

# Landgericht Frankfurt am Main

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§ 21 WEG

- 1. Die Wohnungseigentümer können ihren Ermessensspielraum regelmäßig erst durch die Vorlage von Alternativangeboten sachgerecht ausüben, denn nur hierdurch kann den Wohnungseigentümern aufgezeigt werden, welche Unterschiede zwischen den Angeboten bestehen und wann sie bei rein rechnerischer Betrachtung mit den verschiedenen Angeboten sind.**
- 2. Allerdings bestehen hiervon Ausnahmen, wenn das Auftragsvolumen gering ist oder sich aus anderen Umständen Anhaltspunkte für die Wohnungseigentümer ergeben, dass das vorgelegte Angebot sich im Rahmen des Üblichen bewegt.**
- 3. Dies ist beim einem Hausmeistervertrag mit einem jährlichen Volumen von unter 800,00 € bei einem Gesamtjahresvolumen des Wirtschaftsplans von unter 5 % des Wirtschaftsplanes der Fall.**

LG Frankfurt a.M., Urteil vom 17.05.2018; Az.: 2-13 S 26/17

#### **Tenor:**

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Kassel vom 29.11.2016 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Das Urteil und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren: bis 3.000,00 €.

#### **Entscheidungsgründe:**

I.

Von der Wiedergabe der tatsächlichen Feststellungen wird gem. § 540 Abs. 2 ZPO in Verbindung mit § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die zulässige Berufung ist nicht begründet.

Auch hinsichtlich TOP 17, mit dem ein Hausmeisterdienst mit jährlichen Kosten von knapp 800,00 € beauftragt worden ist, ist die amtsgerichtliche Entscheidung, mit welcher die Anfechtungsklage abgewiesen worden ist, zutreffend. Zwar entspricht es gefestigter Rechtsprechung der Kammer, dass die Wohnungseigentümer ihren Ermessensspielraum regelmäßig erst durch die Vorlage von Alternativangeboten sachgerecht ausüben können, denn nur hierdurch kann den Wohnungseigentümern aufgezeigt werden, welche Unterschiede zwischen den Angeboten bestehen und wann sie bei rein rechnerischer Betrachtung mit den verschiedenen Angeboten sind (vgl. dazu im Einzelnen Kammer ZWE 2017, 321 m.w.N.).

Allerdings bestehen hiervon - worauf das Amtsgericht zutreffend abgestellt hat - Ausnahmen, wenn das Auftragsvolumen gering ist oder sich aus anderen Umständen Anhaltspunkte für die Wohnungseigentümer ergeben, dass das vorgelegte Angebot sich im Rahmen des Üblichen bewegt. Dann kann es - ausnahmsweise - ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, einen Auftrag zu vergeben, ohne Alternativangebote einzuholen.

Jedenfalls wenn - wie hier - ein Hausmeistervertrag mit einem jährlichen Volumen von unter 800,00 € bei einem Gesamtjahresvolumen des Wirtschaftsplans von ca. 27.600,00 € geschlossen wird, also einem Volumen von unter 5 % des Wirtschaftsplanes und zudem den Wohnungseigentümern aufgrund einer vorangegangenen Beschäftigung eines anderen Hausmeisterdienstes eine Orientierung und Einordnung des Angebotes möglich war, ist das Einholen von Alternativangeboten nicht erforderlich und die Beschlussanfechtung kann nicht mit Erfolg alleine hierauf gestützt werden.

Soweit die Berufung nunmehr - erstmals - rügt, dass die konkreten Angebote nicht vorgelegen haben und insbesondere die Dauer des Vertragsschlusses aber auch die Einzelheiten des Leistungskataloges bei Beschlussfassung unbekannt gewesen waren, so ist dies jedenfalls außerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vorgetragen und daher nicht mehr zu berücksichtigen, innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist hat der Kläger ausdrücklich die Anfechtung auf die fehlende Vorlage von "Alternativ- oder Konkurrenzangebote" beschränkt.