

Beglaubigte Abschrift

334 C 52/22

Verfügung

Vert.:	Frist not.		KR/ KfA	Mdt.:
RA	EINGETRAGEN			Kannt- nstr.
SB	28. DEZ. 2022			Rück- sor.
Rück- spr.	Frank Dohmann Rechtsanwalt			Zah- lung
zdA				Stel- lungen

In dem Rechtsstreit

u.a. gegen WEG

, 46149 Oberhausen

wird **Gütetermin und Verhandlungstermin** bestimmt auf

Dienstag, 07.03.2023, 09:15 Uhr,

2. Etage, Sitzungssaal 209, Friedensplatz 1, 46045 Oberhausen.

Das Gericht weist auf folgendes hin:

1.

Der Beschluss zu TOP 5 widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung

Eine ordnungsgemäße Instandsetzung erfordert, dass vor einer Auftragsvergabe drei Vergleichsangebote eingeholt werden, wenn das Auftragsvolumen ein Betrag von etwa 5.000,00 € überschreitet. Es sind drei Vergleichsangebote in Bezug auf eine konkrete Ausführungsvariante der Instandsetzung einzuholen. Das bedeutet, die Vergleichsangebote müssen vergleichbar sein. Hieran fehlt es, wenn nicht vergleichbare technische Lösung, deutlich unterschiedliche Materialien oder unterschiedlichen Qualitätsstandard angeboten werden (LG Dortmund, Urteil vom 21.04.2015, 1 S 445/14; Spiegelbauer/Then, WEG, 3. Auflage 2017, § 21, Rn. 23; Bärmann/Merle, WEG, 13. Auflage 2015, § 21, Rn. 112c).

Im vorliegenden Fall ermangelt es nicht nur an der Vorlage von drei Angeboten, sondern auch noch an der Vergleichbarkeit der zwei vorgelegten Angebote. Es kann somit dahinstehen, dass die Beklagte bisher nicht substantiiert unter Beweistritt vorgetragen hat, dass weitere Firmen trotz frühzeitiger konkreter Anfrage eine Angebotserstellung abgelehnt haben. Denn es fehlt schon an dem gleichen Angebotsinhalt. In dem Angebot der Firma Kuhlkamp GmbH wird nur die Erneuerung von zwei Fenstern angeboten. In dem Angebot der Firma Hanzen ist die Erneuerung von vier Fenstern vorgesehen.

2.

Des Weiteren sind die Beschlüsse unter dem Tagesordnungspunkt 12 „Sonstiges“ überraschend und widerspricht insoweit ordnungsgemäßer Verwaltung.

Unter dem Tagesordnungspunkt „Verschiedenes“ oder „Sonstiges“ kann über Angelegenheiten von ganz untergeordneter Bedeutung ein Beschluss gefasst werden, mit deren Beratung und Beschlussfassung jedermann rechnen muss. Dies gilt etwa dann, wenn der Verwalter durch Beschluss aufgefordert wird, gegenüber den Wohnungseigentümern das durchzusetzen, wozu diese ohnehin verpflichtet sind (Bärmann/Merle, WEG, 14. Auflage 2018, § 23 Rn. 91 a).

Die hier gefassten Beschlüsse fallen nicht darunter.

Im Weiteren wurde der Beschluss zur Finanzierung der Erneuerung der Dachfester in der Einladung nicht angekündigt, so dass er überraschend ist. Auch ist die Verteilung nach Kopfzahl der Eigentümer und nicht nach MEA überraschend.

Auch trifft hier die Pflicht zur Kostentragung allein den Sondereigentümer der Einheit Nr. 5. Die Teilungserklärung trifft eine eindeutige Kostenreglung zu Lasten der Sondereigentümer. Dabei umfassen die Begriffe der Instandhaltung und Instandsetzung ganz eindeutig auch die Erneuerung der Fenster.

Die Pflicht, das gemeinschaftliche Eigentum zu erhalten, ruht nach § 18 Abs. 1 WEG auf der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer können vereinbaren, dass nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern ein Wohnungseigentümer geschlossene Bereiche oder Teile des gemeinschaftlichen Eigentums (zB Garagentore, Brandschutzeinrichtungen, Aufzüge, Fenster, Türen, Rollläden, Balkone, Dachterrassen, Loggien, Mehrfachparker) selbständig erhalten muss. Insoweit spricht man von der Übertragung der Erhaltungslast und der Kosten (BeckOK WEG/Elzer, 49. Ed. 1.7.2022, WEG § 19 Rn. 89, 90).

3.

Der Negativbeschluss zu TOP 12.1 widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Reinigungs-, Gartenarbeits- oder Räum- und Streupflichten sollen den Wohnungseigentümern nicht durch Mehrheitsbeschluss persönlich auferlegt werden können und auch nicht etwa das Herausstellen der Müllbehälter. Der V. Zivilsenat hat eine Verpflichtung zur tätigen Mithilfe durch Mehrheitsbeschluss bei der Erhaltung ebenso verworfen wie bei dem der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Pflichten und der Verkehrssicherung auch gegenüber Dritten dienenden Winterdienste; dies wird man richtigerweise auf alle diese Fälle verallgemeinern (Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 19 Rn. 105, 106).

Den Wohnungseigentümer kann die turnusmäßige Reinigung des Treppenhauses nicht verpflichtend durch Beschluss auferlegt werden; es fehlt insofern die Beschlusskompetenz. Dies bedeutet aber, dass der einzelne Wohnungseigentümer einen Anspruch auf die Durchführung der Reinigung des Treppenhauses durch einen Dritte hat, da dies der Erhaltung des Gemeinschaftseigentum und damit ordnungsgemäßer Verwaltung dient. Die Ablehnung des Beschlusses ist somit rechtswidrig.

Insofern ist auch der Klageantrag zu 2) vollumfänglich begründet.

Wird die Klage aus Kostengründen **anerkannt**?

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen **2 Wochen ab Zugang**.

3.

Es wird angefragt, ob die Parteien mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO einverstanden sind oder ob sie auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung Wert legen.

Das schriftliche Verfahren kann nur angeordnet werden, wenn beide Parteien ausdrücklich zustimmen.

Um Mitteilung innerhalb **von zwei Wochen ab Zugang** wird gebeten.

4.

Sollten die Parteien eine Entscheidung im schriftlichen Verfahren ablehnen, wird ein Antrag nach § 128a ZPO angeregt. Das Gericht verfügt über eine Ausstattung zur Durchführung von Videoverhandlungen nach § 128a ZPO.

Oberhausen, 27.12.2022

Amtsgericht

Schleif

Richterin am Amtsgericht

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Amtsgericht Oberhausen

