

Amtsgericht Augsburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 23 Abs. 2, 4 WEG

- 1. Das Informationsbedürfnis der Eigentümer hat nicht zwangsläufig und stets die Pflicht zur Übermittlung von Vergleichsangeboten mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zur Folge.**
- 2. Wird jedoch auf eine bereits erfolgte Abstimmung zwischen Verwaltung und Verwaltungsbeirat Bezug genommen und den Eigentümern das Ergebnis dieser Konsultation als Beschlussempfehlung unterbreitet, ist eine ordnungsgemäße Vorbereitung der Eigentümer nur dann gewährleistet, wenn bereits im Einladungsschreiben eine zumindest schematische Darstellung der Entscheidungsgrundlagen erfolgt.**
- 3. Dieses Informationsdefizit kann auch nicht dadurch ausgeglichen werden, dass eine Einsichtnahme in die Angebote im Rahmen der Versammlung selbst möglich gewesen wäre.**
- 4. Darüber hinaus müssen die Angebote inhaltlich vergleichbar sein. Daran fehlt, wenn eine völlig andere Technik Grundlage verschiedener Angebote ist.**
- 5. Hat ein Wohnungseigentümer seine Wohnung bereits mit einem Rauchwarnmelder ausgestattet, muss dies bei der Anschaffung der Rauchwarnmelder Berücksichtigung finden.**
- 6. Ein gegen die Verwalterin, bzw. die Verwaltungsbeiräte gerichteter Schadensersatzanspruch ist nicht von vornherein ausgeschlossen, wenn eine Instandsetzungsmaßnahme um mehr als 50 % von dem Kostenvoranschlag abweicht.**

AG Augsburg, Urteil vom 17.02.2016; Az.: 31 C 1980/15

Das Amtsgericht Augsburg erlässt durch den Richter am Amtsgericht Egge am 17.02.2016 auf Grund des Sachstands vom 17.02.2016 ohne mündliche Verhandlung mit Zustimmung der Parteien gemäß § 128 Abs. 2 ZPO folgendes Endurteil:

Tenor:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.04.2015 unter TOP 5 (Rauchmelder), TOP 2.2 (Entlastung Verwaltungsbeirat) und TOP 2.3 (Entlastung Verwaltung) werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert wird auf 4.000,00 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger wenden sich gegen insgesamt 3 Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.04.2015.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft. Die Kläger sind gemeinsam Eigentümer einer Wohnung sowie Miteigentümer zweier Tiefgaragenstellplätze. Auf der Eigentümerversammlung vom 05.05.2014 wurde unter Tagesordnungspunkt 6 folgender Beschluss gefasst:

Die Eigentümerversammlung beschließt, dass sämtliche Wohnungen im Gebäude mit Rauchmeldern ausgestattet werden. Die Ausstattung erfolgt durch batteriebetriebene Rauchmelder auf der Grundlage der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in Art. 46 Abs. 4. Der Verwalter wird beauftragt und bevollmächtigt, bis zur nächsten; ordentlichen Eigentümerversammlung ein Angebot und 2 Vergleichsangebote von Fachfirmen einzuholen. Mit der Beauftragung einer Fachfirma ist gleichzeitig über den Abschluss einer Wertungsvereinbarung zu beschließen, ebenso über die Kostenverteilung und die Finanzierung der Maßnahme.

Der Beschluss wurde nicht angefochten. Auf das als Anlage K 2 vorgelegte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.05.2014 wird Bezug genommen. Mit Schreiben vom 24.03.2015 wurde zur ordentlichen Eigentümerversammlung auf den 20.04.2015 geladen. In der Einladung wurde hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 5 (Rauchmelder) auszugsweise auf Folgendes hingewiesen:

Auf den TOP 6 der 26. Eigentümerversammlung vom 05.05.2014 wird verwiesen. Die eingeholten Vergleiche der Firmen für Kauf und Miete sowie Mindestausstattung und Vollausstattung wurden mit dem Beirat besprochen und gegeneinander abgewogen. Als Beschlussempfehlung wird die Mindestausstattung auf Mietbasis inklusive Service der Firma R mit Funktechnologie zur Übertragung der Prüfergebnisse nach außerhalb der Wohnung vorgeschlagen...

Ergänzend wird auf das als Anlage K 1 vorgelegte Einladungsschreiben Bezug genommen. Angebote oder Preisvergleiche wurden nicht übersandt. Bereits im Jahr 2013 hatten die Kläger die Verwalterin darauf hingewiesen, dass ihre Wohnung mit Rauchmeldern ausgerüstet sei. Im Jahr 2014 war der Holzaußenanstrich mit Kosten von ca. 42.000,00 EUR beschlossen worden. Nachdem hierbei jedoch falsche Massen zu Grunde gelegt worden waren, beliefen sich die tatsächlichen Kosten auf 66,700,00 EUR. Auf der Eigentümerversammlung vom 20.04.2015 wurden sodann mehrheitlich u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

2. 2. Entlastung des Verwaltungsbeirats

Die Eigentümergeinschaft erteilte dem Verwaltungsbeirat für das Wirtschaftsjahr 2014 Entlastung.

2. 3 Entlastung der Verwaltung

Die Eigentümergeinschaft erteilt der Verwaltung für die Geschäftsführung für das Wirtschaftsjahr 2014 Entlastung.

5. Rauchmelder

Die Eigentümerversammlung beschließt im Anschluss zum Grundlagen-Beschluss der letzten Eigentümerversammlung vom 05.05.2014 zu TOP 6 die Montage der gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder auf der Grundlage des Angebots der Firma R. Hierbei sollen die gesetzlichen Mindestanforderungen eingehalten werden. Zur Ausführung kommen soll die Angebotsvariante 1, Miete auf 10 Jahre inklusive Rauchmelder-Service. Der Verwalter wird beauftragt und ermächtigt, den Anbieter auf der Grundlage des Angebots namens der Gemeinschaft zu beauftragen und einen Ausführungstermin im Jahr 2016 zu vereinbaren, um vermietenden Eigentümern die rechtzeitige Ankündigung gegenüber ihren Mietern zu ermöglichen. Vermietende Eigentümer werden hiermit aufgefordert, ihren Mietern die Maßnahme form- und fristgerecht mitzuteilen. Die Mietkosten EUR/Stück/Jahr zuzüglich Mehrwertsteuer sowie die Servicekosten EUR/Stück/Jahr zuzüglich Mehrwertsteuer werden in die Abrechnung des jeweils laufenden Jahres eingestellt und nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel gemäß Quadratmeter auf die einzelnen Wohnungen verteilt.

Auch insoweit wird hinsichtlich der Einzelheiten auf das als Anlage K 3 vorgelegte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 20.04.2015 Bezug genommen.

Die Kläger behaupten, dass die der Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 5 zugrunde liegenden Angebote in der Eigentümerversammlung vom 20.04.2015 nicht vorgelegt worden seien. Jedenfalls seien die von der Verwaltung erhaltenen Angebote nicht vergleichbar. Nachdem ihnen im Vorfeld keinerlei Informationen übermittelt worden wären, würde es an einer hinreichenden Entscheidungsgrundlage für die Beschlussfassung fehlen. Im Ergebnis würde es sich ausschließlich um eine vom Verwalter und Verwaltungsbeirat getroffene Entscheidung handeln. Darüber hinaus sei der Beschluss nicht hinreichend bestimmt. Die Kläger behaupten weiter, dass die in den, nach dem angegriffenen Beschluss zu installierenden Rauchmeldern vorbaute Funktechnologie zu gesundheitsbeeinträchtigenden elektromagnetischen Feldern führen würde. Des Weiteren würden sie durch den Beschluss wirtschaftlich doppelt belastet, nachdem sie bereits im Jahr 2013 Rauchmelder in Ihre Wohnung eingebaut hätten. Hinsichtlich der in Bezug auf den Anstrich der Holzfassade im Jahr 2014 unzutreffend ermittelten Massen seien Schadensersatzansprüche gegen die Verwalterin oder die Verwaltungsbeiräte zumindest nicht ausgeschlossen, so dass deren Entlastung nicht hätte erfolgen dürfen.

Die Klägerin beantragt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.04.2015 unter TOP 5 (Rauchmelder, TOP 2. 2 (Entlastung Verwaltungsbeirat) und TOP 2. 3 (Entlastung

Verwaltung) werden für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Beklagten behaupten, dass im Vorfeld zu der Beschlussfassung vom 20.04.2015 mehrere Angebote eingeholt und mit dem Verwaltungsbeirat erörtert worden seien. Das Angebot der Firma R hätte sich hierbei als das Günstigste erwiesen. In der Versammlung selbst hätten alle Angebote auf Nachfrage eingesehen werden können. Entgegen der Auffassung der Klagepartei seien die Angebote auch vergleichbar, zumal nur noch ein Anbieter existieren würde, welcher auch Rauchmelder ohne Funktechnologie anbieten würde. Nachdem bereits Im bestandskräftigen Beschluss vom 05.05.2014 festgelegt worden sei, dass alle Wohnungen mit Rauchmeldern ausgestattet werden sollen, könnten sich die Kläger nunmehr nicht mehr darauf berufen, bereits selbst Rauchmelder installiert zu haben. Hinsichtlich des Anstrichs der Holzfassade im Jahr 2014 sei trotz der zunächst falsch ermittelten Massen ein Schaden nicht entstanden, so dass die Entlastung der Verwalterin und des Verwaltungsbeirats nicht zu beanstanden sei.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch uneidliche Einvernahme des Zeugen Z. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme, sowie zur Ergänzung des Parteivortrags wird auf das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 01.10.2015 (Blatt 29/34), sowie auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Mit Schreiben vom 05.01.2016 (Blatt 54), respektive vom 07.01.2016 (Blatt 60) haben die Parteien einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt. Mit Beschluss vom 08.01.2016 (Blatt 01/62) hat das Gericht das Verfahren ohne mündliche Verhandlung angeordnet. Als Zeitpunkt, der dem Schluss der mündlichen Verhandlung entspricht und bis zu dem Schriftsätze eingereicht werden konnten, wurde der 05.02.2016 bestimmt.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage erweist sich als vollumfänglich begründet.

A.

Die Klage ist zulässig.

I. Die Klage ist am 18.6.2015 und damit noch vor Ende der am 20.5.2015 ablaufenden Anfechtungsfrist des §§ 46 Abs. 1 Satz 1 WEG bei Gericht eingegangen. Die Zustellung der Klage erfolgte am 29.05.2015, so dass gemäß § 167 ZPO der Zeitpunkt des Klageeingangs maßgeblich ist.

II. Die örtliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts ergibt sich aus § 43 Nr. 4 WEG. Die sachliche Zuständigkeit folgt aus § 23 Nr. 2c GVG.

B.

Die Klage ist auch vollumfänglich begründet.

I. Die angefochtenen Beschlüsse verstoßen gegen formelles bzw. materielles Recht und sind daher gemäß § 23 Abs. 4 WEG für ungültig zu erklären.

1. Der in der Versammlung vom 20.04.2015 unter Tagesordnungspunkt 5 gefasste Beschluss zum Thema Rauchmelder ist sowohl in formeller, wie auch in materieller Hinsicht rechtswidrig.

a) Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass der als Anlage K 1 vorgelegten Einladung keine Angebote oder Preisvergleiche beigelegt waren. Vielmehr wurde in der Einladung darauf abgestellt, dass die auf der Grundlage des Beschlusses vom 05.05.2014 erhaltenen Vergleichsangebote mit dem Verwaltungsbeirat besprochen und gegeneinander abgewogen worden seien. Auf dieser Basis wurde den Eigentümern eine Beschlussfassung entsprechend einem Angebot der Firma R nahegelegt, welches die Anmietung von Rauchwarnmeldern mit Funktechnologie zum Gegenstand hatte. Auf weitere Angebote wurde in der Einladung nicht näher eingegangen.

Dies stellt einen Verstoß gegen das in § 23 Abs. 2 WEG normierte Gebot der ausreichenden Bezeichnung des Beschlussgegenstandes dar. Zwar ist der Beklagtenpartei darin zuzustimmen, dass das Informationsbedürfnis der Eigentümer nicht zwangsläufig und stets die Pflicht zur Übermittlung von Angeboten zur Folge hat. Wird jedoch wie hier auf eine bereits erfolgte Abstimmung zwischen Verwaltung und Verwaltungsbeirat Bezug genommen und den Eigentümern das Ergebnis dieser Konsultation als Beschlussempfehlung unterbreitet, ist eine ordnungsgemäße Vorbereitung der Eigentümer nur dann gewährleistet, wenn bereits im Einladungsschreiben eine zumindest schematische Darstellung der Entscheidungsgrundlagen erfolgt. Ohne eine solche Offenlegung kann eine sinnvolle inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand nicht erfolgen, so dass die rechtlichen und tatsächlichen Folgen einer Beschlussfassung nicht hinreichend erfasst werden können. (vgl. Bärmann WEG 12. Auflage § 23 Rn.87). Vor dem Hintergrund des unstreitigen Investitionsvolumens von ca. 65.000,00 EUR kann dieses Informationsdefizit auch nicht dadurch ausgeglichen werden, dass - wie vom Z glaubhaft und glaubwürdig geschildert - eine Einsichtnahme in die Angebote im Rahmen der Versammlung selbst möglich gewesen wäre. Die hier gewählte Vorgehensweise führt im Ergebnis zu einer Verlagerung der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer auf die Verwalterin und die Verwaltungsbeiräte, zumal dem Informationsbedürfnis der Eigentümer ohne weiteres durch Übersendung des im Termin vom 01.10.2015 übergebenen Preisvergleichs (Blatt 38/42) Rechnung getragen hätte werden können.

b) In materieller Hinsicht liegt ein Verstoß gegen das Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung vor, nachdem es an einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage fehlt. Entgegen der Auffassung der Beklagten waren die als Anlagen W & P 1 - 5 vorgelegten Angebote der Firmen W und P nicht vergleichbar. Dies ergibt sich

bereits aus dem Umstand, dass sich die Angebote in ihrer Leistung stark unterscheiden. Insbesondere können konventionelle Rauchwarnmelder nicht mit entsprechenden Geräten mit Funktechnologie verglichen werden, wobei es nicht darauf ankommt, von wie vielen Firmen überhaupt noch Geräte ohne Funkausstattung angeboten werden. Darüber hinaus beziehen sich die Angebote der Firmen W und P offensichtlich nicht auf die gegenständliche Wohnanlage. Das Angebot der Firma R datiert zudem bereits vom 06.05.2013.

c) Hinzu kommt, dass die Verwaltung unstreitig bereits im Jahr 2013 davon in Kenntnis gesetzt worden ist, dass die Kläger ihre Wohnung auf eigene Rechnung mit Rauchmeldern ausgestattet haben. Dieser Umstand hätte im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung bei der Beschlussfassung berücksichtigt werden müssen, indem die Wohnung der Kläger von der Verpflichtung zum Einbau von Rauchmeldern ausgenommen wird. Andernfalls würden die Kläger mit unnötigen Kosten für Anschaffung und Einbau belastet, ohne hierfür einen Gegenwert zu erhalten, (vgl. LG Braunschweig Urteil vom 07.02.2014, ZWE, 2014, 323). Eine derartige Beschlussgestaltung wäre auch trotz des in der Versammlung vom 05.05.2014 unter Tagesordnungspunkt 6 gefassten Beschlusses möglich gewesen, nachdem dort lediglich geregelt wird, dass sämtliche Wohnungen im Gebäude mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Ob dies nun durch die Eigentümergemeinschaft oder die jeweiligen Eigentümer selbst zu veranlasst ist, wird durch den Beschluss nicht vorgegeben.

2. Auch die in der Versammlung vom 20.04.2016 unter Tagesordnungspunkt 2.2 bzw. 2.3 beschlossene Entlastung des Verwaltungsbeirats bzw. der Verwaltung verstößt gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung.

Nach dem Vortrag der Parteien steht fest, dass ein Im Jahr 2014 beschlossener Holzaußenanstrich auf der Grundlage falsch ermittelter Massen entschieden worden ist. Dementsprechend beliefen sich die Kosten für die Maßnahme nicht auf die bei Beschlussfassung angenommenen 42.000,00 EUR, sondern schlugen mit rund 66.700,00 EUR zu Buche. Ein gegen die Verwalterin, bzw. die Verwaltungsbeiräte gerichteter Schadensersatzanspruch ist daher nicht von vornherein ausgeschlossen, so dass eine gleichwohl beschlossene Entlastung ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht (vgl. Bärman WEG 12. Auflage § 21 Rn. 43)

II. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt § 709 ZPO.

III. Der Streitwert war gemäß § 49a GKG auf 4000,00 EUR festzusetzen, wobei hinsichtlich der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 5 das fünffache Klägerinteresse von 500,00 EUR, insgesamt also 2500,00 EUR, hinsichtlich der Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 2, 2. und 2.3 500,00 EUR bzw. 1000,00 EUR in Ansatz gebracht wurden.