

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [379]

Reicht ein Preisspiegel zur Beschlussfassung?

Unterscheiden sich Alternativangebote im überschaubaren Leistungsumfang nicht erheblich, genügt zur Information der Eigentümer vor der Versammlung ein einfacher Preisspiegel.

LG Frankfurt/Main, Beschl. v. 4.7.2022, 2-13 S 35/22

Der Fall:

Der Verwalter holte für den Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Verwaltungsbeiräte drei Angebote ein, die inhaltlich vergleichbar waren.

In der Einladung zur Eigentümerversammlung hatte der Verwalter in einer Übersicht die Namen der Versicherer, die jeweilige Deckungssumme, die Zahl der verschiedenen Beiräte und den Jahresbeitrag aufgeführt.

Auf der Eigentümerversammlung wurde dann eines der Angebote durch Beschluss ausgewählt.

Der Kläger trug vor, dass die umfangreichen Vertragsangebote mit der Einladung jeweils vollständig hätten mitgeteilt werden müssen. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Hiergegen richtet sich die Berufung.

Das Problem:

Seit Jahren beschäftigen sich sämtliche Gerichte in Deutschland mit der Anzahl der einzuholenden Angebote, deren Vergleichbarkeit und den verschiedenen Informationsvarianten an die Wohnungseigentümer.

Oft wird verkannt, dass die Informationspflichten an den Verwalter sinnlos

überspannt werden (IMR 2022, 459). Das LG Frankfurt reiht sich in eine lange Liste dieser Entscheidungen ein.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Berufung des Klägers hat keinen Erfolg. Sie hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert sie zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Landgerichts aufgrund einer mündlichen Verhandlung.

Denn der angefochtene Beschluss ist nicht zu beanstanden. Die Aufbereitung der Informationen durch die Verwaltung zwecks Beschlussfassung genügt. Die WEG war jederzeit in der Lage sachgerecht entscheiden zu können.

Hierfür genügt ein Preisspiegel, wenn die Angebote im Wesentlichen vergleichbar und überschaubar sind. Die Übersendung sämtlicher drei Angebote für die zur Abstimmung gestellte Vermögensschadenhaftpflichtversicherung ist nicht erforderlich.

Sofern die Wohnungseigentümer weitere Details oder Inhalte interessieren, können diese Informationen vor oder während der Eigentümerversammlung eingeholt werden. Der Kläger hat auch nicht vorgetragen, dass die Angebote inhaltlich nicht vergleichbar wären.

Praxis-Tipp:

Verwalter müssen darauf achten, dass sie der WEG eine vernünftige Entscheidungsgrundlage bieten. Das muss nicht immer die Versendung der gesamten Angebote sein (Papierverschwendung - unnötige Verschwendung von Ressourcen?!).

Der BGH hat sich ähnlich geäußert: Der Verwalter kann den Wohnungseigentümern die Namen und die Eckdaten der Angebote grundsätzlich innerhalb der Einladungsfrist zukommen zu lassen (BGH, Urt. v. 24.1.2020 – V ZR 110/19).

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ