

1 S 445/14
20 C 38/13
Amtsgericht Bottrop

Begläubigte Abschrift



Verkündet am 21.04.2015

Fürkötter, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

Vert.:	Frist not.		KR/ KA	MdL:
RA	EINGEGANGEN			Kennt- nisn.
SB	18. MAI 2015			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHMANN RECHTSANWALT			Zah- lung
zdA				Stell- ungn.

des Herrn ~~Frank Dohmann, Breddebergstr. 5, 46236 Bottrop,~~

Klägers und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Frank Dohmann, Breddebergstr. 5, 46236 Bottrop,~~

g e g e n

übrigen Mitglieder der WEG ~~Haller, Breddebergstr. 12, 46236 Bottrop~~ gemäß anliegender
Eigentümerliste, vertr. d. d. Verw., ~~Haller, Breddebergstr. 12, 46236 Bottrop,~~

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Haller, Breddebergstr. 12, 46236 Bottrop,~~

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 21.04.2015
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 des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom
16.10.2014 -Az.: 20 C 38/13- teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28.06.2013 unter TOP 10 (Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise hinsichtlich der Feuchtigkeits- und Schimmelschäden) nichtig ist.

Im Übrigen werden die Klage ab- und die weitergehende Berufung zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen der Kläger zu 63 Prozent und die Beklagten zu 37 Prozent. Die Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

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 Berufung ist zulässig und teilweise begründet.

1.

Der unter dem TOP 10 in der Eigentümerversammlung vom 28.06.2013 gefasste Beschluss ist nichtig.

a)

Entgegen der Auffassung des Klägers ist der Beschluss nicht auf Grund fehlender inhaltlicher Bestimmtheit nichtig. Denn zur Nichtigkeit führt die fehlende Bestimmtheit eines Beschlusses nur dann, wenn dieser keinen durchführbaren Regelungsgehalt erkennen lässt (vgl. Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 23, Rn. 163). Ein solcher Regelungsgehalt ist aber noch gegeben, weil die Innensanierung der von Feuchtigkeits- und Schimmelbefall betroffenen Wohnungen beschlossen worden ist.

b)

Entgegen der Auffassung des Klägers fehlt der Eigentümergemeinschaft auch nicht etwa aus dem Grunde die Beschlusskompetenz, weil ein Eingriff in das Sondereigentum der betroffenen Wohnungseigentümer beschlossen worden ist.

Denn die von der Eigentümerversammlung beschlossene Innensanierung der von Feuchtigkeits- und Schimmelschäden betroffenen Wohnungen betrifft die Sanierung der Außenwände des Gebäudes und damit die Sanierung des Gemeinschaftseigentums. Soweit bei der Sanierungsmaßnahme ein Eingriff in das Sondereigentum der Wohnungseigentümer erforderlich ist, etwa durch eine Beseitigung und ein erneutes Aufbringen des Wandputzes, ist ein solcher Eingriff ggf. nach § 14 Nr. 4 WEG zu dulden.

Inwieweit die Maßnahme rechtmäßig ist, weil die Maßnahme zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums ggf. nicht erforderlich ist, ist für die Frage der Beschlusskompetenz als solche ohne Bedeutung, weil dieser Umstand allein die Frage betrifft, ob von einer gegebenen Beschlusskompetenz in ordnungsgemäßer Weise Gebrauch gemacht worden ist.

c)

Der Eigentümerversammlung fehlt aber die Beschlusskompetenz, weil der Beschluss auf eine unzulässige Kompetenzverlagerung hinausläuft. Denn die Eigentümer der betroffenen Wohnungen sollen sich bei der Verwaltung melden, welche die Arbeiten koordinieren und damit auch den Auftrag an das ausführende Unternehmen - die Firma ~~Ch...~~ - vergeben soll. Insoweit wird aber eine wesentliche Aufgabe von der Eigentümerversammlung auf die Verwaltung delegiert, denn der Umfang und die Kosten einer Sanierungsmaßnahme innerhalb einer Wohnung hängen maßgeblich von dem jeweiligen Umfang der Feuchtigkeits- und Schimmelschäden innerhalb einer Wohnung ab. Insoweit bezieht sich das in Bezug genommene Angebot nur auf eine spezielle Wohnung, nämlich die der Miteigentümerin Isfort, und gibt damit nur wieder, welcher Aufwand für diese Wohnung anfällt. Es ist aber ohne weiteres denkbar, dass auch deutlich teurere Sanierungsarbeiten für eine Wohnung anfallen können und damit die Verwaltung über eine wesentliche Frage - nämlich die hinsichtlich der Größe des Auftragsvolumens - selbst entscheiden kann.

Unerheblich ist, dass die Frage der unzulässigen Kompetenzverlagerung auf die Verwaltung nicht innerhalb der Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG vorgetragen worden ist, denn die materielle Ausschlussfrist bezieht sich nicht auf Nichtigkeitsgründe, auf die ohnehin gemäß § 46 Abs. 2 WEG von Amts wegen hinzuweisen ist.

d)

Der Beschluss widerspricht überdies ordnungsgemäßer Verwaltung und ist damit anfechtbar.

aa)

Gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG gehören zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung eine ordnungsmäßige Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Hierzu gehört, dass vor einer Instandsetzungsmaßnahme eine Bestandsaufnahme vorzunehmen ist, also der Schadensumfang zu ermitteln ist, dessen Ursachen sowie der Instandsetzungsbedarf. Da im Hinblick auf eine Sanierungsmaßnahme eine Kosten-Nutzen-Analyse zu erstellen ist, erfordert eine ordnungsmäßige Instandsetzungsmaßnahme, dass vor einer Auftragsvergabe drei Vergleichsangebote eingeholt werden (vgl. Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 21, Rn. 112), jedenfalls nach ständiger Rechtsprechung der Kammer dann, wenn das Auftragsvolumen einen Betrag von etwa 5.000 EUR überschreitet.

bb)

Dass keine ordnungsgemäße Instandsetzung von der Eigentümerversammlung beschlossen worden ist, hat der Kläger dem Grunde nach innerhalb der Klagefrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG geltend gemacht, da er die fehlende Einholung von Vergleichsangeboten und die fehlende Übersicht über die anfallenden Kosten beanstandet hat. Eine ordnungsgemäße Bestandsaufnahme ist demgemäß vor der Beschlussfassung auch nicht durchgeführt worden, weil bereits nach dem Beschlussinhalt offen ist, welche Wohnungen von der beschlossenen Innensanierungsmaßnahme betroffen sein sollen und damit auch, welche Gesamtkosten auf die Eigentümergemeinschaft mit der beschlossenen Maßnahme zukommen. Gerade deren Kenntnis ist aber erforderlich, um eine erforderliche Kosten-Nutzen-Analyse aufzustellen, insbesondere auch im Vergleich zu etwaigen alternativen Sanierungsmöglichkeiten.

In einem zweiten Schritt wären dann - was vorliegend aber bereits auf Grund der unzureichenden Ermittlung des Sanierungsbedarfs dahinstehen kann - ggf. drei Vergleichsangebote einzuholen gewesen in Bezug auf eine konkrete Ausführungsvariante der Sanierung. Insoweit liegt es auch nahe, dass Kosten in Höhe von mehr als 5.000 EUR anfallen, denn nach dem vorliegenden Angebot der Firma ~~C. B. B.~~ belaufen sich die Sanierungskosten allein der Wohnung Isfort auf 4.520,27 EUR. Gegenteiliges folgt auch nicht zwingend aus dem Gutachten des Sachverständigen ~~T. B.~~, demzufolge wenigstens zwei Wohnungen auf Grund von bauseits bedingten Mängeln von Feuchtigkeits- und Schimmelschäden betroffen sind. Zwar hat der Sachverständige im Hinblick auf die Wohnung Nr. 19 Sanierungskosten in Höhe von lediglich 1.471,14 EUR kalkuliert. Jedoch hat er für die Wohnung Nr. 20 keine genauen Kosten kalkulieren können, da seiner Ansicht nach noch weitere Untersuchungen im Dachbereich erforderlich sind, um die bauseitig vorhandene Feuchtigkeitsproblematik zu ermitteln; gleichwohl hat er auch insoweit bereits Kosten auf 3.281,66 EUR geschätzt.

Keinen Erfolg hat die Berufung hingegen, soweit der Kläger seinen Antrag nach § 21 Abs. 8 WEG in der Berufungsinstanz verfolgt, denn insoweit fehlt ihm das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis.

Eine Entscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG kommt nach ständiger Rechtsprechung der Kammer erst dann in Betracht, wenn die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft auf Grund bestehender Kontroversen nicht mehr imstande sind, sich selbst zu organisieren. Denn grundsätzlich haben sich die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft selbst zu organisieren und das ihnen zu diesem Zwecke eingeräumte Ermessen selbst auszuüben. Dass vorliegend die Fronten zwischen den Mitgliedern der Eigentümergeinschaft dergestalt verhärtet sind, dass diese im Hinblick auf die Frage der notwendigen Sanierung des Gemeinschaftseigentums keine Regelung mehr treffen können, ist nicht ersichtlich.

III.

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

Bünnecke

Dr. Hüntemann

Brögeler

Beglaubigt

Fürkötter

Justizobersekretärin

