

Beglaubigte Abschrift

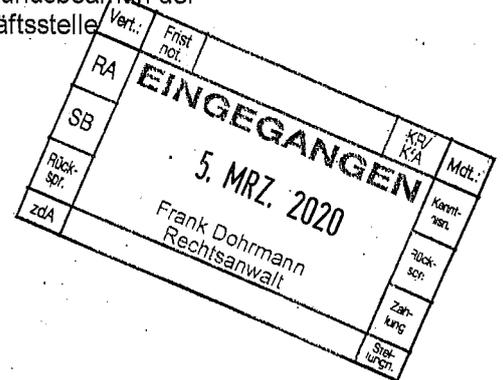
1 S 4/19

20 C 32/18
Amtsgericht Bottrop



Verkündet am 28.01.2020

Radig, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle



Landgericht Dortmund IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. [Name]
2. [Name]

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter: [Name]

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 28.01.2020
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am
Landgericht Roth und den Richter am Landgericht Dr. Wiethoff

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom
30.11.2018, Az. 20 C 32/18 abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die in der Wohnungseigentümerversammlung vom 10.07.2018 gefassten Beschlüsse zu

TOP 2 (Genehmigung der Jahresrechnung 2017)

TOP 3 (Entlastung der Hausverwaltung)

TOP 6 (Einbau der Hausverwaltung)

TOP 7 (Einbau einer automatischen Füllgruppe mit Wasserzähler durch die Firma

TOP 8 (Instandsetzung des Loggiadaches durch die Firma

werden für ungültig erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

A.

Auf die Abfassung eines Tatbestandes wird gemäß § 313 a Abs. 1 Satz 1 ZPO i.V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO verzichtet.

B.

Die Berufung ist zulässig und begründet.

I.

Die Beschlussanfechtungsklage hat in der Sache Erfolg, weil die Beschlüsse zu TOP 6 bis 8 als Ausführungsbeschlüsse von Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen einen Kostenrahmen nicht erkennen lassen.

1.

Die Entscheidung, ob und welche Maßnahmen zur Instandsetzung bzw. Instandhaltung durchzuführen sind, ist von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich nach ihrem Ermessen zu treffen, wobei sie einen Gestaltungsspielraum haben, in welchen Schritten sie eine sachlich gebotene

Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums durchführen, wann sie die Vorprüfung beenden und die Instandsetzung beginnen. Den Wohnungseigentümern steht ein Ermessensspielraum nicht nur bei der Entschließung (hinsichtlich des „Ob“) und der Organisation von Instandsetzungen zu, sondern auch bei der inhaltlichen Ausgestaltung sachgerechter Maßnahmen (hinsichtlich des „Wie“) (vgl. Merle in Bärmann WEG (2018), § 21 Rn 105a m.w.N.). Der Beschluss muss aus sich selbst heraus nach objektiven Maßstäben bzgl. der Auslegung verständlich sein. Deshalb kommt es nicht darauf an, was die Eigentümer sich gedacht haben oder ihnen sonst bekannt war.

So ist bei der Beschlussfassung über die Instandsetzungsmaßnahme auch über die Finanzierung zu beschließen. Hierbei sind insbesondere das Gebot der Wirtschaftlichkeit und die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und der Wohnungseigentümer zu beachten. Dies erfordert ggf. eine Kosten-Nutzen-Analyse und die Klärung der Kostenfrage und der Finanzierung (vgl. Merle in Bärmann WEG (2018), § 21 Rn 112b m.w.N)

2.

Diesen Anforderungen werden die angefochtenen Beschlüsse nicht gerecht, weil die Höhe der auf die jeweiligen Maßnahme entfallenden Kosten nicht Gegenstand der Beschlussfassungen war.

aa)

Die Eigentümer haben bezüglich TOP 7 und 8 zwar über die zu ergreifenden Maßnahmen und über die Frage der Kostenverteilung (- TOP 7 Finanzierung aus dem laufenden Etat; TOP 8 Finanzierung aus der Rücklage -) Beschluss gefasst, dabei jedoch über die Höhe der Kosten nicht mit entschieden. Bezüglich TOP 6 fehlt auch die Entscheidung über die Kostenverteilung.

Eine Beschlussfassung über das Kostenvolumen der Maßnahmen ergibt sich auch nicht aus Bezeichnung der Firma, die die Ausführung der Arbeiten vornehmen soll. Denn eine Bezugnahme auf ein konkretes Angebot der Firmen (BGH, Urt. v. 08.04.2016, VZR 104/15) ist weder der Ladung, noch dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 10.07.2018 zu entnehmen.

bb)

Die Beschlussanfechtungsklage zu Top 6 ist auf Grundlage der vorstehenden Erwägungen ebenfalls begründet. Auch TOP 6 lässt ein Kostenvolumen nicht erkennen und nimmt hinsichtlich der Höhe der Kosten auch nicht Bezug auf ein

konkretes Angebot der Firma Hinzu kommt, dass die Frage der Kostenverteilung ebenfalls nicht geregelt wird. Ein Ausführungsbeschluss bezüglich einer konkreten Maßnahme muss jedoch zwingend die Frage der Finanzierung und der Kostenverteilung (dem Grunde nach) enthalten. Ein abweichender Beschluss widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

cc)

Mit Blick auf die vorstehenden Ausführungen kann dahinstehen, ob die Einholung von Vergleichsangeboten angesichts des zu erwartenden Kostenvolumens erforderlich war und ob diese ggfs. rechtzeitig vorgelegen haben.

3.

Die Kammer hatte die vorstehenden Angriffe gegen die Beschlüsse zu Top 6 bis 8 auch zu berücksichtigen. Ausweislich der Klageschrift vom 27.07.2018 haben die Kläger diese innerhalb der materiell-rechtlichen Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG geltend gemacht.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus § 91, 708 Nr.10, 713 iVm § 26 Nr. 8 EGZPO.

Bünnecke

Roth

Dr. Wiethoff