

Amtsgericht Bremen-Blumenthal

IM NAMEN DES VOLES

URTEIL

§§ 164, 174 BGB; 16, 23, 43, 46 WEG

- 1. Ein in Bestandskraft erwachsener Instandsetzungsbeschluss kann nicht mehr auf seine wirtschaftliche und bauliche Zweckmäßigkeit überprüft werden.**
- 2. Ein Wohnungseigentümer muss auf einer Eigentümerversammlung die Stimmabgabe der Vertreter, die ohne vorgelegte Vollmachtsurkunde in Vertretung für andere Eigentümer gestimmt haben, gem. § 174 S. 1 BGB zurückweisen.**
- 3. Für eine Anpassung von baulichen Veränderungen an die bestehende Fassade verbleibt es bei der Kostenverteilung der Teilungserklärung, sofern kein Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ gefasst wurde.**

AG Bremen-Blumenthal, Urteil vom 02.09.2016; Az.: 44 C 2028/15

Das Amtsgericht Bremen-Blumenthal hat auf die mündliche Verhandlung vom 24.06.2016 durch die Richterin am Amtsgericht Tönjes für Recht erkannt:

Tenor:

1. Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft vom 04.11.2015 zum Tagesordnungspunkt 5 wird für ungültig erklärt.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu 86 % und die Beklagten zu 14 %.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger wendet sich gegen mehrere Beschlüsse der Gemeinschaft in der Eigentümerversammlung vom 04.11.2015.

Der Kläger ist Miteigentümer der WEG Auf dem Berge 16/16a. Die Wohnanlage besteht aus zwei mit einem Wetterschutz verbundenen Gebäudeteilen. Über die Westseite des Gebäude-teils 16a dringt seit mehreren Jahren Feuchtigkeit ein, so

dass eine Sanierung der Fassade geboten ist. Die Eigentümer konnten lange Zeit keinen Konsens darüber herbeiführen, wie die Sanierung ausgeführt werden sollte, obwohl mehrere Sachverständige befasst worden waren.

In der Eigentümerversammlung vom 12.08.2014 fasste die Gemeinschaft einstimmig den Beschluss, die Sanierung der Westfassade von Haus 16 a mittels einer Vorhangfassade mit Wärmedämmung vornehmen zu lassen. Dieser Beschluss wurde nicht angefochten. In dem Verfahren 44 C 2040/15 verlangte ein inzwischen ausgeschiedener Miteigentümer indes die Berichtigung der Protokollierung des Beschlusses. Die Klage wurde rechtskräftig abgewiesen.

In der Eigentümerversammlung vom 28.09.2015 fasste die Gemeinschaft weitere Beschlüsse zur Vorbereitung der Sanierungsarbeiten. Wegen des Inhalts dieser Beschlüsse wird auf Bl. 125 f. d.A. Bezug genommen. Die Beschlüsse zu TOP 2.3 bis 2.6 sind Gegenstand der nicht rechtskräftig abgeschlossenen Anfechtungsklage vor dem Amtsgericht Bremen-Blumenthal, Az. 44 C 2026/15.

In der Eigentümerversammlung vom 04.11.2015 fasste die Gemeinschaft die im Protokoll der Versammlung zu TOP 1 - 5 dargestellten Beschlüsse. Wegen Inhalts der Beschlüsse wird Bezug genommen auf Bl. 15 d.A..

Die Beschlussfähigkeit war mit 8.075 / 10.000 MEA, 9 Stimmen festgestellt worden.

Der Kläger ist der Auffassung, die vorbezeichneten Beschlüsse seien rechtswidrig.

Die Rechtswidrigkeit ergebe sich schon daraus, dass der Eigentümer Newrzelle nur zwei Generalvollmachten habe vorlegen können. Die weiteren Stimmen hätten nicht gezählt werden dürfen.

Unrichtigerweise sei der Gemeinschaft durch den Verwalter suggeriert worden, auf Grund des bestandskräftigen Beschlusses von August 2014 sei eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht mehr möglich und Sondereigentum sei nicht betroffen. Hierdurch sei das Ermessen der Gemeinschaft eingeschränkt worden.

Alle Beschlüsse seien unwirksam, weil keine Kosten-Nutzen-Analyse zur Sanierung mit einer Vorhangfassade mit Wärmedämmung vorliege. Es fehle an Beschlüssen und einer Erörterung zur Qualität der Dämmung. Soweit bauliche Veränderungen und Zugriffe auf das Sondereigentum einzelner Eigentümer gestattet werden, habe die Beschlussfassung einstimmig oder erfolgen oder eine Entschädigung beschlossen werden müssen. Die Gemeinschaft habe nicht die Kompetenz, ein bestimmtes Unternehmen zu beauftragen.

Wenn die Arbeiten wie geplant durchgeführt werden würden, würde insbesondere sein Sondereigentum und Sondernutzungsrecht in Anspruch genommen werden. Es würde zu einer Verbreiterung der Attiken um ca. 20 cm kommen. Die Balkonbrüstungen müssten umgearbeitet werden. Die nutzbare Fläche auf den Dachterrassen werde um ca. 5 % herabgesetzt werden. Die Optik werde durch eine Außendämmung vollständig verändert.

Der Beschluss zu TOP 1 sei aufzuheben, weil es an einem wirksamen

Grundbeschluss fehle. Es sei nicht zu ersehen, inwiefern etwas ausverhandelt worden sei. Die Vereinbarung der VOB sei rechtlich nachteilhaft. Entgegen des Beschlussinhalts sei kein Pauschalpreis vereinbart worden, weil die Nebenarbeiten zum Nachweis ausgeführt werden sollen, was eine zusätzliche und nicht berücksichtigte Kostenbelastung von 8.679,86 Euro ausmache. Zu diesen Nebenarbeiten gebe es keine Beschlussfassung. Die Positionen B01 bis B01.4. tauchten im Pauschalpreis nicht auf. Es sei mit Mehrkosten von mehr als 10.000,00 Euro zu rechnen. Der Vertrag sei in-transparent. Es fehle die Angabe, auf welcher Tatsachengrundlage die Ermessensentscheidung getroffen worden sei, was ebenfalls zur Unwirksamkeit des Beschlusses führe.

Der Beschluss zu TOP 2 sei unwirksam, weil trotz möglicherweise vorhandener Mängel Ab-schlagszahlungen freigegeben werden sollten. Ferner fehle es an einem ordnungsgemäßen Beschluss zur Auftragsvergabe.

Der Beschluss zu TOP 3 sei unklar. Es gebe zur Beauftragung und Ausführung der Arbeiten keine Beschlussfassung und es sei nicht klar, wer die Kosten zu tragen habe. Die Maßnahme sei Geldverschwendung.

Der Beschluss zu TOP 4 sei unwirksam weil es keine erforderliche Grundlage gebe.

Der Beschluss zu TOP 5 sei nichtig, weil ein Eigentümer nicht zur Vornahme von Arbeiten verpflichtet werden könne, wie es der nichtige Grundbeschluss TOP 2.6 der Versammlung vom 28.09.2015 tue. Die Kosten würden rechtswidrig den Eigentümern auferlegt. Es werde nicht nach berechtigten und unberechtigten Veränderungen differenziert.

Der Kläger beantragt,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft vom 04.11.2015 zu den Tagesordnungspunkten 1 bis 5 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, die Klage sei verfristet. Überdies sei der bestandskräftige Grundbeschluss vom 12.08.2014 zu TOP 6 (Sanierung mittels Vorhangfassade mit Wärmedämmung) in den auf den Folgeversammlungen gefassten Beschlüssen umzusetzen gewesen. Der Kläger verkenne, dass die Gemeinschaft bei der konkreten Umsetzung einen weiten Ermessensspielraum habe, der nur eingeschränkt gerichtlich überprüft werden könne.

Das Vorbringen zu den Vollmacht- und Stimmverhältnissen sei unsubstantiiert und falsch. Die Auftragsvergabe habe sich (unstreitig) nach dem günstigsten Angebot gerichtet und sei durch den Architekten P begleitet worden. Sie sei vom Ermessen der Gemeinschaft gedeckt. Die Ansicht des Klägers, durch die Skontoabrede werde auf Mängelrechte verzichtet oder die-se eingeschränkt, könne nicht nachvollzogen

werden. Der Architekt habe insbesondere die Abnahme der Bauleistungen und die Rechnungen vereinbarungsgemäß zu prüfen.

Der Beschluss zu TOP 3 nehme Bezug auf die Beschlüsse zu TOP 2.6 und 2.7 der Versammlung vom 28.09.2015, die den betroffenen Eigentümer Gelegenheit gegeben hätten (unstreitig), die baulichen Veränderungen selbst zu beseitigen. Die Beauftragung erfolge gem. Position 4.16 des Auftrags-Leistungsverzeichnisses vom 12.10.2015 zunächst auf Kosten der Gemeinschaft.

Die Sonderumlage sei (unstreitig) zu TOP 2.4 der Versammlung vom 28.09.2015 beschlossen worden, ihre Aufteilung unter TOP 2.5.

Der Beschluss zu TOP5 räume den betroffenen Eigentümer noch einmal die Gelegenheit ein, bauliche Veränderungen zur Vorbereitung der Sanierungsarbeiten selbst zurückzubauen. Bei Nichterledigung werde die Fa. T beauftragt. Hierzu sei die Gemeinschaft im Rahmen der Instandsetzung bei rechtswidrigen baulichen Veränderungen berechtigt. Die Kostenregelung sei nach § 16 Abs. 4 WEG und § 16 Abs. 2 WEG nicht zu beanstanden.

Die Klage ist am 03.12.2015 bei Gericht eingegangen. Der Streitwert wurde mit Beschluss vom 11.12.2015 vorläufig festgesetzt und der Kläger über seinen Bevollmächtigten mit am 21.12.2015 eingegangener Verfügung zur Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses aufgefordert. Der Verfügung ist der Kläger am 14.01.2016 nachgekommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage hat lediglich in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang Erfolg.

I.

Der Kläger hat die Anfechtungsfrist gewahrt, indem er unter Ansatz von drei Werktagen für die Weiterleitung der Kostenanforderung durch seinen Bevollmächtigten sowie unter Abzug der Wochenend-, Feier- und sonst üblichen arbeitsfreien Tag wie Silvester und Heiligabend den Kostenvorschuss in weniger als 14 Tagen eingezahlt hat. Dies ist nach BGH, Urteil vom 10.07.2015 - V ZR 154/14 zur Erfüllung der Mitwirkungspflichten an der "demnächst" zu erfolgenden Zustellung der Klage ausreichend.

II.

Sämtliche Einwände des Klägers gegen die angefochtenen Beschlüsse sind unbeachtlich, die sich gegen den Grundbeschluss wenden, die Sanierung mittels Vorhangfassade mit Wärmedämmung vornehmen zu lassen. Dieser einstimmig gefasste Beschluss ist in Bestandskraft erwachsen. Anhaltspunkte für die Nichtigkeit des Beschlusses gibt es nicht. Für die Entscheidung des vorliegenden

Rechtsstreits ist es daher insbesondere unbeachtlich, ob es für den Grundbeschluss einer Kosten-Nutzen-Analyse bedurft hätte, ob die Ausführung der Sanierung mit Wärmedämmung wirtschaftlich und baulich sinnvoll ist oder ob der Weg zur Beschlussfassung nach früheren Absprachen oder Beschlüssen anders zu gestalten gewesen wäre.

III.

Gegen die Wirksamkeit der Stimmabgabe zu den angefochtenen Beschlüssen bestehen keine durchgreifenden Bedenken.

Die Wirksamkeit der Vertretung eines Eigentümers bei der Stimmabgabe zur Beschlussfassung richtet sich nach den §§ 164 f. BGB. Eine fehlende oder unwirksame Bevollmächtigung einzelner Miteigentümer durch die bei der Stimmabgabe Vertretenen hat der Kläger nicht behauptet. Der Kläger bemängelt lediglich, es hätten nicht alle Vollmachtsurkunden bei der Stimmabgabe vorgelegen. Dieser von den Beklagten bestrittene Umstand führt indes nicht zur Unwirksamkeit der Beschlüsse. Vielmehr hätte der Kläger die Stimmabgabe der Vertreter, die ohne vorgelegte Vollmachtsurkunde in Vertretung für andere Eigentümer gestimmt haben sollen, gem. § 174 S. 1 BGB zurückweisen müssen. Sofern die Vertretungsbefugnis vorliegt, ist die Stimmabgabe ohne Zurückweisung wirksam (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl. 2015, § 25, Rn. 76 m.w.N.).

IV.

Der Beschluss zu TOP 1 ist nicht nichtig und mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung vereinbar. Im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens haben die Eigentümer beschlossen, die zur Umsetzung des Grundbeschlusses erforderlichen Arbeiten an eine Firma auf Basis ihres Angebots zu einem Festpreis zu vergeben. Dieser Beschluss ist durch die Einholung von Angeboten mehrerer Firmen unter maßgeblicher Beteiligung eines Architekten vorbereitet worden. Inwieweit der Beschluss zu TOP 2.3 der Versammlung vom 28.09.2015 ein Grundbeschluss gewesen sein soll, erschließt sich dem Gericht nicht. Hierauf kommt es aber ohnehin nicht an, weil dieser Beschluss ebenfalls weder nichtig ist noch aufgehoben wurde und damit bis zu seiner rechtskräftigen Aufhebung vollziehbar bleibt.

Einen Ermessensfehlgebrauch erkennt das Gericht nicht. Das Leistungsverzeichnis ist den Eigentümern vor der Beschlussfassung bekannt gemacht worden. Die konkrete Gestaltung der Arbeiten zur Fassadensanierung ist von den Eigentümern auf mehreren Versammlungen erörtert und von ihnen diskutiert worden. Die Diskussion betraf insbesondere auch die Vorarbeiten in den Bereichen des Sondereigentums einiger Eigentümer gemäß der Mitteilung des Architekten Peleikis, die bereits Gegenstand der Beschlussfassung zu TOP 2.6 und TOP 2.7 der Versammlung vom 28.09.2015 gewesen sind. Sofern Teilarbeiten in dem Pauschalpreis keine Berücksichtigung gefunden haben, obliegt es der Gemeinschaft, über die Verteilung dieser Kosten durch Beschlussfassung zu befinden. Auf die Wirksamkeit der Auftragsvergabe hat dies nach Auffassung des Gerichts keinen Einfluss. Auch den Vorwurf der Intransparenz vermag das Gericht nicht nachzuvollziehen.

V.

Der Beschluss zu TOP 2 ist nicht zu beanstanden. Er bezieht sich auf einen nicht rechtskräftig aufgehobenen und damit vollziehbaren Grundbeschluss, s.o. Wie der Kläger zu der Annahme kommt, mit der Befugnis zur Rechnungsfreigabe werde auf Gewährleistungsrechte verzichtet, ist dem Gericht nicht verständlich. Das Werkvertragsrecht hält Möglichkeiten vor, trotz der Leistung von Abschlagzahlungen die Annahme der Werkleistung vorzubehalten. Ohnehin soll die Rechnungsfreigabe durch den Architekten geprüft werden, der den Bau begleitet, so dass auch insoweit gesichert ist, dass keine Leistungen vergütet werden, die nicht zu vergüten sind.

VI.

Auch TOP 3 hält einer rechtlichen Überprüfung stand. Die vorbereitenden Arbeiten gem. der Mitteilung des Architekten P vom 30.08.2015 waren bereits Gegenstand der Beschlussfassung zu TOP 2.6 und 2.7 der Versammlung vom 28.09.2015, wonach den betroffenen Eigentümern die Gelegenheit gegeben wurde, die baulichen Veränderungen selbst für die Fassadensanierung vorzubereiten und im Falle der Nichterledigung die Vergabe der Arbeiten angekündigt wurde. Auch diese Beschlüsse sind weder nichtig noch rechtskräftig aufgehoben. Die Kosten der Arbeiten und der Zeitraum der Ausführung sind Gegenstand des Angebots der mit der Durchführung der Arbeiten beauftragten Firma T. Auch insoweit sieht das Gericht keinen fehlerhaften Ermessensgebrauch.

VII.

Für den Beschluss zu TOP 4 existiert mit TOP 2.4 der Versammlung vom 28.09.2016 ein nicht nichtiger und nicht aufgehobener Grundbeschluss. Er inhaltlich im Übrigen nicht zu beanstanden.

VIII.

Aufzuheben war indes der Beschluss zu TOP 5, weil er die Kostenverteilung für die Vorarbeiten zur Fassadensanierung entgegen der gesetzlichen und vereinbarten Vorgaben regelt. Die Ermächtigung des Verwalters, den ausführenden Unternehmer "auf Kosten des betreffenden Eigentümers" zu beauftragen, hätte gem. § 16 Abs. 4 S. 2 WEG mit qualifizierter Dreiviertelmehrheit getroffen werden müssen. Vorliegend wurde der Beschluss nur mit 7 von mindestens 10 vorhandenen Stimmen gefasst. Einer qualifizierten Dreiviertelmehrheit bedurfte es, weil auch die vorbereitenden Maßnahmen gemäß der Mitteilung des Sachverständigen P Teil der Fassadensanierung und damit Instandsetzungsarbeiten sind. Sie können nicht isoliert als Beseitigung nicht genehmigter baulicher Veränderungen oder Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes gesehen werden, weil die baulichen Veränderungen nicht zurückgebaut, sondern nur an die neu herzustellende Fassade angepasst werden sollen. Die Vorschrift des § 16 Abs. 6 WEG greift in diesem Fall nicht (vgl. Becker in: Bärmann, WEG, 13. Auflage 2015, § 16, Rn. 158.). Es hätte mithin bei der in § 16 Abs. 2 WEG vorgesehenen Kostenverteilung verblieben werden müssen.

IX.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.

Der Streitwert wird festgesetzt auf 46.000,00 EUR für die Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 1-4 und für die Anfechtung von TOP 5 auf 7.500,00 Euro.