

# Landgericht Düsseldorf

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 21 Abs. 3, 22 Abs. 1, 2 und 3 WEG

- 1. Die Einhaltung der 2-monatigen Begründungsfrist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG ist zwar keine Voraussetzung für die Zulässigkeit der Beschlussanfechtungsklage, ihre Versäumung führt jedoch zu einem materiell-rechtlichen Ausschluss von Anfechtungsgründen.**
- 2. Im Rahmen einer Modernisierung des Gemeinschaftseigentums genügt es, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle Neuerung darstellt, die voraussichtlich geeignet ist, den Gebrauchswert der Sache nachhaltig zu erhöhen.**
- 3. Eine Kosten-Nutzen-Analyse durch einen Sachverständigen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist nach § 22 Abs. 2 WEG nicht erforderlich.**
- 4. Der Erneuerung von Fenstern steht nicht entgegen, dass die derzeit eingebauten noch funktionstüchtig sind (BGH WuM 2011, 251).**
- 5. Ein Wohnungseigentümer hat nach §§ 675, 666 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag einen Anspruch auf Gewährung von Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen.**

LG Düsseldorf; Urteil vom 06.06.2012; Az.: 25 S 8/12

#### **Tenor:**

Die Berufung der Kläger gegen das am 23. Dezember 2011 verkündete Urteil des Amtsgerichts Krefeld - 14 C 77/10 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Klägern auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitwert für das Berufungsverfahren: 4.800,00 €

## **Tatbestand:**

### **I.**

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft, deren Verwalterin die Beigeladene ist. Die Kläger sind seit März 1987 Sondereigentümer der im 1. OG links gelegenen Wohnung.

Das Objekt wurde im Jahre 1983 fertiggestellt. Die Teilungserklärung datiert auf den 14. Oktober 1980. Nach § 3 Ziffer 2 der Teilungserklärung sind Rollläden Gegenstand des Sondereigentums (Blatt 37, 38 d. A.).

In der auf Blatt 13f der Akten befindlichen Baubeschreibung für die Wohnungseigentümergeinschaft ist unter Fenster und Fenstertüranlagen wie folgt festgehalten:

### **C.**

#### **2.**

##### **d) Innenausbau**

##### **1. Fenster und Fenstertüranlagen**

Diese Anlagen werden hergestellt aus wärmegeämmten Aluminium-Verbundprofilen mit einer Bautiefe von 55 mm. Die thermisch getrennten Profile bestehen aus einem inneren und einem äußeren Aluminiumteil, sowie den Verbindungselementen aus hochwertigem glasfaserverstärktem Kunststoff mit spezieller Brandschutzausrüstung. Mit diesem System werden die gleichen Wärmedämmwerte wie bei einer Isolierglasscheibe erreicht. Weiterhin können mit diesem System sehr gute Schalldämmwerte erreicht werden.

Die erforderlichen Beschlagteile bei Dreh-Kipp-Fenstern sind verdeckt liegend angeordnet. Die in der Dachfläche befindlichen Fenster sind Velux-Fenster oder gleichwertig aus Holz mit Isolierverglasung.

Äußere Fensterbänke in Verbindung mit den Fenstern in Leichtmetall.

Die Haustür erhält einen Türfeststeller, äußeren schwarzen Griff und Sicherheitsschloss, Klingeln, Sprechanlage und Briefkästen.

Alle Fenster im Erdgeschoss und 1. - 3. Obergeschoss erhalten an der Straßenseite Kunststoff-Rollläden.

In der Eigentümerversammlung vom 08. Juni 2010 (Protokoll Blatt 21f d. A.) wurde wie folgt festgehalten:

##### **7 - Einbau neuer Fenster bzw. teilweisen Einbau neuer Fenster**

Der Verwalter legte die Angebote der Firmen für neue Fenster vor.

Die Kosten belaufen sich auf folgende Beträge:

Aluminium Vorderfront: € 96.200,00, Kunststoff weiß mit brauner Beschichtung und Dreifachverglasung: Wohnungen vorne: € 52.600,00, Treppenhäuser: € 7.965,00, Rückfront € 127.000,00.

Es ergab sich eine ausgiebige Diskussion. Der Verwalter wurde gebeten, zwei weitere Angebote für die Erneuerung der Fenster vorne in Kunststoff weiß mit brauner Beschichtung einzuholen. Es soll dann unter Beifügung der Angebotsübersicht für den Zeitraum Ende 07/2010 Anfang 08/2010 zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung eingeladen werden.

#### 8 - Beschlussfassung über die Verlängerung des Verwaltervertrages

Der mit der Verwaltung geschlossene Verwaltervertrag wird bis zum 31.03.2011 verlängert.

Abstimmung: Ja: 17; Nein: 0; Enthaltungen: 1.

In der Eigentümerversammlung vom 31. August 2010 (Blatt 24 GA) wurde unter TOP 2 wie folgt festgehalten:

#### 2 - Einbau neuer Fenster

Die gesamte Sachlage wurde ausgiebig erörtert. Der mit der Einladung vom Verwalter übersandte Angebotsspiegel wurde besprochen und diverse technische Dinge erörtert und im Anschluss Folgendes beschlossen:

Der Verwalter wird bevollmächtigt, den entsprechenden Auftrag zur Erneuerung der Fenster an die Firma XY zu vergeben. Es sollen Kunststofffenster innen weiß, außen mit brauner Folienbeschichtung eingebaut werden. Sofern ein Eigentümer die braune Folienbeschichtung innen wünscht, wird dies von der Gemeinschaft übernommen, da jetzt auch braune Fenster eingebaut sind. Die Kosten der Maßnahme sollen der Instandhaltungsrücklage entnommen werden.

Zu dem Ausführungsumfang wurde dann einzeln wie folgt abgestimmt:

Austausch Fenster in den Wohnungen: 19 Ja, 2 Nein, 0 Enthaltungen. Beschluss gefasst.

Austausch Fenster in den Treppenhäusern: 15 Ja, 6 Nein, 0 Enthaltungen. Beschluss nicht gefasst.

Fenster mit 3-fach Verglasung: 18 Ja, 3 Nein, 0 Enthaltungen. Beschluss gefasst.

Bei den Rollladenkästen sind verschiedene Möglichkeiten der Dämmung angeboten worden. Da für eine Ausführung z. T. die Tapeten beschädigt werden, sollen diese Dämmungen von jedem Eigentümer individuell beauftragt werden. Die Maßnahme kann auch zu einem späteren Zeitpunkt ausgeführt werden.

Abstimmung: 19 Ja, 2 Nein, 0 Enthaltungen. Beschluss gefasst.

Mit der Einladung zu der Eigentümerversammlung vom 31. August 2010 hatte die Beigeladene die Angebotsübersicht (Blatt 6 d. A.) übermittelt.

Die Kläger haben den Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 31. August 2010 angefochten.

Die Kläger haben beantragt,

den Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 31. August 2010 für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, dass § 22 Absatz 2 WEG eingreife.

Das Amtsgericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 20. Dezember 2010 (Blatt 44 GA) i.V.m. dem Beschluss vom 19. Januar 2011 (Bl. 54 GA) durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens. In Bezug auf das Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf den Inhalt des Gutachtens des Sachverständigen Dipl.-Ing. vom 09. September 2011 (Blatt 82 bis 89 d. A.) Bezug genommen.

Durch das angegriffene Urteil vom 23. Dezember 2011 hat der Amtsrichter die Klage abgewiesen. Der Amtsrichter hat ausgeführt, dass der angefochtene Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, da die Voraussetzungen des § 22 Absatz 2 WEG vorliegen würden. Nach dem Ergebnis des Sachverständigengutachtens wiesen die einzubauenden neuen Fenster einen deutlich günstigeren Wert für die Thermik aus. Ebenso gehe eine entsprechende Verbesserung des Schallschutzes einher. Einer Anhörung des Sachverständigen bedürfe es nicht, da genauere Feststellungen, wie hoch die Einsparung der Energiekosten im Einzelnen und in welchem dB-Bereich die Verbesserung des Schallschutzes sei, nicht notwendig seien.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Kläger.

Die Kläger beantragen,

unter Abänderung des angefochtenen Urteils den auf der Eigentümerversammlung vom 31. August 2010 unter TOP 2 gefassten Beschluss für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Von der Darstellung tatsächlicher Feststellungen im Übrigen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO i.V.m. § 62 Abs. 2 WEG abgesehen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die Berufung der Kläger ist zulässig. Sie wurde form- und fristgerecht eingelegt. Die Berufungsbegründung genügt den formellen Anforderungen des § 520 Abs. 3 Satz 2 ZPO.

Die Kläger rügen eine Rechtsverletzung des Amtsgerichtes, die - als zutreffend unterstellt - entscheidungserheblich wäre. Das Ermessen der Eigentümergemeinschaft im Rahmen des § 22 Abs. 2 WEG sei nicht uneingeschränkt; vielmehr sei ein Kostennutzenverhältnis zu ermitteln. Daher sei das Amtsgericht gehalten gewesen, den Antrag auf Ergänzung des Sachverständigengutachtens nachzukommen.

III.

Die Berufung der Kläger hat keinen Erfolg.

Das Amtsgericht hat zu Recht den angefochtenen Beschluss nicht für ungültig erklärt.

Der Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 31. August 2010 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Formelle oder materielle Beschlussmängel sind nicht gegeben.

Berücksichtigung finden können im Rahmen der Prüfung, ob der angefochtene Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, nur die innerhalb der Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 S.2 WEG vorgebrachten Anfechtungsgründe. Die Einhaltung der 2-monatigen Begründungsfrist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG ist zwar keine Voraussetzung für die Zulässigkeit der Beschlussanfechtungsklage, ihre Versäumung führt jedoch zu einem materiell-rechtlichen Ausschluss von Anfechtungsgründen.

Die Begründungsfrist soll bewirken, dass für die Wohnungseigentümer und für den zur Ausführung von Beschlüssen berufenen Verwalter zumindest im Hinblick auf Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber besteht, ob, in welchem Umfang und aufgrund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden. Deshalb muss sich der Lebenssachverhalt, auf den die Anfechtungsklage gestützt wird, zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergeben (ständige Rechtsprechung des BGH, NJW 2009, 999f.; NJW 2009, 2132 f.) Danach kann einerseits keine Substantiierung im Einzelnen gefordert werden, andererseits lässt sich der Anfechtungsgrund von anderen nur abgrenzen, wenn auch der Lebenssachverhalt wenigstens in Umrissen vorgetragen wird.

Die Kläger sind daher mit solchem Vorbringen präkludiert, das sie erst nach Ablauf der Frist des § 46 Abs. 1 S. 2 HS 2 WEG aktenkundig gemacht haben. Dazu zählt insbesondere die *Einwendung, dass der angegriffene Beschluss zu unbestimmt* sei, welche erst mit der Berufungsbegründung vom 26. März 2012 eingeführt worden ist.

Eine bauliche Maßnahme, die der Modernisierung des Gemeinschaftseigentums dient, kann

- bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG,
- Maßnahme der Modernisierung gem. § 22 Abs. 2 WEG

- oder als "modernisierende Instandsetzung" Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 3 WEG sein.

Unstreitig sind die Fenster über 30 Jahre alt. Bei einem derartigen Alter der Fenster spricht bereits die allgemeine Erfahrung dafür, dass die beschlossene Gesamterneuerung Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht widerspricht (vgl. KG Berlin WuM 1993, 427, 429; BayObLG ZMR 1994, 279).

Das mit der Erweiterung der Beschlusskompetenz nach § 22 Abs. 2 WEG verfolgte gesetzgeberische Anliegen besteht darin, den Wohnungseigentümern - unabhängig von dem Bestehen eines Reparaturbedarfs - die Befugnis einzuräumen, mit qualifizierter Mehrheit einer Verkehrswertminderung durch Anpassung der Wohnungsanlage an die "Erfordernisse der Zeit" entgegenzuwirken.

Deshalb genügt es, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle Neuerung darstellt, die voraussichtlich geeignet ist, den Gebrauchswert der Sache nachhaltig zu erhöhen (BT-Drucks. 16/887 S. 30; Bundesgerichtshof WuM 2011, 251; Bärmann-Merle, WEG, 11. Aufl., § 22 Rn. 330f).

So liegt es hier.

§ 22 Abs. 2 WEG betrifft Maßnahmen, die über die ordnungsgemäße Instandhaltung hinausgehen und die zugleich der Modernisierung entsprechend § 559 Abs. 1 BGB, also

der nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts,

der dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse

oder der Einsparung von Energie oder Wasser dienen.

Das Wort "dienen" bedeutet dabei, dass die Maßnahme sinnvoll und nicht etwa geboten sein muss (BT-Drucks. 16/887 S. 30). Bei der Beurteilung ist auf den Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und sinnvollen Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers abzustellen (BT-Drucks. 16/887 S. 30).

Eine dauerhafte Gebrauchswerterhöhung im Sinne dieser Vorschriften liegt in dem Austausch von Holz- durch Kunststofffenster (vgl. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 2. Juli 2008, - 32 Wx 91/08; BayObLGR 2005, 266; WuM 1991, 56; OLG Köln WuM 1997, 455). Diese Konstellation ist zwar vorliegend nicht gegeben, jedoch ist dem von dem Amtsgericht eingeholten Gutachten nachdrücklich zu entnehmen, dass es zu einem deutlich günstigeren U-Wert und auch einer Verbesserung des Schallschutzes durch den Austausch der Fenster kommt. Anhaltspunkte, an diesen Ergebnissen zu zweifeln, sind weder vorgetragen noch drängen sie sich auf. Es ist somit eine dauerhafte Gebrauchswerterhöhung im Sinne dieser Vorschriften in dem Austausch der eingebauten zu den beabsichtigten Fenstern zu bejahen.

Die von den Klägern verlangte Kosten-Nutzen-Analyse durch einen Sachverständigen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme nach § 22 Abs. 2 WEG ist nicht erforderlich.

vorliegenden Fall hat die Kammer angesichts der von dem Sachverständigen aufgezeigten Vorteile und der sich mit Brutto ca. 42.000,00- € in einem angemessenen Rahmen haltenden Kosten keinen Zweifel, dass die beschlossene Maßnahme nach dem Maßstab eines wirtschaftlich denkenden Hauseigentümers sinnvoll ist. Der von den Klägern angesetzte Maßstab an die Wirtschaftlichkeit, nämlich eine Amortisation der aufgewendeten Kosten, ist dagegen zu streng (Landgericht München ZMR 2009, 945).

Der Erneuerung der Fenster steht nicht entgegen, dass die derzeit eingebauten noch funktionstüchtig sind (Bundesgerichtshof WuM 2011, 251).

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG liegen vor. Durch die beschlossene Maßnahme wird die Eigenart der Wohnanlage nicht verändert, da aufgrund der beschriebenen Maßnahmen nicht von einer sog. Luxussanierung auszugehen ist.

Als Änderung der Eigenart der Wohnanlage kann auch eine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks in Betracht kommen, wofür aber nicht schon jede nicht ganz unerhebliche Veränderung des optischen Gesamteindrucks ausreicht (Bärmann-Merle, WEG, 11. Aufl., § 22 Rn. 338).

Zwar sind die Treppenhausfenster von der Erneuerung ausgenommen, worauf die Kläger auch bereits in der Klagebegründung vom 28. Oktober 2010 hingewiesen haben, jedoch wäre aufgrund dessen nur dann eine nicht unerhebliche Störung durch Vermittlung eines uneinheitlichen Gesamteindrucks zu bejahen, wenn die neu einzubauenden Fenster sich deutlich von den bisherigen Fenstern unterscheiden. Die Treppenhausfenster liegen nicht in einer Flucht mit den Fenstern der einzelnen Wohnungen, sondern sind versetzt - auf halber Etage - gelegen. Zudem differiert die Größe der Treppenhausfenster. Während zwei Treppenhausfensterreihen einflügelig ausgestaltet sind, ist die dritte zweiflügelig angelegt.

Soweit die Kläger vortragen, ihnen sei die genaue Ausgestaltung der beschlossenen Fenster nicht bekannt, ist dem seitens der Kammer nicht weiter nachzugehen. Die Kläger haben gegenüber der Beigeladenen ein Einsichtsrecht, welches auch das angenommene Angebot der Firma XY umfasst.

Jedem Wohnungseigentümer steht das Recht zu, Einsicht in die Verwaltungsunterlagen bei der WEG-Verwaltung zu nehmen (vgl. BGH, NJW 2011, 1137 = WuM 2011, 314).

Als Wohnungseigentümer hat der Kläger nach §§ 675, 666 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag einen Anspruch gegen die Beklagte auf Gewährung von Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen. Ob es sich dabei um ein aus dem Anspruch auf Abrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) und Rechnungslegung (§ 259 BGB) abgeleitetes Recht handelt (s. nur OLG München, NZM 2006, 512; 2007, 691; vgl. auch BGHZ 10, 385, 386 f.), oder ob das Einsichtsrecht auf der analogen Anwendung der Vorschriften in § 24 Abs. 6 Satz 3, Abs. 7 Satz 8 WEG (Riecke/Schmid/Abramenko, Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl., § 28 Rn. 147) oder in § 716 Abs. 1 BGB (Staudinger/Bub, BGB [2005], § 28 WEG Rn. 607) beruht, ist ohne Belang. Da die Einsichtnahme auch der Überprüfung der Verwaltungstätigkeit dient, besteht das Einsichtsrecht nach der bestandskräftigen Genehmigung der Abrechnung und nach der Entlastung des Verwalters fort (BayObLG, NZM 2000, 873, 874). Es unterliegt keinen weiteren Voraussetzungen (OLG Köln, NZM 2006, 702) wie z.B. einem

besonderen rechtlichen Interesse des Wohnungseigentümers (BayObLG, NZM 2003, 905) oder einer Ermächtigung durch die übrigen Wohnungseigentümer (Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., Rn. 1673; Riecke/Schmid/Abramenko, aaO, Rn. 149). Nur das Verbot des Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) und das Schikaneverbot (§ 226 BGB) begrenzen das Einsichtsrecht (Timme/Batschari, WEG, § 28 Rn. 76).

Dass ihnen vorliegend die Einsichtnahme in die Angebote verwehrt worden und ihnen deshalb ein konkreterer Vortrag zu nachteiligen Veränderungen nicht möglich sei, haben die Kläger nicht vorgetragen.

Der angefochtene Beschluss führt auch nicht zu einer unbilligen Beeinträchtigung der Kläger gegenüber anderen Wohnungseigentümern. Für die Annahme eines unbilligen Nachteils genügt es - anders als bei § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG - nicht schon, dass sich ein verständiger Durchschnittseigentümer nach der Verkehrsanschauung nachvollziehbar beeinträchtigt fühlen kann (so zu § 14 Nr. 1 WEG BGH, Beschluss vom 21. Dezember 2000 - V ZB 45/00, BGHZ 146, 241, 246). Vor dem Hintergrund der von dem Gesetzgeber angestrebten Erweiterung des Gestaltungsspielraums der Wohnungseigentümer ist vielmehr von einer Ausweitung dessen auszugehen, was ein - zumal mit qualifizierter Mehrheit überstimmter - Wohnungseigentümer hinzunehmen hat (vgl. Bärmann-Merle, WEG, 11. Aufl., § 22 Rn. 339f. mwN). Dabei liegt es auf der Hand, dass Umstände, die zwangsläufig mit der Modernisierung verbunden sind, für sich alleine nicht zur Bejahung eines unbilligen Nachteils führen können (Bärmann-Merle, WEG, 11. Aufl., § 22 Rn. 339; vgl. auch BT-Drucks. 16/887 S. 29f). Unbillig sein können nur darüber hinausgehende Nachteile, die bei wertender Betrachtung und in Abwägung mit den mit der Modernisierung verfolgten Vorteilen einem verständigen Wohnungseigentümer zumutbarer Weise nicht abverlangt werden dürfen.

Davon abgesehen sind nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG nur solche Maßnahmen von Bedeutung, durch die einem oder mehreren Wohnungseigentümern größere Nachteile zugemutet werden als den anderen; unbillig sind sie, wenn sie zu einer treuwidrigen Ungleichbehandlung der Wohnungseigentümer führen (Spielbauer/Then, WEG, § 22 Rn. 22). Auch daran fehlt es hier, weil eine mögliche Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes alle Wohnungseigentümer gleich treffen würde.

Nichtigkeitsgründe können zwar auch noch außerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vorgebracht werden, solche liegen hier aber nicht vor.

Dem Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 31. August 2010 lässt sich entnehmen, dass das in dem Angebotsspiegel aufgenommene Angebot der Firma XY angenommen wird und der Verwalter den Auftrag erteilen soll. Die Finanzierung erfolgt über die Instandhaltungsrücklage. Der Beschluss zu TOP 2 ist auch weder in sich widersprüchlich noch vollkommen nichtssagend, so dass hier auch kein Fall der sog. Perplexität gegeben ist.

#### IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer

einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert, § 543 Abs. 2