

25 S 121/21

18a C 38/20
Amtsgericht Velbert



Vert.:	Frist not.	KR/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kannt- nen.
SB	30. OKT. 2023		Rück- scr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahl- lung
zdA			Stell- lungn.

Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Eingegangen am: 25.10.2023

In dem Rechtsstreit

der Frau ,

Klägerin und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte :

ert,

gegen

die übrigen Miteigentümer der WEG
namentlich:

1. Frau
2. Frau

Beklagten und Berufungsbeklagte ,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

beigeladene Verwalterin:

Immobilien I

Gründe:**I.**

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft Giesenhofstraße 51 – 53 in Heiligenhaus.

Die Klägerin ist Miteigentümerin mit einem Anteil von 323,886/1.000.

Mit dem vorliegenden Verfahren hat die Klägerin die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 01.10.2020 zu TOP 9, TOP 11, TOP 12, TOP 13 und TOP 18 angefochten.

Mit Urteil vom 20.10.2021 hat das Amtsgericht die Klage insgesamt abgewiesen.

Auf die Begründung des Urteils wird insoweit Bezug genommen.

Mit ihrer Berufung wendet sich die Klägerin ausschließlich gegen die Klageabweisung betreffend den Beschluss zum TOP 11 der Wohnungseigentümerversammlung vom 01.10.2020, mit dem die Wohnungseigentümer mehrheitlich beschlossen haben, die vorhandene Ölheizung in dem Objekt gegen eine neue Gasheizung auszutauschen.

Die Klägerin ist der Ansicht, es handele sich insoweit um eine bauliche Veränderung, welche die Wohnungseigentümer nicht mehrheitlich hätten beschließen können.

Die Beklagten begehren die Zurückweisung der Berufung und vertreten die Ansicht, es handele sich insoweit nicht um eine bauliche Veränderung, sondern um eine modernisierende Instandsetzung, da die vorhandene Ölheizung veraltet gewesen sei und jederzeit mit einem Ausfall hätte gerechnet werden müssen. Es seien bereits mehrere Defekte in der Vergangenheit aufgetreten.

Beide Parteien haben in der Berufungsinstanz ihr erstinstanzliches Vorbringen wiederholt und vertieft. Für die Entscheidung erhebliche Änderungen oder Ergänzungen sind in der Berufungsinstanz nicht erfolgt.

Die Kammer hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 30.05.2023 durch Vernehmung der Zeugen Z. , A. und W. . Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 25.09.2023 Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

II.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig und hat auch in der Sache Erfolg.

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts handelt es sich bei dem beschlossenen Austausch der vorhandenen Ölheizung gegen eine neue Gasheizung nicht um eine Maßnahme ordnungsgemäßer Erhaltung im Sinne einer modernisierenden Instandsetzung, sondern vielmehr um eine bauliche Veränderung, welche nicht mehrheitlich mit einem Stimmanteil von 676,114 Miteigentumsanteilen gegen 323,886 Miteigentumsanteilen (im Protokoll fälschlich ausgewiesen mit 326,886 MEA) beschlossen werden konnte.

Vorab ist festzuhalten, dass der Rechtsstreit nach der bis zum 30. November 2020 geltenden Rechtslage zu entscheiden ist, da der streitgegenständliche Beschluss am 01.10.2020 gefasst worden ist, und in der Sache das im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltende Recht maßgeblich ist (so: BGH, Urteil vom 16.09.2022 – V ZR 214/21, Juris Randnummer 5 mit weiteren Nachweisen).

Gemessen daran gilt für die Abgrenzung zwischen einer modernisierenden Instandsetzung im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG a. F. gegenüber einer baulichen Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG a. F. folgendes:

Die Wohnungseigentümer sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums grundsätzlich nicht darauf beschränkt, bei notwendig gewordenen Reparaturarbeiten oder Ersatzbeschaffungen lediglich den früheren Zustand wiederherzustellen. Vielmehr kann eine Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums über die bloße Reproduktion hinausgehen, wenn sie eine aktuelle, technisch bessere oder wirtschaftlich sinnvollere Lösung gegenüber derjenigen ist, die sich auf die Wiederherstellung des mangelfreien Zustands beschränkt. Voraussetzung für eine sogenannte modernisierende Instandsetzung in Abgrenzung zu Maßnahmen der Modernisierung oder baulichen Veränderung im Sinne von § 22 Abs. 1 und 2 WEG a. F. ist jedoch ein vorhandener oder absehbarer Instandsetzungsbedarf. Dabei ist eine modernisierende Instandsetzung nicht erst dann zulässig, wenn das Gemeinschaftseigentum bereits gebrauchts- oder funktionsuntüchtig geworden ist, sondern bereits dann, wenn ein Ausfall oder zumindest teilweise Funktionsunfähigkeit zu befürchten ist. Anzulegen ist das Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und erprobten Erneuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers und darf bei der technischen Ausstattung eines Gebäudes nicht zu eng am bestehenden Zustand ausgerichtet werden (vgl. zu allem Vorstehenden: Bärmann-Merle, WEG, 14. Auflage, § 21 Randziffer 123; OLG Frankfurt, ZWE 2011, Seite 86; BGH, ZWE 2013, Seite 172).

Dies vorangestellt, ist auch die Umstellung des Heizsystems in einer Wohnungseigentumsanlage von Öl auf Gas nicht generell (d.h. jederzeit) als modernisierende Instandhaltungs-/Instandsetzungsmaßnahme anzusehen (so auch: OLG Celle, WuM 1993, Seite 89; OLG Frankfurt, DWE 1987, Seite 51). Vielmehr ist unter Berücksichtigung der oben dargelegten Umstände der Austausch einer vorhandenen Ölheizung gegen eine neue Gasheizung nur dann als ordnungsgemäße Instandhaltung bzw. modernisierende Instandsetzungsmaßnahme anzusehen, wenn ohnehin die Erneuerung der Heizungsanlage notwendig oder konkret absehbar war und eine Abwägung aller maßgeblichen Gesichtspunkte, wie oben erwähnt, aus der Sicht eines vernünftig denkenden und erprobten Neuerung gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers diese Umrüstung nahelegt (so: OLG Celle, a.a.O.).

Vorliegend ist es den Beklagten nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht gelungen nachzuweisen, dass die vorhandene Ölheizung in absehbarer Zeit erneuert werden musste und es aus der Sicht eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden und erprobten Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers

nahegelegen hat bzw. sinnvoll war, die vorhandene Heizung gegen eine neue Gasheizung auszutauschen.

In den letzten Jahren vor der streitgegenständlichen Beschlussfassung sind unstreitig lediglich Wartungskosten in Höhe von 137,81 € (Rechnung vom 08.11.2018) sowie in Höhe von 114,41 € oder 117,37 € (Rechnung vom 30.01.2020) angefallen sowie Reparaturkosten in Höhe von 205,03 € (Rechnung vom 30.07.2020). Weitere Rechnungen sind weder vorgelegt noch vorgetragen worden.

Der Zeuge A hat dann in seiner Vernehmung vor der Kammer nachvollziehbar und glaubhaft dargelegt, dass er nach Durchführung von Reparaturarbeiten im Juli 2020, für welche die oben benannte Rechnung über 205,03 € angefallen ist, den Austausch des Ölbrenners vorgeschlagen hat, da dieser Anlaufschwierigkeiten hatte, und der grundsätzlich auch mögliche Austausch nur des Motors wirtschaftlich nicht empfehlenswert gewesen sei. Der Austausch des Brenners hätte dann jedoch dazu geführt, dass die Anlage wieder einwandfrei funktioniert hätte. Er könne zwar nicht sicher abschätzen, ob eine ältere Anlage, wie die Vorliegende, nicht in Zukunft wieder ausfällt, da auch andere Komponenten defekt werden können. Bei der konkreten Anlage habe es nach seiner Erinnerung jedoch keinen Anlass gegeben, davon auszugehen, dass außer dem Brenner in Kürze ein anderes Bauteil defekt gehen könnte. Zwar gäbe es Anlagen, die schon nach 15 Jahren defekt gingen. Andere würden hingegen 30 oder 35 Jahre tadellos laufen. Er habe jedenfalls den Austausch des Brenners angeraten und nicht etwa deshalb davon abgeraten, weil in Kürze mit einem anderen Defekt zu rechnen sei.

Des Weiteren hat der Zeuge sodann dargelegt, dass für den Austausch des Brenners gemäß seinem Angebot vom 28.02.2020 Kosten in Höhe von etwa 1.100,00 € angefallen wären. Soweit ein Kollege von ihm zu einem späteren Zeitpunkt für den Austausch des Brenners nebst Pumpe Angebote über insgesamt etwa 1.800,00 € unterbreitet habe, betreffe dies einen in der Leistung stärkeren Brenner und eine stärkere Pumpe, die nach seiner Einschätzung nicht zwingend erforderlich gewesen seien. Auch mit den von ihm angebotenen Komponenten hätte die Anlage wieder einwandfrei funktioniert.

Die Aussage der Zeugin W. war hingegen vollkommen unergiebig, da sie keine Angaben zum Zustand der Heizungsanlage machen konnte.

Auf die Vernehmung des Zeugen F haben die Parteien verzichtet, die Klägerin mit Schriftsatz vom 21.08.2023 und die Beklagten in der mündlichen Verhandlung vom 25.09.2023.

Es ist somit nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme davon auszugehen, dass lediglich der Austausch des Brenners nebst Pumpe angezeigt war und Kosten in Höhe von etwa 1.100,00 € verursacht hätte. Aller Voraussicht nach hätte die Heizungsanlage danach wieder einwandfrei funktioniert und nach normalem Ermessen wäre auch für einen längeren Zeitraum kein wesentlicher Defekt mehr angefallen. Soweit die Beklagten auf die Rechnung der Firma B vom 29.12.2020 über 305,08 € verweisen, betrifft diese Rechnung gerade den Austausch einer defekten Heizungspumpe, welche der Zeuge A mit seinem Angebot zusammen mit dem Austausch des Brenners angeboten hatte. Diese Kosten wären folglich bei Ausführung des Angebots über 1.100,00 € nicht mehr angefallen.

Darüber hinaus hat der Zeuge Z bei seiner Vernehmung durch die Kammer glaubhaft und nachvollziehbar ausgesagt, dass im November 2008 in dem streitgegenständlichen Objekt eine Tankbeschichtung durch die Firma L vorgenommen worden ist. Für eine solche Beschichtung werde von der Firma L eine Garantie von 10 Jahren übernommen. Während dieses Zeitraums würden eventuelle Schäden sodann von der Firma L kostenlos beseitigt. Es sei aber so, dass darüber hinaus für einen Zeitraum von etwa 15 – 20 Jahren damit zu rechnen sei, dass die Tankbeschichtung hält und erst danach eine neue Beschichtung empfohlen wird. In Einzelfällen halte eine Beschichtung auch 25 Jahre. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Oktober 2020 lag die Tankbeschichtung folglich erst 12 Jahre zurück, so dass für die nächsten Jahre keine Notwendigkeit für eine erneute Tankbeschichtung absehbar war. Insoweit hat der Zeuge glaubhaft geschildert, dass im Jahr 2014 durch die Firma L eine weitere Tankreinigung vorgenommen worden ist, anlässlich derer auch die Beschichtung kontrolliert und für völlig in Ordnung befunden wurde. Auch dies belegt, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung für absehbare Zeit nicht die Notwendigkeit einer neuen Tankbeschichtung bestanden hat und diesbezügliche Kosten für die nächsten Jahre somit nicht angefallen wären.

Des Weiteren hat der Zeuge Z zwar geschildert, dass in dem Auffangraum Risse in der Farbe festgestellt worden sind. Solche Risse müssten eigentlich auch beseitigt werden, weil der Auffangraum öldicht sein muss. Die von der Firma L diesbezüglich mit Angebot vom 07.04.2020 angebotenen Arbeiten zu einem Preis von 2.360,00 € würden jedoch eine optimale Lösung darstellen, die nicht zwingend

erforderlich ist. Möglich und preiswerter wäre es, einen Anstrich vorzunehmen, dessen Preis er jedoch nicht sicher benennen könne.

In Anbetracht dieser nachvollziehbaren Aussage geht die Kammer davon aus, dass als notwendige Instandsetzungsmaßnahme allenfalls ein Schutzanstrich des Auffangraums notwendig gewesen wäre, für den Kosten von weniger als 2.000,00 € angefallen wären.

Schließlich wäre, was zwischen den Parteien nicht streitig ist, eine Tankreinigung erforderlich geworden, wofür Kosten in Höhe von etwa 400,00 € angefallen wären.

Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die vorhandene Ölheizungsanlage mit einem Kostenaufwand von etwa 1.100,00 € wieder in einen Zustand hätte versetzt werden können, der aller Voraussicht nach für einen längeren Zeitraum einen störungsfreien Betrieb gewährleistet hätte. Zusätzlich wären allenfalls Kosten für eine Tankreinigung sowie einen Schutzanstrich des Auffangraums angefallen, die sich auf nicht mehr als 2.500,00 € belaufen.

Zusammenfassend wären damit Erhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten von allenfalls 3.600,00 € angefallen, wonach die Heizungsanlage nebst Öltank und Auffangraum sich wieder in einem ordnungsgemäßen Zustand befunden hätte und für mehrere Jahre voraussichtlich betriebsbereit gewesen wäre. Dem stehen gegenüber Kosten für die Neuanschaffung der Gasheizung in Höhe von zumindest 12.338,21 € für den Einbau der neuen Heizungsanlage, 1.178,10 € für die Demontage des Öltanks sowie 2.901,22 € für den erforderlichen Anschluss an die Erdgasleitung. Insgesamt fielen somit für den Einbau der neuen Gasheizung Kosten an in Höhe von zumindest 16.417,53 €.

Die Gegenüberstellung dieser Kosten ergibt zur Überzeugung der Kammer, dass der Austausch der vorhandenen Ölheizung gegen eine neue Gasheizung aus der Sicht eines vernünftigen und wirtschaftlich denkenden sowie erprobten Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers gerade nicht nahegelegen hätte. Der Austausch verursachte Kosten, welche die Kosten für eine mögliche Instandsetzung der gesamten vorhandenen Ölheizungsanlage nebst Tankraum um das mehr als 4,5-fache überstiegen hat. Die Beklagten haben auch in keiner Weise dargelegt, dass sich diese Kosten in absehbarer Zeit amortisieren könnten, etwa durch eine

Ersparnis von Brennstoffkosten. Die Klägerin hat vielmehr Gegenteiliges vorgetragen. Dem sind die Beklagten in keiner Weise substantiiert entgegengetreten.

Zwar verkennt die Kammer nicht, dass der Austausch einer betagten Heizungsanlage gegen eine neue Heizungsanlage in aller Regel erwarten lässt, dass die neue Heizung weniger störanfällig ist und zumindest in den ersten Jahren weniger Reparaturkosten anfallen. Die Kostendifferenz ist vorliegend jedoch so erheblich, dass bei vernünftiger und wirtschaftliche Betrachtungsweise auch nicht annähernd davon auszugehen ist, dass die Ersparung von eventuellen Reparaturkosten sich in absehbarer Zeit amortisiert und der Einbau einer neuen Heizung sich damit als wirtschaftlich sinnvoll erweist.

Hinzu kommt, dass für den Einbau der neuen Heizungsanlage weitere Folgekosten entstanden sind, etwa durch die Erforderlichkeit des Einbaus eines neuen Abgasrohres, was den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung zwar offenbar nicht bewusst war. Bei ordnungsgemäßer Vorbereitung des Beschlusses hätte ihnen dies jedoch bekannt sein können und müssen, so dass diese Kosten ebenfalls hätten Berücksichtigung finden müssen.

Des Weiteren kommt hinzu, dass die Kosten für den Einbau der neuen Heizung im Wege eines sogenannten „Wärme-Service-Contracting“ finanziert worden sind, wodurch weitere Finanzierungskosten, verteilt auf die Dauer der Vertragslaufzeit, anfallen.

Eine Gesamtschau der dargelegten Umstände lässt nach Ansicht der Kammer allein den Schluss zu, dass es sich vorliegend nicht um eine modernisierende Instandsetzung handelt, da ein wirtschaftlich und vernünftig denkender Wohnungseigentümer die vorhandene Heizungsanlage zum Beschlusszeitpunkt nicht ausgetauscht, sondern zunächst instandgesetzt hätte.

Schließlich handelt es sich auch nicht um eine Modernisierungsmaßnahme nach § 22 Abs. 2 WEG a. F., da die dafür erforderliche Stimmenmehrheit nicht erreicht worden ist.

Aus Vorstehendem folgt, dass es sich vorliegend um eine bauliche Veränderung handelt, die gemäß § 22 Abs. 1 WEG alter Fassung nicht durch Stimmenmehrheit hätte beschlossen werden können.

Auf die Berufung der Klägerin war das angefochtene Urteil daher abzuändern und der Beschluss zu TOP 11 der Wohnungseigentümersammlung vom 01.10.2020 für ungültig zu erklären.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91, 92 ZPO.

IV.

Die Entscheidung betreffend die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 11, 709, 713 ZPO.

V.

Den Streitwert für die I. und II. Instanz hat die Kammer wie folgt festgesetzt:

Für die Beschlussanfechtung zu TOP 9 auf 2.193,77 € (50 % der Kosten gemäß Angebot der Firma Prions, vgl. Schriftsatz der Klägerin vom 01.12.2020).

Hinsichtlich TOP 11 auf 8.208,77 € (50 % der oben dargelegten Kosten für den Heizungs austausch in Höhe von 16.417,53 €).

Für die Beschlussanfechtung zu TOP 12 auf 500,00 € (50 % des geschätzten Interesses in Höhe von 1.000,00 € für die online-Einsicht).

Für TOP 13 auf 1.500,00 € (50 % der geschätzten Kosten für ein Gutachten in Höhe von 3.000,00 €).

Für TOP 18 auf 250,00 € (50 % der geschätzten Kosten für die Aktivierung der Außenlaterne in Höhe von 500,00 €).

VI.

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 ZPO).

Dr. Pahlke

Radtke

Eckhoff