

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Gültigkeit mehrerer Beschlüsse einer Eigentümerversammlung.

Die Klägerin ist eine von 14 Mitgliedern der Beklagten. Es gilt die Teilungserklärung von 1969 (Anlage B1). Mit Schreiben vom 02.11.2022 lud die ab 01.01.2022 bestellte Verwaltung der Beklagten zur Eigentümerversammlung am 08.12.2022 in ihren Räumlichkeiten in Norderstedt, beginnend ab 17:00 Uhr. Dieser Versammlungsort ist von der Belegenheit der Beklagten aus mit dem PKW in etwa 30 Minuten zu erreichen (Entfernung ca. 14 km), mit dem ÖPNV in ca. 50 Minuten. Dem Einladungsschreiben lag das Angebot der Fa. Al...! GmbH vom 28.07.2022 (AN220922) über 19.519,71 € brutto betreffend den Austausch von Fenstern (vgl. Anlage B2) bei. Auf der Versammlung, die um 17:03 Uhr begann, wurden ausweislich des Protokolls (siehe Anlage zum Schriftsatz der Klägerin vom 25.05.2023) u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

„Zu TOP 2b - Genehmigung der Gesamt-, Einzel- und Heizkostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021

Die Verwaltung berichtet, dass sie kurz vor der Eigentümerversammlung darauf hingewiesen wurde, dass die Abrechnung in mehreren Punkten falsch sei. Dieses konnte bis zur Eigentümerversammlung nicht abschließend geprüft werden. Außerdem sei die Heizkostenabrechnung in einigen Punkten falsch, sodass die Verwaltung den Eigentümern empfiehlt, die Abrechnung nach Korrektur im schriftlichen Umlaufverfahren zu beschließen. Es ergeht folgender Beschlussantrag.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die Genehmigung der korrigierten Gesamt-, Einzel- und Heizkostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2021 im schriftlichen Umlaufverfahren mit einfacher Mehrheit beschlossen wird.

Abstimmungsergebnis:

Gegenstimmen: 1

Enthaltungen: 2

Dafürstimmen: 10

Damit ist dieser Antrag mehrheitlich angenommen.

Zu TOP 2c - Entlastung des Verwaltungsbeirates

Beschlussantrag:

Es wird der Antrag gestellt, dem Verwaltungsbeirat unter Danksagung für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2021 die Entlastung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Gegenstimmen: 1

Enthaltungen: 2

Dafürstimmen: 10

Damit ist dieser Antrag mehrheitlich angenommen.

Zu TOP 2d - Entlastung der Verwaltung

Beschlussantrag:

Es wird der Antrag gestellt, der Vorverwaltung für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2021 die Entlastung zu erteilen.

Abstimmungsergebnis:

Gegenstimmen: 1

Enthaltungen: 2

Dafürstimmen: 10

Damit ist dieser Antrag mehrheitlich angenommen.

(...)

Zu TOP 7 - Diskussion und ggf. Beschlussfassung über die Erneuerung der Fenster des Staffelgeschosses. Finanzierung der Maßnahme

Es wird darum gebeten, dass die Eigentümer, dessen Fenster irreparabel sind, einen Antrag auf der Eigentümerversammlung stellen mögen, damit dadurch eine Kostenübernahme durch die Gemeinschaft erfolgen kann.

Es ergeht folgender Beschlussantrag.

Beschlussantrag:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, den Verwalter zu ermächtigen, namens und im Auftrag sowie auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft die Firma A

GmbH auf der Grundlage deren der Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung beigelegten Angebots (Nr. AN220922) vom 28.07.2022 mit der Ausführung der im Angebot im Einzelnen beschriebenen Erneuerung der Fenster des Staffelgeschosses zu Kosten i.H.v. brutto € 19.519,71 zu beauftragen. Die Kosten der Maßnahme sollen aus der Erhaltungsrücklage Objekt getragen werden. Der Auftrag soll erst nach Einholung von 2 Vergleichsangeboten erteilt werden. Sollte ein wirtschaftlich besseres Angebot mit gleichem Leistungsverzeichnis vorgelegt werden, soll dieses Angebot, nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat, beauftragt werden.

Abstimmungsergebnis:

Gegenstimmen: 3

Enthaltungen: 2

Dafürstimmen: 8

Damit ist dieser Antrag mehrheitlich angenommen.“

Die Klägerin macht mit ihrer Klage vom 21.12.2022 - bei Gericht eingegangenen am selben Tag, der Beklagten am 12.01.2023 zugestellt - geltend, dass die Beschlüsse vom 08.12.2022 zu TOP 2c), 2d) und 7 den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen würden. Die Wahl des Versammlungsortes und der Versammlungszeit sei zu rügen. Grundsätzlich sei ein Beginn der Versammlung erst ab 18:00 Uhr ordnungsmäßig. Aufgrund der hier früher festgelegten Zeit und der Entfernung bzw. Anreise nach Norderstedt seien insbesondere berufstätige Wohnungseigentümer von der Teilnahme abgehalten worden. Die Entlastung der Verwaltung und des Beirates widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung, weil festgestellt worden sei, dass die Abrechnung für das Jahr 2021 (mit Datum v. 11.11.2022) fehlerhaft gewesen sei und auf der Versammlung nicht habe beschlossen werden können. Es sei derzeit nicht absehbar, ob die nachträgliche Genehmigung dieser Abrechnung ordnungsmäßig sein werde, weswegen auch die Entlastung verfrüht und damit fehlerhaft sei. Der Beschluss zu TOP 7 sei für ungültig zu erklären, weil diesem lediglich ein einziges Angebot zugrunde gelegen habe. Bei einer Auftragssumme von knapp 20.000,00 € seien aber mindestens drei Angebote einzuholen bzw. vorzulegen gewesen. Das Angebot vom 28.07.2022 sei zum Zeitpunkt der Versammlung nicht mehr aktuell gewesen und habe einen nicht zumutbaren Gewährleistungsausschluss enthalten. Das Angebot sei zudem unklar, weil es teilweise Holzfenster und teilweise - für die gleichen Fenster - Kunststofffenster enthalte.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 08.12.2022 zu TOP 2c), 2d) und 7 für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigt die angefochtenen Beschlüsse und bringt dazu vor, dass der Versammlungsort hier nach den Umständen des Einzelfalls zumutbar gewesen sei: die - lediglich wenige 100 Meter von der Landesgrenze entfernten - Räumlichkeiten ihrer Verwaltung seien ausreichend dimensioniert, es bestehe ein Zugriff auf sämtliche Verwaltungsunterlagen und die Entfernung sei zumutbar. Es sei für jeden Eigentümer auch zumutbar gewesen, sich um 16:00 Uhr „auf den Weg“ zu machen, um an der einmal im Jahr stattfindenden Versammlung teilzunehmen. Es sei auch nicht ersicht-

lich, weswegen die Klägerin nicht in der Lage gewesen sei, an der Versammlung teilzunehmen.

Die Klägerin übersehe, dass der Beschluss zu TOP 2c) auf die „Vor“-Verwaltung bezogen sei, also nicht auf die aktuelle Verwaltung, die die Abrechnung für 2021 erstellt habe. Demgemäß sei auch die Entlastung des Beirates zu TOP 2d) für das Jahr 2021 vorliegend nicht zu beanstanden.

Einen „Zwang“ zur Vorlage von drei Angeboten gebe es nicht, weswegen der Beschluss zu TOP 7 nicht zu beanstanden sei. Die Verwaltung habe sich im Vorfeld um die Einholung mehrerer Angebote bemüht und sich im Beschluss beauftragen lassen, sich weiter darum zu bemühen. Das Angebot der Fa. Alstertaler sei aktuell gewesen, weil eine Nachfrage vor der Versammlung - unstreitig - ergeben habe, dass der angebotene Preis gehalten werde. Der Ausschluss der Haftung sei wegen der Unterschreitung einer gemäß DIN erforderlichen Schwellenhöhe von 15 cm erfolgt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Die Beklagte hat am 14.11.2023 einen ihr nachgelassenen Schriftsatz zur Akte gereicht.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist nur teilweise begründet.

1. Das Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin hinsichtlich der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 7 ist nicht deswegen entfallen, weil die WEG-Verwaltung - wie die Beklagte mit ihrem Schriftsatz vom 14.11.2023 unter Vorlage der Anlagen B6 und B7 vorgetragen hat - nach „Rücksprache mit dem Beirat“ das Angebot der Fa. F- GmbH vom 03.07.2023 beauftragt hat und die Maßnahme bereits durchgeführt und (mit einem Betrag von 13.350,59 €) bereits abgerechnet ist. Die Vollziehung eines Beschlusses lässt das Rechtsschutzbedürfnis eines anfechtenden Wohnungseigentümers - wie hier - grundsätzlich nicht entfallen (vgl. nur Elzer, in: BeckOK-WEG, 54. Ed. 2.10.2023, § 44, Rn. 110 unter Hinweis auf BGH, NJW 2015, 3713, Rn. 8 = ZMR 2016, 122).

2. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 08.12.2022 zu TOP 7 ist für ungültig zu erklären, weil er den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach Maßgabe der §§ 18, 19 WEG widerspricht. Das gilt hingegen nicht für die beiden ebenfalls angefochtenen Beschlüsse zu TOP 2c) und 2d), weswegen die Klage insoweit abzuweisen ist.

a) Keiner der angefochtenen Beschlüsse ist deswegen für ungültig zu erklären, weil ihnen ein formeller Fehler in Bezug auf die Versammlungszeit (ab 17:00 Uhr) und/oder den Versammlungsort (Norderstedt) anhaftet und sich die Klägerin mit Erfolg darauf berufen kann. Es trifft zwar zu, dass die WEG-Verwaltung das ihr insoweit zustehende Ermessen bei der Auswahl fehlerfrei ausüben und den Wohnungseigentümern die Teilnahme an der Verwaltung nicht unzumutbar erschweren darf (vgl. zu den Voraussetzungen etwa nur LG Frankfurt/Main, ZWE 2022, 454, 455, Rn. 10 ff. m.w.N. = ZMR 2022, 991). Es unterliegt aber schon ernsthaften Zweifeln, ob die hier in Rede stehende Wahl von Versammlungszeit und -ort - jeweils für sich genommen und bei einer Gesamtschau - ermessensfehlerhaft gewesen ist. Der Beginn einer Eigentümerversammlung um 17:00 Uhr an Werktagen - wie vorliegend an einem Donnerstag - ist bislang von der Rechtsprechung nicht beanstandet worden (so etwa LG Stuttgart, ZWE 2020, 438, 439, Rn. 15 = ZMR 2020, 696; LG Frankfurt/Main, a.a.O., Rn. 10) und wird auch in der Literatur überwiegend befürwortet (vgl. nur Hogenschurz, in: MüKoBGB, 9. Aufl. 2023, § 24 WEG, Rn. 38; Rüscher, in: MHdB WEG-R, 8. Aufl. 2023, § 18, Rn. 109; Bartholome, in; BeckOK-WEG, 54. Ed. 2.10.2023, § 24, Rn. 79; G. Hermann, in: BeckOGK-WEG, 1.9.2023, § 24, Rn. 110). Ob daran im Lichte veränderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen - etwa die Verknappung des Angebots von Fachkräften oder die heutigen Anforderungen der (jungen) Arbeitnehmer an ihre sog. Work-Life-Balance, durch die die WEG-Verwaltungen gerichtsbeaktermaßen vor Herausforderungen bei der personellen Besetzung von Eigentümerversammlungen „in den späten Abend hinein“ stehen - sowie der Digitalisierung (entsprechend der Möglichkeit zur Durchführung einer hybriden Eigentümerversammlung i.S.v. § 23 Abs. 1 S. 2 WEG oder - zukünftig - einer rein virtuellen Versammlung [vgl. § 23 Abs. 1a WEG n.F. gemäß Entwurf der Bundesregierung zum Gesetz zur Zulassung virtueller Wohnungseigentümerversammlungen u.a. vom 13.09.2023] überhaupt festzuhalten ist, bedarf hier keiner Entscheidung, weil sich auch aus der gewählten Versammlungszeit von 17:00 Uhr in Kombination mit dem Versammlungsort keine Unzumutbarkeit ergibt. Dieser lag zwar außerhalb Hamburgs und damit in einer anderen politischen Gemeinde, aber unstrittig nur wenige 100 Meter von der Landesgrenze entfernt. Die Entfernung zur Liegenschaft der GdWE beträgt zwar immerhin etwa 14 km, aber jene ist mit dem PKW in etwa 30 Minuten zu erreichen gewesen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa ca. 50 Minuten. Daraus folgt angesichts der in einer Großstadt wie Hamburg ohnehin angespannten Verkehrslage *per se* keine Unzumutbarkeit, zumal ein späterer Beginn der Versammlung (wie die von der Klägerin befürwortete Uhrzeit 18:00 Uhr) in die Zeit des Feierabendverkehrs gefallen wäre und die Ankunft der Wohnungseigentümer weiter verzögert hätte. Es kommt ferner noch hinzu, dass - worauf die Beklagte zu Recht abhebt - der Versammlungsort (Geschäftssitz der Verwaltung) den Vorteil geboten hat, auf sämtliche Verwaltungsunterlagen zuzugreifen und keinerlei Kosten für die Wohnungseigentümer für die Anmietung eines Raumes an-

gefallen sind. Letztlich trägt die Klägerin im Streitfall auch nichts dazu vor, dass entweder sie noch andere Wohnungseigentümer wegen der Festlegung von Versammlungszeit und -ort durch die Verwaltung daran gehindert gewesen sind, an der Versammlung (rechtzeitig) teilzunehmen.

Sämtliche dieser Erwägungen bedürfen aber auch deswegen keiner abschließenden Würdigung, weil sich ein etwaiger Fehler bei der Ladung zu der streitbehafteten Versammlung am 08.12.2022 nicht auf die Ergebnisse der vorliegend angefochtenen Beschlüsse (die mit zehn Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme und zwei Enthaltungen [TOP 2c) und TOP 2d]) bzw. mit acht Ja-Stimmen, drei Nein-Stimmen und zwei Enthaltungen [TOP 7] gefasst worden sind) ausgewirkt hat. Anerkanntermaßen führt ein Ermessensfehler bei der Festsetzung von Ort und Zeitpunkt einer Versammlung grundsätzlich nur zur Anfechtbarkeit der daraufhin gefassten Beschlüsse (so Hügel, in: BeckOK-BGB, 67. Ed. 1.8.2023, § 24 WEG, Rn. 11), wobei sich ein entsprechender Fehler auf das Beschlussergebnis - im Sinne einer (tatsächlich zugunsten des Anfechtenden vermuteten) Kausalität - ausgewirkt haben muss (LG München I, ZWE 2020, 349, 351, Rn. 22 = ZMR 2020, 689). Auf diese Frage, ob die gefassten Beschlüsse auch bei einer Mitwirkung des (ausgeschlossenen) Mitglieds die erforderliche Mehrheit gefunden hätten, kommt es nur dann nicht an, wenn schwerwiegende Verstöße vorliegen, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitglieds in gravierender Weise unterlaufen wird (so LG Frankfurt/Main, a.a.O., Rn. 22 unter Hinweis auf BGH, NJW-RR 2020, 840, 842, Rn. 18 = ZMR 2020, 673). Ein solcher „schwerwiegender Verstoß“ ist hier aber schon deswegen nicht gegeben, weil selbst nach dem Vortrag der Klägerin keiner der hiesigen Wohnungseigentümer an der (rechtzeitigen) Teilnahme an der Versammlung - bei der immerhin 9.222/10.000stel aller Miteigentumsanteile persönlich anwesend oder vertreten waren - gehindert war, sich der Beginn der Versammlung im Rahmen des rechtlich Anerkannten bewegt hat und der Versammlungsort zumutbar war (s.o.).

Das Gericht ist im Lichte der Abstimmungsergebnisse (s.o.) und der gerichtsbekanntenen Schwierigkeiten, die die Klägerin dabei hat, sich innerhalb der Beklagten Gehör zu verschaffen, davon überzeugt, dass die Beschlüsse ebenso bzw. mit Mehrheit gefasst worden wären, wenn die Versammlung später und/oder in geringerer Entfernung zur Belegenheit stattgefunden hätte. Die tatsächliche Vermutung, die insoweit für die Klägerin streiten könnte, ist damit hier entkräftet.

b) Betreffend die Beschlüsse zu TOP 2c) und 2d) macht die Beklagte mit Erfolg geltend, dass die beschlossene Entlastung ausweislich des eindeutigen Wortlauts, wie er sich aus dem Versammlungsprotokoll ergibt, auf das Jahr 2021 sowie die - unstreitig seit dem 01.01.2022 nicht mehr tätigen - Vorverwaltung bzw. den Beirat bezogen ist, während die zur Beschlussfassung gestellte Abrechnung i.S.v. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG von der jetzigen Verwaltung (mit Datum vom

11.11.2022) erstellt und die Beschlussfassung darüber in der streitbehafteten Versammlung vom 08.12.2022 wegen erkannter Fehler ("in mehreren Punkten falsch") vertagt bzw. eine Entscheidung darüber - nach Korrektur der Abrechnung - im Umlaufverfahren beschlossen worden ist. Der Entlastungsbeschluss widerspricht aber erst dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn Ersatzansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen, etwa bei greifbaren Anhaltspunkten für eine Pflichtverletzung des Verwalters (vgl. Becker, in: Bärman, WEG, 15. Aufl. 2023, § 28, Rn. 294 m.w.N.). Hier sind aber etwaige Pflichtverletzungen der Vorverwaltung (und des Beirates) im Zusammenhang mit der fehlerhaften Erstellung der o.g. Jahresabrechnung für 2021 weder dargetan oder sonst ersichtlich. Es fehlt an einem erforderlichen zeitlich-sachlichen Zusammenhang zwischen dem Subjekt der Entlastung und einer möglichen Pflichtverletzung. Ob die Abrechnung vom 08.12.2022, die von der jetzigen Verwaltung der Beklagten erstellt worden ist, fehlerhaft ist oder nicht, begründet keine Pflichtverletzung der Vorverwaltung; die Klägerin hat nichts dazu vorgetragen - und es ist auch sonst nichts dafür ersichtlich - dass die Vorverwaltung im Jahr 2021 Pflichten in Bezug auf das erst von ihrer Nachfolgerin erstellte Zahlenwerk verletzt hat. Demgemäß hat auch der Beirat in Bezug auf das Jahr 2021 keinerlei Pflichten verletzt, weil sich seine Pflicht zur Prüfung der Abrechnung (vgl. § 29 Abs. 2 S. 2 WEG) naturgemäß nur auf die Abrechnung bezieht, die der Eigentümersammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

c) Der Beschluss zu TOP 7 widerspricht indes den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.

Die Klägerin macht in diesem Zusammenhang mit Erfolg geltend, dass die Beschlussfassung betreffend den Austausch von Fenstern im Staffelgeschoss auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage beruht. Unstreitig ist den Wohnungseigentümern mit der Einladung zur Versammlung dazu lediglich das Angebot der Fa. Al GmbH vom 28.07.2022 zur Kenntnis gereicht worden. Dieses Angebot war zwar entgegen der Meinung der Klägerin im Zeitpunkt der Versammlung noch „aktuell“ (vgl. dazu Gericht, Urt. v. 28.05.2021 – 980a C 1/21 WEG, ZMR 2021, 770); unstreitig hatte eine Nachfrage der Verwaltung vor der Versammlung ergeben, dass die darin angebotenen Preise weiterhin gehalten werden. Die bloße Übersendung eines einzigen Angebotes an die Wohnungseigentümer war aber nicht ausreichend. Jedenfalls war es hier mangels anderweitiger Anhaltspunkte und entgegenstehendem Sachvortrag der Beklagten bei Beachtung entsprechender Sorgfalt nicht unmöglich, den Wohnungseigentümern seitens der Verwaltung rechtzeitig aussagekräftige Vergleichsangebote zur Prüfung und als Diskussionsgrundlage zur Verfügung zu stellen (vgl. dazu etwa Gericht, Urt. v., 14.07.2023 - 980a C 2/23). Die Einholung solcher Angebote dient keinem Selbstzweck und das bloße Festhalten an einem „Drei-Vergleichsangebote-Dogma“ ist ebenfalls nicht behelflich. Allerdings müssen die Wohnungseigentümer vor der Wahrnehmung ihrer Entscheidungskompetenzen und -pflichten in der

Lage sein zu prüfen, welches Unternehmen für die anstehenden Arbeiten sowohl in technischer Hinsicht als auch sonst - etwa betreffend Entfernung zur Belegenheit, Solvenz, Bekanntheit etc. - am besten geeignet ist. Das Ermessen der Eigentümer ist nicht dahin reduziert, stets den günstigsten (i.S.v. „billigsten“) Anbieter auswählen zu müssen; es kann auch triftige Gründe für eine abweichende Entscheidung geben (vgl. dazu etwa Dötsch, in: Bärmann, a.a.O., § 19, Rn. 146). Tatsächlich Unmögliches kann von der Verwaltung indes nicht verlangt werden: sofern diese mit zumutbarem Aufwand - und rechtzeitig vor der Versammlung - alles Erforderliche getan hat, also eine ausreichende Anzahl von Fachunternehmen kontaktiert und um Abgabe von Angeboten gebeten hat, treffen sie keine weiteren rechtlichen Pflichten zur Vorbereitung der Beschlussfassung.

Diesen rechtlichen Anforderungen ist die Verwaltung der Beklagten bei der Vorbereitung der Beschlussfassung hier nicht gerecht geworden. Soweit die Beklagte zunächst pauschal vorgetragen hat, ihre Verwaltung habe „sich im Vorfeld um die Einholung mehrerer Angebote bemüht“, reicht(e) dies nicht aus um zu belegen, welche Maßnahmen tatsächlich von ihr unternommen worden sind, um geeignete Angebote für die anstehende Erhaltungsmaßnahme zu erhalten. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Inhalt des - nachgelassenen - Schriftsatzes der Beklagten vom 14.11.2023, weshalb die mündliche Verhandlung hier auch nicht wiederzueröffnen war. Soweit darin vorgetragen wird, dass die Verwaltung bei Fa. K. am 13.06.2023 eine Aktualisierung von deren Angebot vom 30.11.2021 angefordert habe, so liegt dieser Zeitpunkt (weit) nach der hiesigen Beschlussfassung. Gleiches gilt für ein Angebot der Tischlerei H., das am 04.05.2023 durch den Beirat eingeholt worden sei, sowie die Ablehnungen der Fa. S. (15.05.2023) und der Tischlerei S. („25.05.2025“ [gemeint sein dürfte „25.05.2023“]). Auch das Angebot der Fa. F. mbH vom 03.07.2023 - das die Verwaltung der Beklagten angenommen hat und das zwischenzeitlich auch ausgeführt worden ist (s.o.) - datiert weit nach dem fraglichen Datum der Eigentümerversammlung am 08.12.2022. Und die Abfrage eines Angebotes bei Fa. Fahland soll - nach dem Vortrag der Beklagten bzw. dem Inhalt der Anlage B4 - am 12.04.2022 und 20.06.2022 erfolgt sein, also nicht in zeitlicher Nähe zur hiesigen Versammlung.

Soweit in den Beschlusstext zu TOP 7 die Regelung aufgenommen worden ist, dass „der Auftrag (...) erst nach Einholung von 2 Vergleichsangeboten erteilt werden [soll]. Sollte ein wirtschaftlich besseres Angebot mit gleichem Leistungsverzeichnis vorgelegt werden, soll dieses Angebot, nach Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat, beauftragt werden.“, gereicht dieser der Beklagten bzw. ihrer Verwaltung nicht zur Entlastung. Die Übertragung von Entscheidungskompetenzen auf die Verwaltung im Rahmen von § 27 Abs. 2 WEG und/oder den Verwaltungsbeirat ist nur engen Grenzen zulässig und bedarf einer klaren und eindeutigen Regelung. Eine solche ist hier aber nicht Gegenstand der Beschlussfassung geworden. Die Erteilung des Auftrages (durch die Ver-

waltung) steht nur unter dem Vorbehalt einer „Soll“-Bestimmung im Hinblick auf die Einholung von zwei Vergleichsangeboten. Unklar ist auch, welche Bedeutung ein „*wirtschaftlich* besseres Angebot mit gleichem Leistungsverzeichnis“ haben soll; möglich ist eine Auslegung dieser Formulierung als „billiger“ bzw. „(kosten-)günstiger“, zwingend ist dies im Hinblick auf die Belegenheit, Solvenz, Bekanntheit etc. eines anbietenden Unternehmens jedoch nicht. Hinzu kommt, dass die beschlossene „Rücksprache mit dem Verwaltungsbeirat“ offen lässt, welche Pflichten die Verwaltung bzw. den Beirat insoweit treffen: ebenso, wie eine „Abstimmung mit dem Beirat“ das konkrete Prozedere offen lässt (vgl. dazu LG Dessau-Roßlau, ZWE 2023, 270, 271 = ZMR 2023, 315), zwingt eine „Rücksprache“ nicht lediglich zur Annahme einer einzig denkbaren Handlungsoption.

Auf die weitere Frage, ob der Beschluss über die Beauftragung der Fa. A) i-
 GmbH auch deswegen für ungültig zu erklären ist, weil deren Angebot Doppel- bzw. Alternativpositionen und einen Gewährleistungsausschluss enthält, kommt es hier nicht mehr an.

3. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Hamburg
 Sievekingplatz 1
 20355 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die

Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

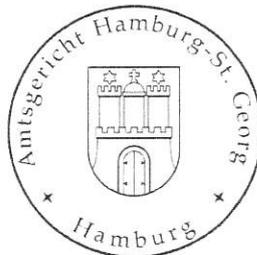
- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Sankol
Richter am Amtsgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift
Hamburg, 01.12.2023

Peters, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle