

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [367]

Einfacher Preisspiegel genügt!

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

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 04.07.2022 - 2-13 S 35/22

Der Fall:

Es ging um den Abschluss einer Haftpflichtversicherung für den Verwaltungsbeirat. Der Verwalter hatte zwar drei Angebote eingeholt, aufgrund der Vergleichbarkeit der Angebote in der Einladung lediglich einen kurzen Preisspiegel aufgeführt (Name des Versicherers, die jeweilige Deckungssumme und die Zahl der versicherten Beiräte sowie den Jahresbeitrag).

Der anschließende Beschluss wurde mit der Begründung angefochten, dass die umfangreichen Vertragsangebote mit der Einladung jeweils vollständig hätten mitgeteilt werden müssen.

Das Problem:

In der Praxis gibt es zwischenzeitlich unzählige Urteile, die sich mit der Problematik der Angebote in einer WEG befassen.

Im vorliegenden Fall musste die interessante Frage geklärt werden, ob der Preisspiegel in der Tagesordnung ausreichend ist oder die drei Angebote allen Wohnungseigentümern mit der Einladung übermittelt werden müssen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Sache hat offensichtlich keine Aussicht auf 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 die angefochtene Entscheidung ist nicht zu beanstanden. Entgegen der Auffassung der Berufung genügt die Informationsaufbereitung für die Eigentümer, damit diese einen sachgerechten Beschluss fassen konnten.

Die Eigentümer müssen so vorbereitet werden, dass sie sachgerecht entscheiden können. Hierfür genügt ein Preisspiegel, wenn die Angebote im Wesentlichen vergleichbar und überschaubar sind.

Die Übersendung sämtlicher drei Angebote für die zur Abstimmung gestellte Vermögensschadenshaftpflichtversicherung ist nicht erforderlich.

Wenn ein Eigentümer Interesse an den Details hat, kann er sich die notwendigen Informationen im Vorfeld beim Verwalter besorgen bzw. in der Eigentümerversammlung Fragen stellen.

Wenn im Preisspiegel der Versicherer die Deckungssumme und die Zahl der Versichertenbeiräte sowie der Jahresbetrag angegeben wird und die Beträge sich nur geringfügig unterscheiden, sind für den durchschnittlichen Wohnungseigentümer jedenfalls keine weiteren Informationen erforderlich.

Praxis-Tipp:

Der BGH hat sich in seiner Entscheidung zur Verwalterbestellung (BGH, Urteil v. 24.01.2020) ähnlich geäußert: Bei der Neubestellung eines Verwalters ist es

regelmäßig geboten, den Wohnungseigentümern die Angebote der Bewerber oder jedenfalls deren Namen und die Eckdaten ihrer Angebote grundsätzlich innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG zukommen zu lassen.

■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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