



Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 05.11.2015

Kamps, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Verf.:	Frist not.	KFR/KIA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kannt-risn.
SB	12. NOV. 2015		Rück-spr.
Rück-spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah-lung
zdA			Stel-lungen

In dem Rechtsstreit

1. der ~~WEG des Klägers zu 1. und 2. im Grundbuchblatt Nr. 1234/5678~~,
2. des ~~WEG des Klägers zu 3. im Grundbuchblatt Nr. 1234/5678~~,
3. ~~des WEG des Klägers zu 4. im Grundbuchblatt Nr. 1234/5678~~,
4. ~~des WEG des Klägers zu 5. im Grundbuchblatt Nr. 1234/5678~~,
5. ~~des WEG des Klägers zu 6. im Grundbuchblatt Nr. 1234/5678~~,
6. ~~des WEG des Klägers zu 7. im Grundbuchblatt Nr. 1234/5678~~,
7. ~~des WEG des Klägers zu 8. im Grundbuchblatt Nr. 1234/5678~~.

Kläger,

Prozessbevollmächtigter (Kläger zu 1. und 2.): Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Essen~~
~~12345, 4567890.~~

Prozessbevollmächtigter (Kläger zu 3. bis 7.):

~~Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essen~~
~~12345, 4567890.~~

gegen

die die übrigen Eigentümer der WEG ~~im Grundbuchblatt Nr. 1234/5678~~, vertr. d.
d. ~~Rechtsanwältin Frank Dohrmann, Essen~~.

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Essen~~.

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 23.10.2015
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing

für Recht erkannt:

Der in der Eigentümerversammlung vom 21.5.2015 der
Wohnungseigentümergeinschaft ~~WEG~~ Bottrop
zu TOP 7 gefasste Beschluss (Anbringung einer Wärmedämmung einer
Vorderfront und Finanzierung der Maßnahme) wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Beklagten hat das Gericht gestattet, die Zwangsvollstreckung gegen
Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages
abzuwenden, wenn nicht die Kläger vor der Zwangsvollstreckung
Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ~~WEG~~
~~WEG~~ in Bottrop. Am 21.05.2015 fand eine Eigentümerversammlung
statt, deren Ergebnisse in einer nicht näher datierten Niederschrift festgehalten sind.
Auf Bl. 7 ff der Akte wird Bezug genommen. Unter TOP 7 wurde mehrheitlich
beschlossen, an der Vorderfront des Hauses eine Wärmedämmung anzubringen.

Der Beschluss lautet:

„Es soll die Vorderfront mit einem WDVS versehen werden. Die Finanzierung
erfolgt über eine Sonderumlage i.H.v. 20.000 EUR, der Rest durch Entnahme
der Rücklage. Die Eigentümer haben ihre anteiligen Beträge bis zum
19.6.2015 auf das Konto der WEG zu überweisen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Auftrag an die Firma ~~WEG~~ oder einen
günstigeren Anbieter zu vergeben mit der Auflage, Fensterbänke aus Marmor
und die Dämmung mit WLG 0,32.“

Die Kläger sind mit diesem Beschluss nicht einverstanden. Der Beschluss
entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Außer zwei alten hätten keine
weiteren Vergleichsangebote vorgelegen. Es sei zudem unsinnig, nur die Vorderfront

mit einer Wärmedämmung zu versehen. Des Weiteren sei die Ermächtigung des Verwalters, einen günstigeren Anbieter zu beauftragen, nicht in Ordnung. Bei der Vergabe an eine Fachfirma könne die Kostenfrage nicht allein ausschlaggebend sein. Es gebe noch viele andere Kriterien, die bei der Auswahl mitentscheidend seien.

Die Kläger beantragen,

Den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 21. Mai 2015 zu TOP 7 für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Vorbringen der Kläger entgegen. Der unter TOP 7 gefasste Beschluss entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Es hätten Angebote vorgelegen bezüglich einer Teilbereichssanierung und einer Sanierung der gesamten Fassade und des Giebels. Das sei ausreichend. Denn im Einzelfall genüge es, wenn nur zwei Alternativangebote vorliegen. Diesbezüglich habe der Verwalter einen Gestaltungsspielraum.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässig. Sie ist auch begründet. Der zu TOP 7 gefasste Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 3 WEG).

1. Die ganz überwiegende Rechtsprechung, der sich das Gericht anschließt, verlangt bei der Vergabe von größeren Sanierungsaufträgen immer die Einholung von mindestens drei Alternativangeboten, damit die Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen kann (s. nur LG Dortmund, ZWE 2015, 182; LG Hamburg, ZMR 2012, 388). Durch die Einholung dieser Anzahl von Vergleichsangeboten soll gewährleistet werden, dass die für den konkreten Fall richtige technische Lösung

gewählt sowie eine Überteuerung vermieden wird (vgl. Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 21 Rdnr. 112).

a) Diesen Anforderungen genügt die Beschlussfassung zu TOP 7 vom 21. Mai 2015 nicht. Unstreitig haben nur zwei Vergleichsangebote vorgelegen. Weil das Auftragsvolumen von 23.000 EUR nicht gering ist, war aber die Einholung von mindestens drei Vergleichsangeboten erforderlich, um den Eigentümern eine hinreichende Grundlage für eine sachgerechte Entscheidung zu bieten. Die geforderte Quantität der Auswahlmöglichkeiten bestand daher nicht mit der Folge, dass eine Willensbildung der Eigentümer nur eingeschränkt möglich war. Die Beklagten können sich nicht darauf berufen, dass vorliegend unter Berücksichtigung des verwalterischen Gestaltungsermessens die Einholung von nur zwei Vergleichsangeboten ausgereicht habe. Denn Umstände, die vorliegend eine Beschränkung der Entscheidungsgrundlage ausnahmsweise angemessen und zulässig erscheinen lassen, sind dem Beklagtenvorbringen nicht zu entnehmen.

b) Die vorliegenden Angebote datierten zudem aus April 2014, waren mithin über ein Jahr alt. Es war daher fraglich, ob die veranschlagten Kosten im Zeitpunkt der Fassung des angefochtenen Beschlusses noch verbindlich Geltung hatten. Hinzu kommt, dass nach eigenem Vorbringen der Beklagten die vorliegenden Angebote sich auf eine Paketlösung bezogen und daher die Kosten der beschlossenen Einzelmaßnahme nicht konkret vorlagen, sondern errechnet werden mussten. Ein derartiges „Kostenschätzen“ entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

2. Der angefochtene Beschluss krankt auch daran, dass dem Verwalter gestattet wurde, sich selbstständig einen weiteren Anbieter auszusuchen und diesem den Auftrag zu erteilen, falls er kostengünstiger sei. Insoweit folgt das Gericht der Auffassung der Kläger, dass bei der Vergabe von Aufträgen zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten nicht nur das Kostenkriterium ausschlaggebend ist. Vielmehr bedarf es bei der Auswahl eines Unternehmers der Beachtung weiterer Umstände, die vor Auftragsvergabe zu bewerten sind. Zu diesen Umständen gehört u.a. die technische Ausführung, die der Unternehmer anbietet, der für die Fertigstellung veranschlagte zeitliche Rahmen und letztlich auch der brancheninterne Ruf des Unternehmers. Die auf das Preiskriterium reduzierte und damit unter Preisgabe aller weiteren willensbildenden Faktoren erteilte Ermächtigung des Verwalters, einen beliebigen anderen Unternehmer zu beauftragen, widerspricht dem Anspruch der Beklagten auf ordnungsgemäße Verwaltung. Der angefochtene Beschluss kann daher keinen Bestand haben.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 12.000 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

B) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen durch einen Rechtsanwalt

vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Rohlfing

Beglaubigt

Kamps

Justizbeschäftigte

