

# Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 21 Abs. 4, 5 Nr. 2 WEG a.F.

- 1. Das Verfahren ist nach dem bisherigen Verfahrensrecht - gegen die übrigen Eigentümer - weiter zu führen (§ 48 Abs. 5 WEG). Materiell ist der gefasste Beschluss im Grundsatz nach dem bei Beschlussfassung geltenden Recht zu beurteilen.**
- 2. Daher sind Alternativangebote hier in der Regel erforderlich, damit die Eigentümer eine sachgerechte Ermessensentscheidung treffen können. Hiervon bestehen 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. Geht es um die Aufklärung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum, so umfasst die von den Wohnungseigentümern zu ermittelnde Tatsachengrundlage, auf deren Grundlage sie über die Auswahl des Sachverständigen entscheiden, zunächst dessen Qualifikation, den Gutachtenauftrag durchzuführen und zudem sein Preisgefüge.**
- 4. Zutreffend ist, dass die Preisgestaltung auch von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nicht vorgegeben ist und Unterschiede bestehen können. Alleine dies zwingt aber nicht dazu, vor Beschlussfassung weitere Angebote einzuholen.**
- 5. Soll durch ein Gutachten geklärt werden ob eine Sanierungsbedürftigkeit besteht oder nicht, entspricht es i.d.R. nicht ordnungsmäßiger Verwaltung eine Sanierung ohne eine Bestandsaufnahme vorzunehmen oder gar bei möglichem Sanierungsbedarf davon abzusehen, ohne Hinweisen nachzugehen.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 25.02.2021; Az.: 2-13 S 47/20

Die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Zscheschack, die Richterin am Landgericht Dr. Brücher und den Richter Dr. Orthmann aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 04.02.2021 für Recht erkannt:

**Tenor:**

Auf die Berufung wird das Urteil des Amtsgerichts Wiesbaden vom 5.3.2020 im Kostenpunkt und insoweit abgeändert, als der Beschluss zu TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 18.10.2019 für ungültig erklärt wurde. Insoweit wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits in erster Instanz tragen die Klägerin zu 10 % und die Beklagten zu 90%.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für das Berufungsverfahren: bis 3.000,99 €

### **Tatbestand:**

I.

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Sie streiten in der Berufungsinstanz alleine um die Gültigkeit eines Beschlusses, welcher die Beauftragung eines Sachverständigen im Hinblick auf Schäden an Betonbauteilen zum Gegenstand hat. Durch den angefochtenen Beschluss ist ein spezieller Sachverständiger mit einem Nettostundenlohn von 130 € für den Sachverständigen und 45 € für das Sekretariat beauftragt worden. In dem Beschluss ist für die Ermittlung des Sanierungsbedarfes, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses mit Angebotseinholung und Preisspiegel ein Betrag von insgesamt 15.000,00 € freigegeben worden, welcher aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden sollte.

Das Amtsgericht hat diesen Beschluss deshalb für ungültig erklärt, weil keine Alternativangebote eingeholt worden sind. Hiergegen wendet sich die Berufung, die sich im Wesentlichen darauf stützt, dass für vorbereitende Maßnahmen keine Alternativangebote erforderlich seien.

## **Entscheidungsgründe:**

II.

Die zulässige Berufung hat Erfolg.

Das Verfahren ist nach dem bisherigen Verfahrensrecht - gegen die übrigen Eigentümer - weiter zu führen (§ 48 Abs. 5 WEG). Materiell ist der gefasste Beschluss im Grundsatz nach dem bei Beschlussfassung geltenden Recht zu beurteilen (Kammer, NZM 2021, 45; LG Rostock ZMR 2021, 63; Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 14 Rn. 223; Riecke MDR 2021, 213 (214)), für die hier entscheidenden Fragen enthält das neue Recht allerdings ohnehin keine Änderung.

Die Berufung ist begründet, denn der Beschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2 WEG aF).

Im vorliegenden Fall waren vor der Beauftragung eines öffentlich bestellten Sachverständigen zur Ermittlung des Sanierungsbedarfes wegen Betonschäden am gemeinschaftlichen Eigentum Alternativangebote entbehrlich.

Allerdings entspricht es herrschender Auffassung und auch der Rechtsprechung der Kammer, dass im Grundsatz Alternativangebote jedenfalls bei der Beauftragung von nicht geringfügigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (nunmehr Erhaltungsmaßnahmen, § 13 Abs. 2 WEG) erforderlich sind (vgl. Kammer ZWE 2017, 321; instr. Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten § 21 Rn. 75 mwN).

Allerdings sind Alternativangebote kein Selbstzweck, sondern dienen dazu, die Ermessensentscheidung der Wohnungseigentümer auf eine ausreichend gesicherte Tatsachengrundlage zu stellen (BGH NZM 2011, 515; LG Frankfurt a. M. ZWE 2017, 321). Insoweit muss hierfür jedoch ein Bedürfnis bestehen. Bei der Verwalterwahl hat dies der Bundesgerichtshof angenommen, weil die Neubestellung eines Verwalters, für die Eigentümer eine zentrale Bedeutung hat, weil dieser für sie wichtige und weitreichende Funktionen wahrnimmt und regelmäßig für mehrere Jahre bestellt wird. Dies erfordert eine Wahl auf einer fundierten Tatsachengrundlage, die nur bei Vorliegen mehrerer Angebote gegeben ist (BGH NZM 2020, 663).

Gleiches gilt, wenn nicht unerhebliche Baumaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum vorgenommen werden. Zweck solcher Vergleichsangebote ist, dass einerseits technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung

von Mängeln und Schäden versprechen und dabei andererseits auf die Wirtschaftlichkeit geachtet und keine übersteuerten Aufträge erteilt werden (LG Hamburg ZMR 2014, 822; Niefenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten § 21 Rn. 75 mwN). Daher sind Alternativangebote hier in der Regel erforderlich, damit die Eigentümer eine sachgerechte Ermessensentscheidung treffen können. Bereits hiervon bestehen nach der Rechtsprechung der Kammer (ZMR 2018, 789) 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 ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, einen Auftrag zu vergeben, ohne Alternativangebote einzuholen. Dies hat die Kammer insbesondere dann angenommen, wenn die Gemeinschaft die Möglichkeit hat, in Fällen, in denen lediglich ein Angebot vorliegt, dieses sachgerecht einzuordnen (Kammer aaO).

Hinsichtlich der verschiedenen technischen Lösungen dient das Sachverständigengutachten gerade der Aufklärung, inwieweit das gemeinschaftliche Eigentum sanierungsbedürftig ist und welche Wege hier zur Verfügung stehen, insoweit sind Alternativangebote entbehrlich (ebenso LG Hamburg ZMR 2014, 822). Geht es um die Aufklärung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum, so umfasst die von den Wohnungseigentümern zu ermittelnde Tatsachengrundlage, auf deren Grundlage sie über die Auswahl des Sachverständigen entscheiden, zunächst dessen Qualifikation, den Gutachtenauftrag durchzuführen und zudem sein Preisgefüge. Diese ist bei einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen gegeben, wenn keine abweichenden Anhaltspunkte dafür im Einzelfall vorliegen. Dass für die Lösung dieser gutachtlichen Aufgabe wiederum methodisch verschiedene Herangehensweisen existieren, zwischen welchen eine Wahlentscheidung zu treffen wäre, behauptet der Kläger selbst nicht und ist auch sonst nicht ersichtlich. Insoweit unterscheidet sich die Sachlage erheblich von der bei der Beauftragung von Handwerkern, wo es häufig verschiedene Herangehensweisen gibt und auch erhebliche Unterschiede in Bezug auf die Durchführung der Maßnahme und die Qualität des Ergebnisses bestehen. Bei öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen darf man demgegenüber im Grundsatz ein gleichförmiges Ergebnis erwarten.

Zutreffend ist, dass die Preisgestaltung auch von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen nicht vorgegeben ist und hier - ebenso wie bei dem erforderlichen Arbeitsaufwand - Unterschiede bestehen können. Alleine dies zwingt aber nicht dazu, vor Beschlussfassung weitere Angebote einzuholen. Zu berücksichtigen ist im Sinne der dargelegten Rechtsprechung der Kammer (ZMR 2018, 789) zunächst, dass die Begutachtung letztlich vorgelagerter Teil einer eventuellen späteren Sanierung ist, die vom Kläger unstreitig mit mehreren 100.000,00 € angegeben werden, so dass insoweit die Kosten des Gutachtens relativ betrachtet unerheblich sind (dazu LG Hamburg ZMR 2014, 822; vgl. auch Kammer ZMR 2018, 77). Gleiches gilt jedenfalls in Bezug zum Wirtschaftsplan 2018, welcher der Kammer aus dem am heutigen Tag entschiedenen Parallelverfahren bekannt ist und der ein Volumen von knapp 200.000,00 € aufweist. Zudem würden - anders als bei Handwerkerleistungen - Vergleichsangebote nur eingeschränkt die Entscheidungsgrundlage verbessern. Der Sachverständige hatte der WEG die von ihm berechneten Stundenpreise mitgeteilt.

Selbst wenn in der Versammlung abweichende Preise anderer Sachverständigen vorgelegen hätten, wäre damit nicht zwingend, dass das Gutachten letztlich günstiger wäre, weil maßgeblich weniger der Stundensatz als vielmehr die Stundenzahl ist. Insoweit unterscheidet sich die Sachlage von Handwerkerleistungen, bei denen i.d.R. zumindest ein prognostizierter Endpreis angeboten wird. Einwände gegen die Vergütungshöhe oder gar Vortrag dazu, dass das Gutachten bei einem anderen Sachverständigen - sei es wegen eines geringeren Stundenlohns oder eines überhöhten Arbeitsaufwands des vorgeschlagenen Sachverständigen - günstiger zu bekommen wäre, sind mit der Klage ohnehin nicht geltend gemacht worden, gerügt ist lediglich, dass keine Alternativangebote vorgelegt worden sind.

Soweit die Klägerin überhaupt ein Erfordernis für ein Sachverständigengutachten in Abrede nimmt, so kann insoweit die Anfechtungsklage keinen Erfolg haben, denn ob eine Sanierungsbedürftigkeit besteht oder nicht, sollte durch das Gutachten geklärt werden. Wenn darüber - wie hier - innerhalb der Eigentümergemeinschaft Streit herrscht, ist dieses durch ein Sachverständigengutachten zu klären, denn es entspricht i.d.R. nicht ordnungsmäßiger Verwaltung eine Sanierung ohne eine Bestandsaufnahme vorzunehmen oder gar bei möglichem Sanierungsbedarf davon abzusehen, ohne Hinweisen nachzugehen (dazu Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten § 21 Rn. 73 mwN).

Nach alledem war auf die Berufung das angefochtene Urteil im Umfang der Berufung abzuändern und die Klage insoweit abzuweisen. Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 92, 708 Nr. 10, 713 ZPO. Gründe die Revision zuzulassen, liegen nicht vor, es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalls.