

**Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)**  
Verkündet am 21.10.2014

1 S 371/13  
20 C 31/13  
Amtsgericht Bottrop



Radig, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Landgericht Dortmund**  
**IM NAMEN DES VOLKES**



**Urteil**

In dem Rechtsstreit

der **E**

Klägerin und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

g e g e n

die übrigen Eigentümer der WEG

Bottrop, bestehend aus:

- 1. Herrn
- 2. Herrn
- 3. Frau
- 4. Herrn
- 5. Herrn
- 6. Herrn
- 7. Frau

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

Beigeladener gemäß § 48 WEG:

Herr **Unger**

(Verwalter),

- 2 -

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund auf die mündliche Verhandlung vom 21.10.2014 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am Landgericht Dr. Hüntemann und die Richterin am Landgericht Brögeler

**für Recht erkannt:**

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 18.10.2013 -Az.: 20 C 31/13- teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.06.2013 zur Beauftragung der Firma mit der kompletten Sanierung der Loggia der Wohnungseigentümer Lang durch die Wohnungseigentümergeinschaft wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.06.2013, wonach sämtliche Kosten für die Sanierung der Wohnungseigentümer Lang von der Wohnungseigentümergeinschaft erstattet werden, wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 1/3 und die Beklagten zu 2/3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitwert: 9.048 EUR.

**Gründe:**

**I.**

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG abgesehen.

**II.**

Die zulässige Berufung ist überwiegend begründet.

**1.**

Beschluss über die Sanierung der Loggia

**a)**

Der Zulässigkeit der Anfechtungsklage steht nicht entgegen, dass der Beschluss bereits vor der Klageerhebung umgesetzt worden war. Denn die Klägerin hat im Hinblick auf die Geltendmachung eventueller Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter ein begründetes Interesse daran, dass der Beschluss, der Grundlage für die

- 3 -

Durchführung der Sanierungsarbeiten gewesen ist, für ungültig erklärt wird (vgl. BGH V ZR 202/10, Rn. 10 ff -zitiert nach juris).

b)

Der Ordnungsgemäßheit der Beschlussfassung steht nicht entgegen, dass die Einladung zu der Eigentümerversammlung unter Verstoß gegen die Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG versendet worden ist. Denn dieser Ladungsmangel ist für die Beschlussfassung nicht ursächlich geworden, weil ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung alle Miteigentümer erschienen bzw. vertreten waren.

c)

Der Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil nicht drei Alternativangebote vor der Beschlussfassung eingeholt worden waren, was indes nach ständiger Rechtsprechung der Kammer angesichts des Auftragsvolumens -es ist ein Auftrag mit einem Volumen von 4.200 EUR vergeben worden- erforderlich gewesen wäre.

aa)

Dem steht entgegen der Ansicht der Beklagten nicht entgegen, dass bei der Beschlussfassung insgesamt drei Angebote vorlagen. Denn die eingeholten Angebote bezogen sich nicht auf vergleichbare Arbeiten.

bb)

Der gefasste Beschluss entspricht entgegen der Auffassung der Beklagten auch nicht allein deswegen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil das beauftragte Unternehmen auf Grund der Durchführung anderer Arbeiten der Eigentümergemeinschaft bekannt war und sich bewährt hatte. Denn die in der Vergangenheit durchgeführten Arbeiten betrafen andere bauliche Maßnahmen, als sie nunmehr im Rahmen der Sanierung der Loggia durchzuführen waren. Die Kammer verkennt nicht, dass der Umstand, dass ein Unternehmen bekannt ist und sich bewährt hat, ein zulässiges Auswahlkriterium darstellt. Dies aber nur im Rahmen einer Auswahlentscheidung zwischen mehreren Angeboten, die sich auf die Durchführung vergleichbarer Arbeiten beziehen.

cc)

Auch die Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung vom 26.01.2003, wonach der Verwalter vor einer Auftragsvergabe fünf Unternehmen um Angebote bitten soll, enthebt nicht von der Notwendigkeit, dass vor der Beauftragung den Wohnungseigentümern drei Alternativangebote vorliegen müssen, damit diese sich ggf. für das wirtschaftlichste Angebot entscheiden können. Der Beschluss aus der Eigentümerversammlung soll vielmehr sicher stellen, dass eine ausreichende Anzahl von Angeboten vorliegt, zumal nicht immer alle angefragten Unternehmen ein Angebot abgeben.

2.

Beschluss über die Kostentragung

- 4 -

a)

Der Zulässigkeit der Anfechtungsklage steht nicht das Schreiben des verstorbenen vormaligen Klägers zu 2.) -der von der Klägerin, der früheren Klägerin zu 1.), als Alleinerbin beerbt worden ist- vom 10.06.2013 entgegen. Insoweit fehlt nicht das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtungsklage. Auch wenn der verstorbene Kläger zu 2.) dem Beschluss nachträglich inhaltlich zugestimmt hat, fehlte ihm nicht das Rechtsschutzbedürfnis für eine Beschlussanfechtungsklage. Denn einen Beschluss kann selbst derjenige Miteigentümer anfechten, der ihm bereits in der Eigentümerversammlung zugestimmt hat (vgl. BGH ZWE 2012, 363). Darüber hinaus lässt das Schreiben des vormaligen Klägers zu 2.) das Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin zu unberührt, denn sie hat das Schreiben vom 10.06.2013 nicht unterzeichnet.

b)

Der Beschluss entspricht bereits deswegen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil schon der Beschluss über die Sanierung der Loggia ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

c)

Darüber hinaus entspräche der Beschluss aber auch dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dem Sondereigentümer gemäß § 14 Nr. 4 WEG unter Aufopferungsgesichtspunkten zum Kostenersatz verpflichtet wäre, weil in diesem Zusammenhang ein Abzug „neu für alt“ zu berücksichtigen wäre.

3.

Feststellungsantrag

a)

Der Feststellungsantrag ist unbegründet, weil die Feststellungsklage allein gegen den Verwalter und nicht gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten ist.

b)

Der Feststellungsantrag wäre aber auch unbegründet, wenn die Klage gegen den richtigen Beklagten gerichtet worden wäre, denn die Klägerin hätte nicht bewiesen, dass der Verwalter das Sparbuch gekündigt und aufgelöst hat. Die Beklagten haben substantiiert dazu vorgetragen, dass lediglich ein Teilbetrag in Höhe von 5.000 EUR gekündigt worden ist, um über diesen zum Zwecke der Begleichung von Rechnungen zu verfügen. Einen Beweis für ihre Behauptung, dass das Sparbuch als solches gekündigt und aufgelöst worden ist, hat die insoweit darlegungs- und beweisklägerin nicht angetreten.

III.

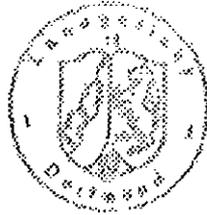
Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG.

Bünnecke

Dr. Hüntemann

Brögeler

Beglaubigt



Radig

Justizbeschäftigte