

Landgericht Frankfurt

BESCHLUSS

§ 27 WEG

- 1. Es widerspricht der ordnungsgemäßen Verwaltung, eine kostenintensive Instandhaltungsmaßnahme ohne Hinzuziehung eines Fachmannes zu beschließen.**
- 2. Die Einholung von Vergleichsangeboten gehört nicht zu den originären Aufgaben der Hausverwaltung. Diese Tätigkeit kann eine Sondervergütung auslösen.**

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 12.09.2018; Az.: 2-09 S 21/18

Das Landgericht Frankfurt am Main - 9. Zivilkammer – hat am 12.09.2018 beschlossen:

Tenor:

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Bad Homburg vom 28.02.2018 (Az.: 2 C 2080/17 (17)) wird zurückgewiesen, § 522 Abs. 2 ZPO.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens haben die Kläger zu tragen.
3. Das angefochtene Urteil des Amtsgerichts Bad Homburg vom 28.02.2018 (Az.: 2 C 2080/17 (17)) ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf bis zu 20.000,00 € festgesetzt.

Gründe:

Die Kammer ist auch weiterhin davon überzeugt, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat sowie die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts nicht erfordern und auch eine mündliche Verhandlung nicht geboten ist.

Zur Begründung wird zunächst zur Vermeidung von Wiederholungen auf den ausführlichen Hinweisbeschluss der Kammer vom 19.06.2018 Bezug genommen. Soweit die Kläger diesem mit Schriftsatz vom 03.09.2018 entgegengetreten sind, vermögen die dortigen Ausführungen nicht zu überzeugen. Im Einzelnen:

Sofern die Kläger in ihrer Stellungnahme erneut darauf verweist, dass ihnen hinsichtlich des angefochtenen Beschlusses zu TOP 6c vor der Versammlung Gelegenheit hätte geben werden müssen, sich damit auseinanderzusetzen, verkennen sie, dass hier allein ein Ingenieur zur Feststellung von Schäden und deren Behebungsmöglichkeiten beauftragt wurde und damit die strengen Anforderungen, die für einen Sanierungsbeschluss gelten, hier keine Anwendung finden. Auch bleibt es dabei, dass die Kläger nicht vorgetragen haben, inwieweit sie vor der Versammlung Bedarf gehabt hätten, sich mit dem Gegenstand des Angebotes vertraut zu machen, da die Annahme dessen auch gerade nicht beschlossen wurde.

Soweit die Kläger jetzt vortragen, der Auftrag hätte nur einstufig erteilt werden dürfen, ist dieser Vortrag verspätet zumindest gem. § 520 Abs. 2 ZPO.

Richtig ist, dass die Kammer im Hinweisbeschluss ausführt, es sei nicht originäre Aufgabe des Verwalters gem. § 27 WEG, Vergleichsangebote ohne Hilfspersonen einzuholen sondern grundsätzlich Aufgabe der Wohnungseigentümer. Ebenso ist anerkannt, dass es ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, eine kostenintensive Baumaßnahme ohne genaue Bestandsaufnahme durch einen Fachmann zu beschließen. Das ändert aber nichts daran, dass die Einholung von Angeboten nicht originäre Aufgabe des Verwalters nach § 27 WEG ist und er dafür - denn daran stören sich die Kläger - bereits vergütet wird. Und da es eben nicht bereits seine originäre Aufgabe ist, spricht nichts dagegen, einen Dritten (hier einen Ingenieur) mit dieser Aufgabe zu betrauen, der im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung für die Bestandsaufnahme bereits einzusetzen ist. Das Einholen der Angebote durch den Verwalter nach Erstellung des Leistungsverzeichnisses durch den beauftragten Ingenieur ist zudem reine Förmerei, wenn die Überprüfung der Angebote wie hier erneut durch den Ingenieur zu erfolgen hat. Ein Kostenersparnis ist darin weiterhin nicht erkennbar.

Vor diesem Hintergrund war die Berufung zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Streitwertfestsetzung ergibt sich aus §§ 47, 49 a GKG.