

Amtsgericht Schwerin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 19 Abs. 1, 2 Nr. 4, 29 WEG

- 1. Stehen größere Instandsetzungsmaßnahmen an, widerspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn bei nicht ausreichend gebildeter Rücklage eine (Teil-)Rückzahlung der Rücklage an die Eigentümer erfolgt.**
- 2. Bei nicht ausreichender Dämmung (Schallschutz) unter Missachtung der DIN-Vorschriften ist die Wohnungseigentümergeinschaft verpflichtet, Abhilfe zu schaffen.**
- 3. Der Verwaltungsbeirat darf auch dann wiedergewählt werden, wenn er bei der Prüfung der Jahresabrechnung Fehler übersehen und nicht beanstandet hat.**
- 4. Für die Vergabe einer externen Treppenhausreinigung sind drei Vergleichsangebote nicht zwingend erforderlich.**

AG Schwerin, Urteil vom 15.10.2021; Az.: 13 C 349/16

Tenor:

1. Der Beschluss zu TOP 6 Beschluss 6 der Eigentümerversammlung vom 20.09.2016: "Die Eigentümergeinschaft beschließt aufgrund der hohen Ansparsumme, eine einmalige sofortige Auszahlung an die Eigentümer der WEG aus der Instandhaltungsrücklage in Höhe von 11,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Insgesamt beträgt die Auszahlung an die Eigentümer dann 6.779,85 €. Die jährlichen Zuführungen bleiben weiterhin bestehen." wird für ungültig erklärt.

2. Der Negativbeschluss zu TOP 9 Beschluss 8 der Eigentümerversammlung vom 20.09.2016: "Die Eigentümergeinschaft beauftragt die Verwaltung, drei Kostangebote von Fachfirmen für die Herstellung eines DIN-gerechten Schallschutzes zwischen den Bädern der Wohnungen 4 und 5 einzuholen." wird für ungültig erklärt. Es wird festgestellt, dass der Beschluss: "Die Eigentümergeinschaft beauftragt die Verwaltung, drei Kostangebote von Fachfirmen für die Herstellung eines DIN-gerechten Schallschutzes zwischen den Bädern der Wohnungen 4 und 5 einzuholen." positiv zustande gekommen ist.

3. Der Negativbeschluss zu TOP 9 Beschluss 9 der Eigentümerversammlung vom 20.09.2016: "Die Eigentümergeinschaft beauftragt die Verwaltung, ein

Sachverständigengutachten auf Kosten der Gemeinschaft in Höhe von 1.000,00 € einzuholen zu der Frage, ob der Schallschutz nach DIN zwischen den Bädern der Wohnungen 4 und 5 gewährleistet ist. Im Falle der Nichteinhaltung der DIN-Vorschriften soll die Verwaltung beauftragt werden, drei Angebote von Fachfirmen einzuholen zu den Kosten, die mit der Herstellung eines DIN-gerechten Schallschutzes zwischen den Bädern der Wohnungen 4 und 5 erforderlich sind." wird für ungültig erklärt.

4. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

5. Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger als Gesamtschuldner 1/4 und die Beklagte 3/4 zu tragen.

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

Beschluss

Der Streitwert wird auf 16.838,08 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft.

In der Eigentümerversammlung vom 27.09.2016 wurden die aus dem Protokoll, Anlage K 5, Bd. I Blatt 44 ff. der Akte, ersichtlichen Beschlüsse gefasst.

Die Kläger tragen vor, zu der Treppenreinigung seien nicht drei Angebote vorgelegt worden und das Protokoll gebe das Abstimmungsverhalten falsch wieder. Die Kläger hätten gegen die Beauftragung gestimmt. Der Beschluss sei außerdem mangels konkretem Leistungsverzeichnis des Angebots zu unbestimmt.

Die Parteien führen einen weiteren Rechtsstreit über die Dämmung des Daches. Die Kläger sind der Auffassung, dass der Beschluss über die Rückzahlung aus der Instandhaltungsrücklage wegen der zu erwartenden Kosten unwirksam ist.

Die Kläger tragen weiter vor, die zwischen den Bädern der Wohnungen 4 und 5 befindliche Wand entspreche nicht den Schallschutzbestimmungen bei Errichtung des Gebäudes.

Die Kläger begehrt zunächst auch Feststellung der Ungültigkeit von Beschlüssen über die Jahresabrechnung und die Entlastung des Verwaltungsbeirats. Nach Anerkenntnis hat das Gericht insofern Teilanerkennsurteil erlassen.

Die Kläger haben weitere Anträge bezüglich der Nutzung des Treppenhauses und des Rückbaus von Terrassen zurückgenommen.

Die Parteien haben den Antrag der Kläger auf Beschlussersetzung zur Einholung eines Sachverständigengutachtens übereinstimmend für erledigt erklärt.

Die Kläger beantragen zuletzt,

1. den Beschluss zu TOP 2 Beschluss 3 der Eigentümerversammlung vom 27.09.2016:

"Die Eigentümergeinschaft wählt mehrheitlich Frau A und Herrn B bis auf Widerruf in den Verwaltungsbeirat (2 Einzelbeschlüsse)."

für ungültig zu erklären.

2. den Beschluss zu TOP 6 Beschluss 6 der Eigentümerversammlung vom 20.09.2016:

"Die Eigentümergeinschaft beschließt aufgrund der hohen an Sparsumme eine einmalige sofortige Auszahlung an die Eigentümer der WEG aus der Instandhaltungsrücklage in Höhe von 11,00 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Insgesamt beträgt die Auszahlung an die Eigentümer dann 6.779,85 €. Die weiteren jährlichen Zuführungen bleiben weiterhin bestehen."

für ungültig zu erklären.

3. den Negativbeschluss zu TOP 9 Beschluss 8 der Eigentümerversammlung vom 20.09.2016:

"Die Eigentümergemeinschaft beauftragt die Verwaltung, drei Kostenangebote von Fachfirmen für die Herstellung eines DIN-gerechten Schallschutzes zwischen den Bädern der Wohnungen 4 und 5 einzuholen."

für ungültig zu erklären und festzustellen, dass der Beschluss:

"Die Eigentümergemeinschaft beauftragt die Verwaltung, drei Kostenangebote von Fachfirmen für die Herstellung eines DIN-gerechten Schallschutzes zwischen den Bädern der Wohnungen 4 und 5 einzuholen."

positiv zustande gekommen ist.

4. den Negativbeschluss zu TOP 9 Beschluss 9 der Eigentümerversammlung vom 20.09.2016:

"Die Eigentümergemeinschaft beauftragt die Verwaltung, ein Sachverständigengutachten auf Kosten der Gemeinschaft in Höhe von 1.000,00 € einzuholen zu der Frage, ob der Schallschutz nach DIN zwischen den Bädern der Wohnungen 4 und 5 gewährleistet ist. Im Falle der Nichteinhaltung der DIN-Vorschriften soll die Verwaltung beauftragt werden, drei Angebote von Fachfirmen einzuholen zu den Kosten, die mit der Herstellung eines DIN-gerechten Schallschutzes zwischen den Bädern der Wohnungen 4 und 5 erforderlich sind."

für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengutachtens, Bd. 2, Blatt 22 ff, nebst Ergänzung, Bd. 2, Blatt 127 ff. der Akte.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist teilweise begründet.

Der Beschluss zur teilweisen Rückzahlung des Instandhaltungsrücklage entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG. Zwar steht der Wohnungseigentümergeinschaft insofern ein weiter Ermessensspielraum zu (Palandt/Wicke, BGB, 80. Aufl. § 19 WEG, Rn. 20). Im Hinblick auf die erheblichen Bau- und Verfahrenskosten der beiden laufenden Rechtsstreitigkeiten ist die in der Abrechnung mit 33.473,45 € angegebene Instandhaltungsrücklage gerade ausreichend. Darauf, dass die Kostentragungspflicht noch nicht rechtskräftig festgestellt ist, kommt es nicht an, sondern lediglich auf das Kostenrisiko.

Die Beschlüsse hinsichtlich der Dämmung der Badezimmerwand entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, § 19 Abs. 1 WEG. Die Wand wurde ursprünglich nicht fachgerecht hergestellt. Hiervon ist das Gericht aufgrund der Ausführungen des Sachverständigen überzeugt. Der Sachverständige hat nach der Wandöffnung feststellen können, dass der erforderliche Dämmwert nicht erreicht wird, zum einen, weil die Dämmung der Wand selbst nicht ausreichend ist, zum anderen, weil im Übergang von Wand zu Boden Schallbrücken vorhanden sind. Eine ausreichende Entkopplung liegt nicht vor.

Die Klage ist hinsichtlich der Wahl des Verwaltungsbeirats unbegründet, da nicht mehr drei Verwaltungsbeiräte zu wählen sind, § 29 Abs. 1 WEG. Die Wahl widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Umstand, dass ein Verwaltungsbeirat, jedenfalls ein wie hier unentgeltlicher, eine fehlerhafte Jahresabrechnung nicht beanstandet hat, steht seiner Wiederwahl nicht entgegen. Dies ergibt sich schon aus der nunmehr geltenden Haftungsbegrenzung des § 29 Abs. 3 WEG, nach der der Verwaltungsbeirat nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit haftet. Dass die fehlende Beanstandung der Jahresabrechnung grob fahrlässig gewesen wäre, vermag das Gericht nicht zu erkennen. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Eigentümergeinschaft aus nur sieben Parteien besteht, von denen nur vier im Objekt wohnen. Von diesen haben die Kläger die Wahl in den Verwaltungsbeirat abgelehnt.

Die Klage ist weiter unbegründet hinsichtlich des Beschlusses über die Treppenhausreinigung.

Es kann dahin stehen, ob die Kläger für den Auftrag gestimmt haben und ob dies der Zulässigkeit der Anfechtung entgegensteht. Der Beschluss entspricht jedenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 19 Abs. 1 WEG. Es kann dahin stehen, ob vor Beschlussfassung drei Angebote vorgelegt wurden, da dies für die Vergabe nicht zwingend ist (Palandt/Wicke, a.a.O, Rn. 16). Das Angebot und damit der Beschluss sind nicht unbestimmt im Hinblick auf den Leistungsumfang. Es ist nicht

erforderlich, Art und Umfang der Reinigungsmethoden zu definieren, da ein Ergebnis, nämlich die objektive Sauberkeit des Treppenhauses geschuldet ist.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 709 ZPO.