

Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

§§ 21 Abs. 4, 23 Abs. 2, 24 Abs. 4 Satz 2 WEG

- 1. Die Erforderlichkeit einer umgehenden Sanierung einer schadhafte Stahlbetonstütze rechtfertigt die Verkürzung der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG von zwei Wochen auf neun Tage.**
- 2. Grundsätzlich ist es nicht erforderlich, vorformulierte Beschlussanträge in die Tagesordnung der Einladung aufzunehmen. Selbst wenn dies erfolgt, bleibt es den Wohnungseigentümern unbenommen, von einem Beschlussantrag nach ihrem Ermessen abzuweichen. Sie dürfen nur nicht von dem Gegenstand des angekündigten Beschlusses abweichen.**
- 3. Ein überteuerter Auftrag darf daher nicht erteilt werden, so dass in der Regel vor Vergabe eines größeren Auftrags drei Alternativ- oder Konkurrenzangebote einzuholen sind (Bayerisches Oberstes Landesgericht, NZM 2000, 512, 513).**
- 4. Dies gilt nicht, wenn mit dem vorliegenden Beschluss gerade noch keine Baumaßnahme beschlossen wurde, sondern lediglich beschlossen wurde, zwei Fachfirmen mit der weiteren Untersuchung zu beauftragen. Dies gilt auch dann, wenn es sich bei der Untersuchung um einen Auftrag mit einem größeren Gesamtvolumen handelt, da auch die Größe der Wohnungseigentümergeinschaft mitberücksichtigt werden muss.**
- 5. Selbst wenn man jedoch von einem größeren Auftrag ausgehen würde, der in der Regel zur Einholung mehrerer Angebote verpflichten würde, konnte vorliegend auf die Einholung der Alternativangebote verzichtet werden, da eine zeitnahe Prüfung und Vorbereitung der voraussichtlichen Sanierungsarbeiten geboten war.**

LG Düsseldorf, Urteil vom 14.03.2013; Az.: 19 S 88/12

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Neuss vom 4.9.2012 - 75 C 799/12 - abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Berufungsverfahrens

trägt der Kläger.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft Wohnpark "... in Kaarst. Mit seiner Anfechtungsklage wendet sich der Kläger gegen den Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 26.1.2012.

Wegen des Sach- und Streitstands wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen. Das Amtsgericht hat den angefochtenen Beschluss für ungültig erklärt.

Hiergegen wenden sich die Beklagten mit ihrer Berufung und verfolgen ihr erstinstanzliches Klagebegehren weiter.

Wegen des ergänzenden Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung der Beklagten ist gemäß §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 ZPO zulässig. In der Sache ist sie begründet.

Der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 26.1.2012 war nicht für ungültig zu erklären.

1. Der Beschluss verstößt nicht gegen § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG, weil die Einladungsfrist weniger als zwei Wochen betrug. Es lag ein Fall besonderer Dringlichkeit vor, die eine Abkürzung der Einladungsfrist erforderte. Eine Verkürzung auf neun Tage war aus Sicht der Kammer ausreichend.

Grund für die Einberufung der Eigentümerversammlung war die statische Begutachtung der Tiefgarage in Bezug auf eine schadhafte Stahlbetonstütze durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. E mbH, deren Grundlage zwei Ortstermine am 6.1.2012 und 19.1.2012 waren. Ergebnis des Gutachtens war zum einen die Erforderlichkeit der umgehenden Sanierung der einen geprüften Stütze. Darüber hinaus führte der Sachverständige zum Ende seines Gutachtens vom 24.1.2012 hinsichtlich der gesamten Tiefgarage wie folgt aus (19 S 26/12, Bl. 64):

"Die Ortstermine [...] haben gezeigt, dass es bereichsweise erhebliche Mängel und Schäden an der Konstruktion gibt. Zur Zeit wird vom Baustoffprüflabor F & G ein Untersuchungsbericht erarbeitet, der voraussichtlich in der 6. KW 2012 vorliegen wird.

Auf der Grundlage dieses Berichtes ist ein Sanierungskonzept für die gesamte Tiefgarage zu erarbeiten. Die Maßnahmen sollten hinsichtlich ihrer Dringlichkeit in Sofortmaßnahmen, kurzfristig, mittelfristig und langfristig erforderliche

Maßnahmen kategorisiert werden.

Zu beachten ist, dass in der Regel der Kostenaufwand für die Sanierung überproportional zum Zeitablauf steigt, weil nach Beginn der Bewehrungskorrosion die Betonschädigung sich stets beschleunigend ausbreitet. Darüber hinaus ist zu beachten - dass wie im Fall der hier näher betrachteten Stütze - zunächst oberflächlich erscheinende Schäden früher oder später den Verlust der Standsicherheit nach sich ziehen."

Aufgrund dieser Angaben des Sachverständigen durfte die Verwalterin davon ausgehen, dass eine Untersuchung der Stützen in der Tiefgarage umgehend erfolgen musste. Da der Sachverständige bereits erhebliche Mängel und Schäden an der Konstruktion attestiert hatte, musste sie eine Gefährdung der Statik der Tiefgarage jedenfalls für möglich halten. Unter diesen Umständen konnte die Verwalterin mit der Durchführung einer Eigentümerversammlung zur Entscheidung über die weitere Einholung von Untersuchungsangeboten nicht mehr als 14 Tage zuwarten, denn dadurch wäre die erforderlich erscheinende Sanierung weiter hinausgezögert worden.

Lediglich die Sanierung der einen bereits begutachteten Stütze konnte die Verwalterin selbstständig, ohne die Durchführung einer Eigentümerversammlung, veranlassen. Im Übrigen fehlte der Verwalterin die Handlungsfähigkeit gemäß § 27 Abs. 3 WEG (Jennißen/Elzer, 3. Auflage, § 24 Rn. 90 a).

Die Verwalterin hat in der Einladung zur Eigentümerversammlung auch den Grund, der die Abkürzung der gesetzlichen Einberufungsfrist rechtfertigt, angegeben (Jennißen/Elzer a. a. O.).

Zwar hat die Bauordnungsbehörde der Wohnungseigentümergeinschaft nach einer Inaugenscheinnahme der Tiefgarage am 1.2.2012 mit Schreiben vom 7.2.2012 (Bl. 53) eine mehrwöchige Anhörungsfrist bis zum 29.2.2012 gesetzt. Hieraus kann jedoch nicht geschlossen werden, dass auch für die Entscheidung der Eigentümerversammlung keine Dringlichkeit bestanden hätte. Denn Sinn und Zweck der Beschlussfassung sollte es gerade sein, im Verwaltungsverfahren etwaigen Gutachten der Bauordnungsbehörde zuvorzukommen, um eine etwaige Sanierung selbstständig planen zu können. Bis zum Fristablauf der Anhörung der Bauordnungsbehörde sollten daher auf die aufgeworfenen Fragen bereits Antworten gefunden sein (Welche Gefährdung? Welche Maßnahmen?).

Es ist auch nicht feststellbar, dass die Fristverkürzung die Eigentümer unzumutbar in der Ausführung ihrer Stimmrechte behindert hätte. Aus dem Einladungsschreiben vom 17.1.2012 (Bl. 6) ergeben sich die für die Abstimmung wesentlichen Informationen. Die Verwalterin erläutert, dass sie die Tiefgarage aufgrund der erheblichen Mängel des Betons habe überprüfen lassen, die erprobten Stützpfeiler massive Überschreitungen der zulässigen Chlorid-Grenzwerte aufgewiesen hätten und der Statiker eine sofortige Teilnotabstützung hinsichtlich eines Bereichs angeordnet habe. Aus diesem Grund sollten nach Einholung von insgesamt drei Angeboten die Erstellung des Leistungsverzeichnisses und die Ausschreibung der Betonsanierung der Tiefgarage an den preiswürdigsten Bieter nach HOAI vergeben werden. Die Kosten seien mit 45.000 Euro zu veranschlagen. Nach erfolgter Ausschreibung und Feststellung des Gesamtfinanzbedarfs sollte

Ende Februar 2012 zu einer weiteren Eigentümerversammlung eingeladen werden. Diese Angaben genügten, damit sich die Eigentümer im Vorfeld der Versammlung auf die Abstimmung vorbereiten konnten.

2. Der Beschluss zu TOP 4 ist auch nicht deshalb für ungültig zu erklären, weil der in der Eigentümerversammlung gefasste Beschluss von dem in der Einladung angekündigten abweicht.

Gemäß § 23 Abs. 2 WEG ist es zur Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist. Dazu ist es erforderlich, dass die Bezeichnung des Tagesordnungspunktes und die Erläuterung die Wohnungseigentümer angemessen auf die Erörterung der Tagesordnungspunkte der Eigentümerversammlung vorbereiten (Jennißen/Elzer, § 23 Rn. 50). Dies ist vorliegend erfolgt. Die Verwalterin hat die Eigentümer über die festgestellten Mängel informiert und das beabsichtigte Vorgehen - nämlich weitere Untersuchung, Erstellung von Leistungsverzeichnissen und Ausschreibung - dargelegt. Damit waren die Eigentümer, wie es Sinn und Zweck dieser Regelung ist, vor dem Fassen von überraschenden Beschlüssen geschützt und sie hatten die Möglichkeit, zu entscheiden, ob sie an der Eigentümerversammlung teilnehmen wollen oder nicht (Jennißen/Elzer, § 23 Rn. 51).

Anstatt - wie in der Einladung vorgesehen - zunächst drei Angebote einzuholen wurde auf der Eigentümerversammlung nach umfangreicher Diskussion beschlossen, die bereits mit der Prüfung der Tiefgaragenstatik betrauten Fachfirmen F mbH und Ingenieurgesellschaft G mbH mit den weiteren Untersuchungen zu beauftragen, um eine Prioritätenliste der am dringendsten zu sanierenden Bauteile zu erstellen. Das Ingenieurbüro Schönborn sollte ein Leistungsverzeichnis zur Vorlage bei Bauwerksanierungsfachfirmen erstellen. Auf dieser Grundlage sollten Angebote durch Fachfirmen abgegeben werden, über die die Eigentümerversammlung Ende März 2012 erneut beschließen sollte.

Grundsätzlich ist es nicht erforderlich, vorformulierte Beschlussanträge in die Tagesordnung der Einladung aufzunehmen. Selbst wenn dies erfolgt, bleibt es den Wohnungseigentümern unbenommen, von einem Beschlussantrag nach ihrem Ermessen abzuweichen. Sie dürfen nur nicht von dem Gegenstand des angekündigten Beschlusses abweichen (Jennißen/Elzer, § 23 Rn. 58). Danach bestehen vorliegend keine Bedenken gegen die Gültigkeit des Beschlusses. Gegenstand des angekündigten wie auch ausgeführten Beschlusses war die Entscheidung über die Vorbereitung der Betonsanierung in der Tiefgarage. Auf der Grundlage weiterer Untersuchungen sollte ein Leistungsverzeichnis erstellt werden und eine Ausschreibung bei Fachfirmen erfolgen. Die Beschlüsse unterscheiden sich nur insoweit, als der in der Einladung angekündigte Beschluss noch von der Einholung von drei Angeboten ausgeht und der in der Eigentümerversammlung gefasste Beschluss bereits zwei Gesellschaften für die weitere Durchführung benennt. Diese Abweichung ist nicht so erheblich als dass der Beschlussgegenstand verändert worden wäre.

3. Der zu TOP 4 gefasste Beschluss widerspricht auch nicht deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, weil bereits mit dem Beschluss zwei Fachfirmen mit der Durchführung der weiteren Untersuchung beauftragt wurden anstatt hierfür zunächst drei Angebote einzuholen.

Gemäß § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Eigentümer eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht. Wie das Amtsgericht zu Recht ausgeführt hat bedeutet dies bei baulichen Maßnahmen, dass eine technisch einwandfreie Lösung zu wählen ist, die eine dauerhafte Beseitigung vorhandener Mängel und Schäden verspricht, dabei aber auch auf die Wirtschaftlichkeit geachtet werden muss. Ein überteuerter Auftrag darf daher nicht erteilt werden, so dass in der Regel vor Vergabe eines größeren Auftrags Alternativ- oder Konkurrenzangebote einzuholen sind (Bayerisches Oberstes Landesgericht, NZM 2000, 512, 513).

Diesen Grundsätzen widerspricht das Vorgehen der Eigentümergemeinschaft nicht. Zum einen wurde mit dem vorliegenden Beschluss gerade noch keine Baumaßnahme beschlossen. Es wurde lediglich beschlossen, zwei Fachfirmen mit der weiteren Untersuchung zu beauftragen, über die Vergabe eines konkreten Bauauftrags sollte erst im Rahmen einer weiteren Eigentümerversammlung auf Grundlage der von den Fachfirmen erarbeiteten Leistungsverzeichnisse und Prioritätenliste entschieden werden.

Hinzu kommt, dass es sich vorliegend nicht um einen größeren Auftrag an die beiden Fachfirmen handelt. Zwar erscheint die Vergabe eines Auftrags im Umfang von bis zu 45.000 Euro auf den ersten Blick als groß. Tatsächlich muss jedoch bei der Entscheidung, ob es sich tatsächlich um einen Auftrag mit einem größeren Gesamtvolumen handelt, die Größe der Wohnungseigentümergemeinschaft mitberücksichtigt werden. Der vorzitierten Entscheidung des Bayerischen Obersten Landesgerichts lag ein Auftrag in ähnlicher Größe (bis 100.000 DM) zugrunde. Allerdings bestand die Wohnungseigentümergemeinschaft aus nur 14 Wohnungen und 3 Teileigentumseinheiten (Läden). Vorliegend besteht die Wohnungseigentümergemeinschaft aus etwa 430 Miteigentümern, mit der Folge dass selbst bei einem Gesamtvolumen von 45.000 Euro jeder Miteigentümer nur mit wenigen hundert Euro an den Kosten beteiligt ist. Vor diesem Hintergrund kann vorliegend nicht von einem verhältnismäßig größeren Auftrag für diese konkrete Wohnungseigentümergemeinschaft ausgegangen werden. Andernfalls würde dies auch bedeuten, dass bei einer größeren Eigentümergemeinschaft kaum noch ein Auftrag direkt vergeben werden könnte, weil regelmäßig höhere Beträge anfallen, die dann zur Einholung mehrerer Angebote verpflichten würden. Eine schnelle Vergabe von Aufträgen wäre damit kaum noch möglich.

Selbst wenn man jedoch von einem größeren Auftrag ausgehen würde, der in der Regel zur Einholung mehrerer Angebote verpflichten würde, konnte vorliegend auf die Einholung der Alternativangebote verzichtet werden, da eine zeitnahe Prüfung und Vorbereitung der voraussichtlichen Sanierungsarbeiten geboten war. Davon durften die Eigentümer bei der Beschlussfassung jedenfalls ausgehen. Nach dem Ergebnis der Begutachtung durch die Firma F mbH musste davon ausgegangen werden, dass über den einen standunsicheren Stützpfeiler hinaus auch Mängel an den weiteren Betonteilen der Tiefgarage bestanden. Dies galt es durch weitere Untersuchungen konkret und so schnell wie möglich festzustellen, um Weiterungen zu meiden: da bereits hinsichtlich eines Stützpfeilers eine Notabstützung erfolgen musste, stand zu befürchten, dass bei einer Mangelhaftigkeit von weiteren Teilen der Tiefgarage deren Einsturz drohte, auch wenn sich diese Befürchtung im

Nachhinein als unbegründet erwiesen hat. Insoweit ist entscheidend, wie sich die Situation zur Zeit der Eigentümerversammlung objektiv darstellte.

Hinzu kam, dass die Miteigentümer, die an der Eigentümerversammlung teilnahmen, ausweislich des Beschlussinhalts davon ausgingen, dass der Eigentümer Herr H wegen des Zustands der Tiefgarage beim Bauaufsichtsamt Anzeige erstattet habe. Aus diesem Grunde war damit zu rechnen, dass die weitere Untersuchung und gegebenenfalls Sanierung der Tiefgarage durch das Bauaufsichtsamt begleitet würde. Um zu befürchtenden Auflagen zuvorzukommen, entschieden die Eigentümer mehrheitlich, sofort die bereits tätig gewordenen Ingenieurgesellschaften zu beauftragen. Dass der Eigentümer H. sein Schreiben (Bl. 52) tatsächlich erst nach der Eigentümerversammlung beim Bauordnungsamt einreichte, ist insoweit unerheblich. Nach alledem entspricht dieses Vorgehen ordnungsgemäßer Verwaltung.

4. Auch die Auftragsvergabe an die Ingenieurgesellschaften F mbH und G mbH widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Allein die Tatsache, dass ein selbstständiges Beweisverfahren anhängig ist, welches Arbeiten einer oder beider Gesellschaften zum Gegenstand hat, genügt nicht, um diese Gesellschaften von der Vergabe weiterer Aufträge völlig auszuschließen.

5. Die Kammer hat auch keine Bedenken hinsichtlich der hinreichenden Bestimmtheit des sich aus der Beschlussfassung ergebenden Honorars. Der angefochtene Beschluss legt fest, dass Grundlage der Beauftragung und endgültigen Honorarabrechnung die HOAI sein soll. Zwar ergeben sich nach § 5 HOAI Honorarzonon, in die die Architektenleistungen einzugruppieren sind. Die Eingruppierung in die Honorarzonon der HOAI erfolgt jedoch nach objektiven Kriterien, so dass die Honorarzone jedenfalls bestimmbar ist, was für die Annahme der Bestimmtheit des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft ausreichend ist (Bärmann/Merle, § 23 Rn. 51).

Soweit nach der HOAI Mindest- und Höchstsätze abrechenbar sind, ergibt sich aus § 7 Abs. 6 HOAI, dass ohne ausdrückliche anderweitige Vereinbarung der Mindestsatz gilt.

6. Die Durchführung weiterer Untersuchungen und die Erstellung einer Prioritätenliste widersprechen auch nicht deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, weil möglicherweise zunächst eine oberirdische Eindichtung der Tiefgarage erfolgen muss, bevor weitere Sanierungsmaßnahmen in der Tiefgarage erfolgen können. Das Ergebnis weiterer Untersuchungen soll aufzeigen, welche Maßnahmen erforderlich sind und in welchem Rangverhältnis sie zueinander stehen. Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass sich aus der Prioritätenliste gerade ergibt, dass die Tiefgarage zunächst oberirdisch eingerichtet werden müsste, bevor eine Betonsanierung in der Tiefgarage erfolgen könne.

7. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 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.

Streitwert für die Berufungsinstanz: 22.500,00 Euro