

1 T 22/23
20 C 27/22
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Dortmund



Beschluss

In dem Beschwerdeverfahren

des Herrn

Klägers und Beschwerdeführers,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt

gegen

die WEG
verwaltung GmbH,

vertreten durch die Immobilien-

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop

wird die sofortige Beschwerde des Klägers vom 27.01.2023 gegen den am 24.01.2023 zugestellten Beschluss des Amtsgerichts Bottrop vom 09.01.2023 in der Fassung des Nichtabhilfebeschlusses vom 05.04.2023 zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt der Kläger und Beschwerdeführer nach einem Gegenstandswert für die sofortige Beschwerde von bis zu 5.000,00 €.

Gründe:

1.

Die Kosten des übereinstimmend für erledigt erklärten Rechtsstreits waren gemäß § 91a ZPO dem Kläger aufzuerlegen. Die von ihm eingereichte Klage war von Anfang an unbegründet.

a)

Die Kammer teilt die Auffassung der angefochtenen Entscheidung, dass unter dem Tagesordnungspunkt 4 der Eigentümerversammlung vom 01.06.2022 die Eigentümer lediglich beschlossen haben, dass ein drittes Angebot eingeholt und sodann dem Beirat vorgelegt wird. Aus dem Beschluss ist ersichtlich, dass noch Nachverhandlungen im Hinblick auf die bereits eingeholten Angebote erfolgen und das dritte Angebot abgewartet werden sollten.

b)

Insbesondere ergibt sich aus der Beschlussfassung nicht, dass die Eigentümer eine konkrete Auftragsvergabe ohne Abwarten des dritten Angebotes schon beschlossen haben und auch nicht, dass alleine der Beirat ohne weitere Rücksprache mit den übrigen Eigentümern letztlich über die Beauftragung entscheiden sollte.

c)

Außerdem widerspricht es nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, die bereits eingeholten Angebote nachverhandeln zu lassen. Denn nach einer Nachverhandlung haben immer noch die Wohnungseigentümer einer Eigentümerversammlung „das letzte Wort“, um nach einem Vergleich der Angebote entscheiden zu können, ob sie den nachverhandelten Angeboten oder dem nunmehr neu eingeholten dritten Angebot folgen wollen.

d)

Da eine weitere Eigentümerversammlung über die Auftragsvergabe nach dem angefochtenen Beschluss offensichtlich erfolgen sollte und tatsächlich auch durchgeführt worden ist, blieb den Wohnungseigentümern die vollständige Souveränität bezüglich der Entscheidung der beabsichtigten Arbeiten erhalten.

Im Gegenteil ist es ein Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Inhalte der nachverhandelnden Angebote und das neue Angebot den übrigen Eigentümern vor Beschlussfassung zur Kenntnis gebracht werden. Aus der Beschlussfassung ist ersichtlich, dass die Eigentümer auf der bisher nicht ausreichenden Grundlage von

zwei Angeboten, die ihnen darüber hinaus noch zu teuer erschienen, keine Beschlussfassung getroffen haben.

e)

Soweit die Eigentümer nicht beschlossen haben, was geschehen soll, wenn die Arbeiten nicht vor dem nächsten Winter durchgeführt werden können, ist dieser Einwand bereits untauglich, weil zum Zeitpunkt der Beschlussfassung unter dem 01.06.2022 zunächst die Einholung der Angebote abgewartet werden sollte. Die Eigentümer müssen im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung nicht bereits im Vorgriff auf noch einzuholende Angebote den Beschluss darüber fassen, was in Zukunft geschehen soll, zumal der weitere Ablauf auch von den Angeboten und der Verfügbarkeit der Handwerker abhängt. Der Einwand, dass der Beschluss insoweit unbestimmt sei, geht ersichtlich fehl.

2.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Dortmund, 22.05.2023

Landgericht, 1. Zivilkammer

Der Einzelrichter

Bünnecke

Vorsitzender Richter am Landgericht