführungsvariante steht den Eigentümern grundsätzlich ein weites Ermessen zu. Der Kläger hat vorliegend keine Umstände dargelegt, welche darauf schließen lassen, dass die Wohnungseigentümer im vorliegenden Einzelfall den ihnen zustehenden Ermessensspielraum überschritten haben sollten.

Auch insoweit kommt es nicht darauf an, ob der Verwalter schuldhaft verursacht hat, dass nunmehr auf Grund der Verlängerung der Rampe Mehrkosten für den Handlauf entstanden sind. Es ist nicht erkennbar, warum die Wohnungseigentümer auf die veränderten Umstände nicht mit einem entsprechenden Beschluss reagieren dürften. Die Wohnungseigentümer müssen die geschaffenen Probleme im Bereich der Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums lösen, selbst wenn sie schuldhaft vom Verwalter verursacht sein sollten. Hierbei haben die Wohnungseigentümer ein weites Ermessen. Allein durch den Umstand, dass die Wohnungseigentümer auf Grund der nunmehr vorgefundenen Situation einen weiteren Beschluss über die Anbringung eines Handlaufs fassen, werden mögliche Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter nicht vernichtet.

Es fehlte den Eigentümer auch nicht an der für die Beschlussfassung notwendigen Entscheidungsgrundlage. Der Vortrag, es hätten keine Angebote bzw. Alternativangebote zu TOP 10 vorgelegen, kann nicht nachvollzogen werden, da der Beschluss auf einen Preisspiegel bzw. ein konkretes Angebot der Firma Bezug nimmt. Der Vortrag der Beklagten, dass entsprechende Angebote eingeholt worden seien, wurde von der Klagepartei auch nicht bestritten.

Eine vorherige Übersendung der Angebote an die Wohnungseigentümer war angesichts des Umfangs und der Bedeutung der Maßnahme für die Wohnungseigentümer nicht erforderlich. Insoweit wird auf die obigen Ausführungen (1.) Bezug genommen. Es genügte insoweit, den Wohnungseigentümern den Preisspiegel vorzustellen. Der Kläger hat auch nicht

vorgetragen, dass er während der Versammlung die Einsichtnahme in die entsprechenden Angebotsunterlagen verlangt hätte. Die Beklagten haben insoweit unwidersprochen vorgetragen, dass die Unterlagen in der Versammlung vorgehalten wurden und auslagen.

Die Anfechtungsklage des Klägers konnte nach alledem keinen Erfolg haben.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 97 ZPO.

2. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist. Es ging nur um die Anwendung anerkannter Rechtsgrundsätze auf einen reinen Einzelfall.

3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit war nicht veranlasst, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil nicht mehr gegeben ist. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß §§ 62 II, 43 Nr. 4 WEG nicht gegeben.

4. Die Streitwertfestsetzung erfolgte bereits in der mündlichen Verhandlung.