

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 5 Nr. 2, 22 Abs. 2, 22 Abs. 3 WEG

- 1. Den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung kann auch genüge getan werden, wenn über die durchzuführenden Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum vorab Beschluss gefasst wird, während über die Auftragsvergabe gesondert entschieden wird.**
- 2. Jedenfalls bei größeren (Bau-)Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum, wozu sowohl (modernisierende) Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen gemäß den §§ 21 Abs. 5 Nr. 2, 22 Abs. 3 WEG als auch Modernisierungen im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG zählen können, müssen die Eigentümer auch über deren Finanzierung Beschluss fassen, also darüber entscheiden, ob die Kosten der jeweiligen Maßnahme durch Erhebung einer Sonderumlage oder durch Rückgriff auf die gebildete Instandhaltungsrücklage gedeckt werden sollen und welcher Verteilungsschlüssel zur Anwendung gelangt.**
- 3. Fehlt ein solcher Beschluss(-teil) ganz, widerspricht auch der Sanierungsbeschluss ordnungsgemäßer Verwaltung, weil dieser nicht ohne Finanzierungsregelung allein stehen bleiben kann.**

LG Hamburg; Urteil vom 28.03.2012; Az.: 318 S 17/11

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Bergedorf vom 14. Dezember 2010-Az. 407AC 12/10-unter Zurückweisung ihres Rechtsmittels im Übrigen teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Beschlüsse der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 23. Juni 2010 zu TOP 2 a) bis f), TOP 3 und TOP 4 werden für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

I.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die WEG L straße, H (L) und streiten um die Gültigkeit der auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 23. Juni 2010

zu TOP 1, 2 a)-f), 3 und 4 gefassten Beschlüsse betreffend Sanierungsmaßnahmen und Förderanträge.

Auf der ordentlichen Eigentümerversammlung am 7. Juni 2010 (Protokoll, Anlage B2, Bl. 47 d.A.) wurde zu TOP 9 erörtert, ob die Gemeinschaft eine „Wärmeschutzmaßnahme der Außenfassade“ vornehmen will, wobei Einigkeit darüber erzielt wurde, dass für die geplante Inanspruchnahme staatlicher Fördermittel die Vorlage eines Energiepasses notwendig sei. Ferner sollte noch vor dem 30. Juni 2010 eine außerordentliche Eigentümerversammlung einberufen werden mit dem TOP „Antrag auf staatliche Förderung zur Wärmeschutzdämmung (...)“. Daraufhin fand eine außerordentliche Eigentümerversammlung am 23. Juni 2010 statt, auf der über die streitbehafteten Beschlussgegenstände abgestimmt worden ist (vgl. dazu Protokoll, Anlage B3, Bl. 54 d.A.).

Wegen des Sachverhalts wird Bezug genommen auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil des Amtsgerichts (§ 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO), die keiner Ergänzung bedürfen.

Das Amtsgericht hat die Klage mit seinem Urteil vom 14. Dezember 2010 (Bl. 144 d.A.) abgewiesen. In den Entscheidungsgründen hat es dazu ausgeführt, dass die Klage unbegründet sei.

Die Anfechtung von TOP 1 habe schon deswegen keinen Erfolg, weil nicht festzustellen sei, dass insoweit überhaupt ein Beschluss gefasst worden sei, der angefochten werden könne. Es sei hier weder ein Antrag noch eine Abstimmung oder Beschlussfeststellung dazu ersichtlich.

Auch die Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 2 a) bis f) greife nicht durch, weil diese Beschlüsse weder über formelle noch über materielle Fehler leiden würden. Auf die Nichteinhaltung von Form- und Fristvorschriften zur Einberufung der Versammlung könne sich die Klägerin nicht berufen.

Zwar habe der Verwalter sie erst am 21. Juni 2010, also drei Tage vor der Versammlung telefonisch eingeladen; dies sei jedoch unschädlich gewesen. Auf eine nicht erfolgte Ladung des Miteigentümers und Beklagten D könne sich die Klägerin nicht stützen, weil sie davon nicht betroffen sei. Außerdem habe sie selbst an der Versammlung teilgenommen.

Selbst bei Verletzung von Form- und Fristvorschriften sei dies ohne Auswirkung auf den angefochtenen Beschluss geblieben. Wenn feststehe, dass der Beschluss auch bei ordnungsgemäßer Einberufung gefasst worden wäre, scheidet dessen Anfechtung aus. Auf der Versammlung vom 23. Juni 2010 sei mit 8 von 9 Stimmen über die Beschlussanträge abgestimmt worden; davon jeweils 7 Stimmen mit „Ja“ und jeweils 1 Stimme - der Klägerin - mit „Nein“. Für die Annahme, dass dieser Beschluss auch bei Beachtung der Einberufungsformalien so gefasst worden wäre, spreche, dass sich die Beklagten im hiesigen Rechtsstreit gegen dessen Anfechtung verteidigen würden. Der Miteigentümer D sei am Abend des 23. Juni 2010 über die Versammlung informiert worden und habe die Beschlussfassungen nachträglich genehmigt, indem er der Verwaltung eine entsprechende Vollmacht ausgestellt habe. Im Übrigen gehe daraus hervor, dass sich das „Lager“ auf Seiten der Beklagten mit ihm noch verfestigt habe.

Unerheblich sei, ob die Klägerin bereits in der Versammlung vom 7. Juni 2010 auf die Einhaltung der Form- und Fristvorschriften zur Einberufung verzichtet habe. Gleiches gelte vorliegend auch dafür, ob ein Fall der Dringlichkeit im Sinne des § 24 Abs. 2 WEG vorgelegen habe.

Materielle Fehler lägen nicht vor. Die Beschlussfassung sei nicht zu beanstanden, weil eine Mehrheit von ³A aller stimmberechtigten Eigentümer nach § 22 Abs. 2 WEG ausreichend gewesen sei. Die Voraussetzungen dieser Vorschrift über die Modernisierung seien erfüllt. Alle beschlossenen Maßnahmen dienten der Wärmedämmung und damit der Energieeinsparung, was von § 559 Abs. 1 BGB erfasst werde. Eine Veränderung der Eigenart der Wohnanlage sei ebenso nicht ersichtlich wie eine unbillige Benachteiligung einzelner Eigentümer, insbesondere der Klägerin, auch wenn diese die Fenster in ihrer Einheit im Jahr 1996 habe austauschen lassen. Die Zusammenschau mit dem Beschluss zu TOP 5 lasse erkennen, dass zunächst eine Begutachtung habe stattfinden sollen und die einzelnen Fensterelemente nur hätten erneuert werden sollen, wenn die energetischen Vorgaben diese betreffend nicht eingehalten worden wären.

Die Beschlüsse zu TOP 2 seien auch mit der erforderlichen Stimmenmehrheit gefasst worden. Aus den 7 „Ja“-Stimmen folge eine Mehrheit von 77,78%, die dafür auch ausreichend sei. Daran vermögen auch die Bedenken der Klägerin hinsichtlich der Vertretung der Miteigentümerin T, der Stimmausübung durch den Miteigentümer M und der Berechtigung der Miteigentümerin B nichts zu ändern. Hinsichtlich der Miteigentümerin T sei nicht ersichtlich, weshalb deren Vertreter G diese nicht wirksam habe vertreten können. Die Regelung in § 14 Abs. 1 der Teilungserklärung sehe vor, dass sich ein verhinderter Eigentümer durch einen Dritten vertreten lassen könne. Im Übrigen liege die entsprechende Vollmacht auch als Anlage B4 (Bl. 62 d.A.) vor. Ferner verstoße die Ausübung des Stimmrechts durch den Eigentümer M nicht gegen § 25 Abs. 2 WEG. Jeder Wohnungseigentümer habe nach § 14 Abs. 1 der Teilungserklärung eine Stimme (sog. Kopfstimmrecht). Der Eigentümer M habe deswegen - zu Recht - über zwei Stimmen verfügt, weil er einerseits Alleineigentümer einer Einheit sei und darüber hinaus an einer weiteren Einheit Rechte neben seiner Ehefrau habe. Eine Vollmacht für diese habe der Miteigentümer M nicht vorlegen müssen; er habe als legitimiert gegolten, für die Einheit im gemeinsamen Eigentum eine Stimme abzugeben.

Zweifel an der Alleinerbenstellung der Miteigentümerin B würden nicht auf die Wirksamkeit ihrer Stimmabgabe durchschlagen. Einerseits sei sie bereits vor dem Tod ihres Ehemannes Mitberechtigte und im Übrigen habe sie auch schon auf der Versammlung in 2009 das Stimmrecht unbeanstandet allein ausgeübt; daran müsse sich die Klägerin festhalten lassen.

Der Beschluss zu TOP 2b) sei auch nicht deswegen unwirksam, weil beschlossen worden sei, dass jeder Wohnungseigentümer die Kosten für die Fenstersanierung selbst tragen solle. Ob es sich bei den Fenstern um Sonder- oder Gemeinschaftseigentum handele, könne dahinstehen. Zwar sehe ein Beschluss nach § 22 Abs. 2 WEG grundsätzlich eine Kostenregelung vor, die dem § 16 Abs. 2 WEG entspreche. Allerdings könne - wie hier geschehen - davon im Einzelfall auch abgewichen werden, § 16 Abs. 4 WEG. Die dafür notwendige %-Mehrheit sei erreicht worden. Auch sei der individuelle Gebrauch jedes Miteigentümers berücksichtigt worden.

Und selbst wenn es sich bei den Fenstern nebst Verglasung um Sondereigentum handeln würde, wäre eine entsprechende Beschlussfassung hier trotzdem von § 22 Abs. 2 WEG gedeckt.

Die Beschlussfassung vom 23. Juni 2010 widerspreche auch nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Dieser sei die Versammlung vom 7. Juni 2010 vorausgegangen, auf der zu TOP 9 Einvernehmen erzielt worden sei, wegen der Dringlichkeit in Bezug auf staatliche Fördermaßnahmen bis Ende des Monats noch eine außerordentliche Versammlung durchzuführen. Die Klägerin habe an dem nachfolgenden Prozess durch Beauftragung des Dipl.-Ing. H und durch Teilnahme an dessen Begutachtung des Objekts aktiv mitgewirkt. Demgemäß sei der Einwand der Klägerin, sie sei von der Beschlussfassung am 23. Juni 2010 überrascht worden, unzutreffend. Soweit die Klägerin meine, die Beschlüsse seien deswegen unbestimmt, weil die Kosten der jeweiligen Maßnahmen nicht im Einzelnen vor der Beschlussfassung ausgewiesen worden seien, so sei zu bedenken, dass die Eigentümer vor der Versammlung die Kostenschätzung des Dipl.-Ing. H überreicht bekommen hätten (vgl. Anlage K4, Bl. 20 ff. d.A.), aus der sich zumindest Anhaltspunkte in Bezug auf die Kosten gewinnen ließen. Angesichts der Kürze der Zeit sei eine weitergehende Aufschlüsselung nicht möglich und auch nicht nötig gewesen. Zu TOP 5 sei zudem auch beschlossen worden, die Maßnahmen nicht sogleich durchzuführen, sondern zunächst eine Begutachtung vorzunehmen. Der erstrebte Vorteil, die Förderzusage, sei sodann auch erreicht worden (s. Anl. B6, Bl. 116 d.A.).

Auch die Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 3 und 4 bleibe ohne Erfolg. Formelle Fehler seien aus den bereits erörterten Gründen nicht gegeben. Auch materielle Fehler lägen nicht vor. Unter Würdigung des Inhalts des Protokolls zu TOP 9 der Versammlung vom 7. Juni 2010 sei nicht erkennbar, dass diese Beschlussfassungen nicht ausreichend angekündigt worden seien. Da alle Eigentümer an dieser Versammlung teilgenommen hätten, sei es nicht erforderlich gewesen, ihnen das Protokoll darüber bereits vor der erneuten Beschlussfassung zuzusenden.

Der gegen die Beschlüsse zu TOP 3 und 4 vorgebrachte Einwand mangelnder Bestimmtheit greife ebenfalls nicht durch. Die Eigentümer hätten in dem Bewusstsein gehandelt, dass zur erfolgreichen Beantragung der Fördermittel nur wenig Zeit bleibe, also die Sache geeilt habe.

Gegen dieses Urteil, der Klägerin über ihren Prozessbevollmächtigten zugestellt am 20. Dezember 2010 (Bl. 166), hat diese mit anwaltlichem Schriftsatz vom 14. Januar 2011 - Eingang bei Gericht am 19. Januar 2011 (Bl. 174 d.A.) - Berufung eingelegt und diese nach Verlängerung der Begründungsfrist am 11. Februar 2011 (Bl. 178 d.A.) bis zum 31. März 2011 mit weiterem Schriftsatz vom 7. März 2011 - Eingang bei Gericht am selben Tag (Bl. 181 d.A.) - begründet.

Die Klägerin macht mit ihrer Berufung geltend, dass das Amtsgericht weder den Sachverhalt zutreffend gewürdigt noch maßgebliche Rechtsprechung und Inhalt der Teilungserklärung hinreichend beachtet habe. Die Beschlüsse vom 23. Juni 2010 zu TOP 1 bis 4 seien unwirksam.

Sie teile nicht die Auffassung des Amtsgerichts, dass sie sich gegen die Feststellung der Beschlussfähigkeit durch den Verwalter nach TOP 1 nicht klageweise wenden könne. Die im Protokoll festgehaltene Beschlussfähigkeit - 1.000/1 .000stel Miteigentumsanteile anwesend - sei unzutreffend. Jedenfalls könne sie die Feststellung verlangen, dass dies unrichtig gewesen sei.

Der Verwalter habe es unterlassen, zur Versammlung „in Textform“ einzuladen, wie es im Gesetz vorgeschrieben sei; daraus resultiere ein erheblicher Formmangel und eine Anfechtbarkeit der dennoch auf der Versammlung gefassten Beschlüsse. Wenn aber keine wirksame Einladung gegeben gewesen sei, habe es sich schon nicht um eine Versammlung im Sinne des § 23 WEG gehandelt; der Miteigentümer D sei überhaupt nicht eingeladen worden. Die von diesem für den Verwalter erteilte Vollmacht habe nur Gültigkeit für die zum 7. Juni 2010 einberufene Versammlung gehabt, nicht aber darüber hinausgehend für die hier streitige Versammlung. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus dem verwendeten Vollmachtsformular. Auf eine nachträgliche Genehmigung durch diesen Miteigentümer komme es hier nicht an.

Es komme entgegen der Meinung des Amtsgerichts nicht darauf an, ob kein anderes Beschlussergebnis zu erwarten gewesen wäre, wenn der Miteigentümer D wirksam eingeladen worden wäre. Die Mängel seien hier so gravierend, insbesondere auch deswegen, weil keiner der Eigentümer vor der Versammlung vom 23. Juni 2010 die dortigen TOP's gekannt habe. Das Protokoll der Vorversammlung vom 7. Juni 2010 sei ihr, der Klägerin, erst zwei Tage nach der außerordentlichen Versammlung zugegangen, so dass sie nicht auf die dortigen Erörterungen, insbesondere zu TOP 9, verwiesen werden könne. Sie sei vielmehr überrascht gewesen, dass auf der Folgeversammlung dann derart weitreichende Beschlüsse gefasst worden seien.

Außerdem decke sich der Inhalt des Protokolls vom 7. Juni 2010 zu TOP 9 und die darin angekündigte Vorgehensweise nicht mit dem Inhalt der am 23. Juni 2010 gefassten Beschlüsse.

Die Einwendungen gegen die Stimmrechte der Eigentümer T und M bestünden fort.

Ferner seien materielle Fehler der angefochtenen Beschlüsse gegeben, die das Amtsgericht zu Unrecht nicht angenommen habe. Sämtliche Beschlüsse hätten einstimmig gefasst werden müssen, was jedoch nicht der Fall gewesen sei. Die Unwirksamkeit der Beschlüsse zu TOP 2 folge bereits daraus, dass die geplanten Baumaßnahmen in keiner Weise näher spezifiziert worden seien. Es hätten weder Kostenvoranschläge vorgelegen noch habe der Verwalter in irgendeiner Weise dargelegt, welche energetischen Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Daher handele es sich bei den von ihr angegriffenen Entscheidungen um „Vorratsbeschlüsse“.

Außerdem seien die Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Verkauf einer Dachgeschoseinheit gefasst worden, wodurch die Maßnahmen hätten finanziert werden sollen. Dies sei auch unter dem Aspekt der Änderung der Teilungserklärung unzulässig und führe zur Unwirksamkeit. Dieses folge

auch aus dem Umstand, dass sich der Beschluss nicht zur Kostenfrage verhalte.

Selbst die nach § 22 Abs. 2 WEG notwendige qualifizierte Mehrheit sei nicht erreicht worden wegen der von ihr, der Klägerin, dargelegten Einladungs- und Vertretungsmängel. Das Amtsgericht habe ohne nähere Begründung zugrunde gelegt, dass es sich bei sämtlichen beschlossenen Maßnahmen um „energetische Maßnahmen“ handle. Dies sei nicht der Fall, und zwar betreffend die Erneuerung der Fensterelemente, der Eingangstür und der Treppenhausfenster.

Die Unwirksamkeit der Beschlüsse zu TOP 3 und 4 folge schon aus der Unwirksamkeit des Beschlusses zu TOP 2 und im Übrigen würden diese auch unter formellen Mängeln leiden. Ferner habe es sich auch insoweit um bloße „Vorratsbeschlüsse“ gehandelt; dies sei unzulässig.

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Bergedorf vom 14. Dezember 2010 - Az. 407A C 12/10 - abzuändern und die auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 23. Juni 2010 unter TOP 1 (Feststellung der Beschlussfähigkeit), TOP 2 a) bis f) (Beratung und Beschlussfassung über eine Wärmeschutzdämmung der Außenfassade gem. TOP 9 der Eigentümerversammlung vom 7. Juni 2010), TOP 3 (Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Förderung von Energieberatung bei der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt) und zu TOP 4 (Beratung und Beschlussfassung über den Antrag auf Förderung von Wärmeschutzmaßnahmen bei der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt) gefassten Beschlüsse für unwirksam zu erklären,

hilfsweise,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Bergedorf vom 14. Dezember 2010 - Az. 407A C 12/10 - abzuändern und

1. festzustellen, dass die unter TOP 1 (Feststellung der Beschlussfähigkeit) vom Verwalter vorgenommene Feststellung der Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung unzutreffend ist,
2. die auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung am 23. Juni 2010 unter TOP 2 a) bis f) (Beratung und Beschlussfassung über eine Wärmeschutzdämmung der Außenfassade gem. TOP 9 der Eigentümerversammlung vom 7.6.2010) gefassten Beschlüsse für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen die angefochtene Entscheidung des Amtsgerichts. Die Klägerin, auf deren Betreiben hin die hier von ihr angefochtenen Beschlüsse gefasst worden seien, könne sich nicht auf etwaige Ladungsmängel berufen. Die Klägerin habe in der Vorversammlung auf die Einhaltung von Frist und

Form verzichtet. Außerdem wären die Beschlüsse genauso zustande gekommen, wenn die Verwaltung sich so verhalten hätte, wie es die Klägerin nunmehr verlange. Der Miteigentümer D habe die Beschlüsse nachträglich und zulässigerweise genehmigt. Die Nichtursächlichkeit der gerügten Mängel ergebe sich aus ihrem Festhalten an den Beschlüssen. Außerdem hätten sämtliche Eigentümer die Versammlung vom 23. Juni 2010 als echte „Wohnungseigentümerversammlung“ verstanden, weil dies so vorab besprochen gewesen sei.

Auf der Versammlung vom 7. Juni 2010, so die Beklagten weiter, sei Einigkeit erzielt worden, dass vor der Beantragung der Fördermittel eine sachverständige Untersuchung notwendig sei. Demnach seien nach deren Durchführung auf der Versammlung vom 23. Juni 2010 die sich aus dem erstellten Energiepass hervorgegangenen - erforderlichen - Maßnahmen beschlossen worden. Dabei handele es sich um solche Maßnahmen, die bereits avisiert gewesen seien.

Die Voraussetzungen des § 22 Abs. 2 WEG seien hier materiell erfüllt gewesen. Bei den beschlossenen Maßnahmen gehe es sämtlichst um „Modernisierungen“ gemäß § 559 Abs. 1 BGB. Auch sei das dafür erforderliche Quorum einer qualifizierten Mehrheit vorliegend erreicht worden.

Die Klägerin habe nicht dargetan, dass die Versammlung das ihr eingeräumte Ermessen, ob überhaupt und wie konkret Baumaßnahmen durchgeführt werden, fehlerhaft ausgeübt habe. Außerdem ergäben sich die voraussichtlichen Kosten vorliegend aus der Anlage zum Protokoll.

Ein Zusammenhang mit dem Verkauf der Dachgeschossfläche gebe es nicht. Darüber sei kein Beschluss gefasst worden, so dass sich die Klägerin auf diesen Umstand nicht stützen könne.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Berufungsverfahren eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung hat in der Sache nahezu vollen Umfangs Erfolg.

1. Die Voraussetzungen zur Zulässigkeit der Berufung der Klägerin sind erfüllt. Die Klägerin hat die statthafte Berufung form- und fristgerecht eingelegt und begründet, §§ 517, 519, 520 ZPO. Auch ist die nach § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO notwendige Beschwer (über € 600,-) erreicht.

2. Die Berufung ist überwiegend begründet, zum Teil auch unbegründet.

a) Soweit die Klägerin mit ihrer Berufung weiterhin das Begehren verfolgt, den „Beschluss“ zu TOP 1 für ungültig zu erklären, vermag sie damit nach wie vor nicht durchzudringen. Insoweit ist ihre Klage schon unzulässig. Zu diesem TOP ist hier ausweislich des Protokolls keinerlei Beschluss gefasst worden; der Verwalter hat nur die Beschlussfähigkeit festgestellt. Für die

Anfechtung einer solchen Feststellung, die kein Beschluss ist, fehlt das Rechtsschutzbedürfnis.

b) Die Berufung hat Erfolg, soweit sich die Klägerin gegen die Beschlüsse zu TOP 2 wendet.

Diesen Beschlüssen mangelt es, wie die Klägerin bereits innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 S. 2 HS 2 WEG dem wesentlichen Kern nach vorgetragen hat, an der inhaltlichen Bestimmtheit. Außerdem widersprechen sie den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Gemeinschaft keinen Willen darüber gefasst hat, wie und wodurch die Finanzierung stattfindet.

(1) Sowohl der Beschlussantrag als auch der verkündete Beschluss müssen bei einer Auslegung „aus sich heraus“, also objektiv und normativ (vgl. BGH, NJW 1998, 3713, 3714) inhaltlich ausreichend bestimmt sein. Schon aufgrund des Antrages müssen sich die Eigentümer sorgfältig auf die Eigentümerversammlung und die Abstimmung vorbereiten können, also wissen, was auf sie zukommt. Ferner muss der Beschluss auch einen durchführungsfähigen Inhalt haben, damit er nach - positiver-Abstimmung in die Praxis umgesetzt werden kann; Zweifelsfragen dürfen nicht verbleiben (Steinmeyer, in: Timme, BeckOK-WEG, Ed. 11, § 23, Rn. 59 m.w.N.).

Ferner steht den Wohnungseigentümern ein weiter Ermessensspielraum, der gerichtlich nur beschränkt überprüfbar ist, dahingehend zu, ob sie - unter Abwägung aller Gesichtspunkte - eine Maßnahme überhaupt durchführen und welche von mehreren zulässigen Maßnahmen sie im Fall des Tätigwerdens ergreifen wollen (vgl. nur Elzer, in: Timme, a.a.O., § 21, Rn. 164 f.). So kann den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung auch genüge getan werden, wenn über die durchzuführenden Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum vorab Beschluss gefasst wird, während über die Auftragsvergabe gesondert entschieden wird; maßgeblich ist in jedem Fall, dass die Eigentümer zur Beschlussfassung hin über ausreichende Informationen zu den Maßnahmen, die sie beschließen sollen, verfügen (vgl. BayObLG, NZM 2004, 746, 747).

Jedenfalls bei größeren (Bau-)Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum, wozu sowohl (modernisierende) Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen gemäß den §§ 21 Abs. 5 Nr. 2, 22 Abs. 3 WEG als auch Modernisierungen im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG zählen können, müssen die Eigentümer auch über deren Finanzierung Beschluss fassen, also darüber entscheiden, ob die Kosten der jeweiligen Maßnahme durch Erhebung einer Sonderumlage oder durch Rückgriff auf die gebildete Instandhaltungsrücklage gedeckt werden sollen und welcher Verteilungsschlüssel zur Anwendung gelangt (vgl. dazu etwa BayObLG, NZM 1999, 767, 769; Vanden-houten, in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Auflage, § 21, Rn. 77). Fehlt ein solcher Beschluss(-teil) ganz, widerspricht auch der Sanierungsbeschluss ordnungsgemäßer Verwaltung, weil dieser nicht ohne Finanzierungsregelung allein stehen bleiben kann.

(2) Diesen Anforderungen halten die zu TOP 2 gefassten Beschlüsse sämtlichst nicht stand.

Die Eigentümerversammlung hat ausweislich des Protokolls vom 23. Juni 2010 u.a. die „Dämmung der Außenwände des gesamten Gebäudes“ (TOP

2a), die „Erneuerung der Fensterelemente“ (TOP 2b), die „Erneuerung der Hauseingangstür“ (TOP 2c), die „Erneuerung der Treppenhausfenster“ (TOP 2d), die „Dämmung der Kellerdecke“ (TOP 2e) und die „Dämmung der Dachflächen bzw. der Fußbodenfläche im Dachgeschoss“ (TOP 2f) mehrheitlich beschlossen.

Nähere, konkretisierende Angaben zu den beschlossenen Maßnahmen enthält das Versammlungsprotokoll nicht. Zwar war diesem unstreitig die Stellungnahme des Dipl.-Ing. H vom 20. Juni 2010 (Anlage K4, Bl. 20 d.A.) beigelegt, die den Teilnehmern der Versammlung auch vorgelegt hat. Allerdings ergibt sich auch aus dieser Unterlage nichts Verbindliches dazu, was Gegenstand der beschlossenen Maßnahmen gewesen sein sollte. So heißt es darin zur „Dämmung der Außenwände“ zwar, dass die Anbringung eines WDVS in Betracht kommt, wenngleich der äußere Abschluss mit Putzoberfläche (bei geschätzten Kosten von € 55.000,-), Klinkerriemchen (bei geschätzten Kosten von € 100.000,-) oder einer anderen Wetterschutz-Verkleidung durchgeführt werden könne. In diesem Zuge sollten auch die Fenster überprüft werden, weil ein Teil „fast neu“, einige aber auch „30 Jahre alt“ seien und viele „dazwischen“ lägen; die Kosten für die Erneuerung der Hälfte der Fenster betrage ca. € 19.200,-. Ferner sei die - teilweise schon gedämmte - Kellerdecke ein „Schwachpunkt“; die Unterseite könnte für geschätzte Kosten von € 7.500,- gedämmt werden. Hinsichtlich des Daches gebe es bereits eine Teildämmung; empfehlenswert sei aber ein Ausbau des Trockenbodens zu Wohnzwecken mit verbesserter Dämmung für Kosten von ca. € 70.000,- und die zusätzliche Dämmung der anderen Dachbodenseite für ca. € 12.000,-. Insgesamt ergebe sich bei einer „großen Lösung“, als mit Ausbau einer neuen „DG-Wohnung“, ein Kostenaufwand von geschätzten € 208.700,-.

Die praktische Umsetzung der gefassten Beschlüsse zu TOP 2 a) bis f) ist nach diesen Ausführungen nicht möglich. Zwar könnten diese grundsätzlich als sog. Grundbeschlüsse erhalten. Jedoch wären diese von der Verwaltung nicht ausführbar, weil die Eigentümerversammlung keine konkreten Vorgaben dafür gemacht hat, was Gegenstand einer Ausschreibung zur Einholung von Vergleichsangeboten sein könnte. So ist etwa schon keine Entscheidung über die Art des äußeren Anschlusses an die Fassadendämmung getroffen worden, zumal die Kosten für Klinkerriemchen nahezu doppelt so hoch sind wie für eine Putzoberfläche. Auch steht nicht fest, in welcher Weise die Fenster erneuert werden sollen, etwa durch Austausch oder bloße Instandsetzung. Die Art der Dämmung der Unterseite der Kellerdecke ist offen. Gleiches gilt für die näheren Einzelheiten des Ausbaus des Dachbodens zu Wohnzwecken nebst Dämmung.

Hinzu kommt hier, dass den Eigentümern zwar noch keine Kostenvoranschläge vorgelegt werden mussten, weil lediglich über das „Ob“ der Maßnahmen entschieden worden ist, ihnen eine vollständige Kosten-Nutzen-Analyse aufgrund der ihnen (erst) in der Versammlung ausgehändigten Stellungnahme des Dipl.-Ing. H vom 20. Juni 2010 jedoch nicht möglich war. Aus dieser sind lediglich geschätzte Kosten ersichtlich; eine Aufstellung des Nutzens der Maßnahme fehlt indes, was aber angesichts der insgesamt avisierten Energieeinspareffekte geboten gewesen wäre. Im Übrigen hat die Überreichung dieser Stellungnahme erst in der Versammlung - gleichsam als „Tischvorlage“ - dem Informationsinteresse der Eigentümer nicht Rechnung getragen (vgl. dazu etwa nur BGH, Urt. v. 13.01.2012 - V ZR 129/11, Tz. 12, abrufbar unter BeckRS 2012, 04167); der

damit verbundene „Überraschungseffekt“ war erheblich. Insoweit vermag der Umstand, dass die Eigentümer auf der Vorversammlung vom 7. Juni 2010 zu TOP 9 - ohne Beschlussfassung - vereinbart hatten, hinsichtlich der „Wärmeschutzdämmung in Verbindung mit einer staatlichen Förderung“ einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Wärmepasses zu beauftragen, aus dem sich die zu treffenden Maßnahmen ergeben, welche notwendig seien, um eine staatliche Förderung zu erlangen, daran nichts zu ändern. Um welche konkrete Art von Maßnahmen es sich dabei handeln sollte, geht aus dem Protokoll dieser Versammlung nicht hervor.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass dem Informationsinteresse der Eigentümer einerseits und den Anforderungen an die Konkretisierung der Beschlussanträge und -fassungen andererseits jeweils umso mehr Gewicht beizumessen ist, wenn für die Durchführung der beschlossenen Maßnahmen - wie hier - ein (geschätzter) Kostenrahmen von mehr als € 200.000,- in Rede steht und die einzelnen Eigentümer dadurch mit erheblichen Einzelkostenlasten zu rechnen haben. Letzteres wäre hier vor dem Hintergrund, dass die zu erwartenden Kosten ohne abweichende Beschlussfassung nach Maßgabe von § 16 Abs. 1 und 2 WEG nach Miteigentumsanteilen umzulegen wären und es sich um eine Gemeinschaft mit nur 9 Einheiten handelt (woraus sich nach § 1 der Teilungserklärung eine Kostenlast zwischen 7,2% und 13,9% ergäbe), erkennbar der Fall. Hat ein Eigentümer eine solche Kostenbelastung zu gewärtigen, kann als Grundlage einer Beschlussfassung nach Auffassung der Kammer nicht lediglich eine vergleichsweise kurze Stellungnahme (hier: drei Seiten, wobei sich auf einer Seite lediglich die Kostenzusammenstellung befindet) eines zur Erstellung eines Energieausweises Beauftragten herangezogen werden. Vielmehr ist dazu eine umfangreiche Bestandsaufnahme erforderlich (OLG Hamm, ZMR 2007,131).

Dass eine solche Bestandsaufnahme hier zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht umfassend stattgefunden hatte, wird auch aus dem Inhalt des Protokolls der Versammlung vom 23. Juni 2010 zu TOP 5 deutlich, in der es unter „Verschiedenes“ heißt, dass „Herr H alle Wohneinheiten begutachtet, und die erforderlichen Wärmeschutzmaßnahmen aufnimmt“.

Eine davon abweichende rechtliche Würdigung ist auch nicht deswegen geboten, weil die Gemeinschaft angesichts der bevorstehenden Veränderung der Förderbedingungen in Zeitnot geraten war. Zwischen der Versammlung am 7. Juni 2010 und dem maßgeblichen Stichtag (1. Juli 2010) lagen nur wenige Wochen. Gleichwohl rechtfertigt diese knappe Frist, der sich die Eigentümer ausgesetzt sahen, nicht die Verabschiedung von solchen weitreichenden Beschlüssen, denen weder eine gründliche Bestandsaufnahme zugrunde liegt noch die Eigentümer in der Lage gewesen sind, die ihnen überreichten Informationen ausreichend zu prüfen. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass die Eigentümer lediglich telefonisch zur Versammlung eingeladen worden sind, ohne ihnen zugleich auch eine konkrete Tagesordnung mit den zu fassenden Beschlüssen und der Stellungnahme des Dipl.-Ing. H zu übermitteln.

Ergänzend zu würdigen ist auch noch der Umstand, dass der Kostenschätzung des Dipl.-Ing. H vom 20. Juni 2010 zugrunde läge, dass sich die tatsächliche Kostenlast der Eigentümer durch eine staatliche

Förderung (€ 13.600,-) und durch den Verkauf der „neuen Wohnung“ (€ 143.000,-) auf € 52.100,- reduzieren sollte. Zu diesem Zeitpunkt stand aber weder fest, dass und in welchem Umfang die Zulage bewilligt wird, noch hatten die Eigentümer bereits darüber entschieden, dass der Dachboden tatsächlich zu Wohnzwecken ausgebaut, eine weitere Sondereigentumseinheit gebildet und diese an einen Interessenten verkauft werden sollte. Dementsprechend vermittelte diese „Kostenschätzung“ keinerlei sichere Berechnungsgrundlage.

Und selbst wenn die Beschlüsse lediglich deswegen gefasst worden sind, um die tatsächlichen Voraussetzungen für die Beantragung einer staatlichen Förderung zu schaffen, so vermag dieser Aspekt aufgrund des offensichtlichen Ungleichgewichts der erwarteten Fördergelder zu den geschätzten Gesamtkosten ordnungsmäßiges Verwaltungshandeln nicht erkennen zu lassen.

Der Klägerin ist die Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 2 a) bis f) auch nicht deswegen verwehrt, weil sie durch Beauftragung des Dipl.-Ing. H und durch Teilnahme an dessen Begutachtung des Objekts aktiv an der Erstellung von dessen Stellungnahme mitgewirkt habe.

Die Klägerin hat - wie jeder andere Eigentümer auch - ein berechtigtes Interesse an der Einhaltung der Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Sie hat sich weder während der Eigentümerversammlungen am 7. Juni 2010 und am 23. Juni 2010 noch in der Zeit dazwischen dahingehend erklärt, sie werde etwaig zu fassende Beschlüsse im Zusammenhang mit den Wärmedämmmaßnahmen unabhängig von ihrem Inhalt mittragen und/oder von deren Anfechtung absehen, so dass für die Kammer keinerlei Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, dass die Klägerin ihr Anfechtungsrecht vorliegend verwirkt hat.

(4) Auf die von der Klägerin geltend gemachten formellen Fehler bei der Beschlussfassung kommt es nach alledem nicht mehr an; dies gilt auch für ihre sonstigen materiellen Bedenken.

Ob die Beschlüsse zu TOP 2 a) bis f) aufgrund ihrer Unbestimmtheit sogar nichtig sind, kann dahinstehen, weil sich aus den o.g. Erwägungen ohnehin schon ergibt, dass jene ungültig sind.

c) Auch die Beschlüsse zu TOP 3 und 4 sind unwirksam und daher für ungültig zu erklären.

Auf der Versammlung vom 23. Juni 2010 ist dazu beschlossen worden, sowohl für die Energieberatung durch den Dipl.-Ing. H wie auch für die „Wärmeschutzmaßnahmen“ einen Antrag auf Förderung bei der Wohnungsbaukreditanstalt (WK) einzureichen bis zum 30. Juni 2010. Diese beiden Beschlüsse widersprechen auch dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung.

Eine Erledigung des Anfechtungsbegehrens mit der Folge des Entfalls des Rechtsschutzinteresses der Klägerin liegt nicht vor, weil auch vollzogene Beschlüsse Auswirkungen entfalten können, etwa auf die damit verbundene Kostenlast der Eigentümer (vgl. BGH, NZM 2011, 551).

Außer Betracht zu bleiben hat in diesem Zusammenhang, dass die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) der Gemeinschaft mit Bescheid vom 9. November 2010 (Anlage B6, Bl. 116 d.A.) im Rahmen des Programms „Energieeffizient Bauen“ einen zweckgebundenen Zuschuss in Höhe von höchstens € 25.000,- gewährt hat, weil es für die Beurteilung, ob die angefochtenen Beschlüsse unwirksam sind oder nicht, nur auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung ankommt.

Der Widerspruch zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung ergibt sich vorliegend daraus, dass den Eigentümern vor bzw. anlässlich der Beschlussfassung - wie die Klägerin innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 S. 2 HS 2 WEG auch geltend gemacht hat - über den konkreten Inhalt dieser Anträge keinerlei Informationen ausgereicht worden sind, so dass keine Prüfung möglich gewesen ist, was Gegenstand der Anträge und deren Auswirkung auf die Gemeinschaft ist. In diesem Zusammenhang wäre insbesondere naheliegend gewesen, dass die Erlangung von Fördergeldern voraussetzt, dass bestimmte Maßnahmen in bestimmter Art und Weise durchgeführt werden, die trotz Bewilligung von Fördergeldern einen Kostenmehrbedarf auslösen. Trotz der aus Sicht der Beklagten auch insoweit gegebenen Eilbedürftigkeit entspricht es dennoch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, solche Anträge im Namen der Gemeinschaft einzureichen, ohne dass den Eigentümern zuvor ermöglicht wird, den Inhalt der Anträge, die Förderbedingungen und die Auswirkungen der Förderung beurteilen zu können.

Im Übrigen widersprechen die Beschlüsse zu TOP 3 und 4 vor allem deswegen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die den Förderanträgen der Sache nach zugrunde liegenden Beschlüsse über die Durchführung der „Wärmeschutzmaßnahmen“ (TOP 2 a) bis f) ungültig sind (s.o.). Ohne die Maßnahmen ist auch die Beantragung von entsprechenden Fördergeldern nicht veranlasst.

d) Soweit die Klägerin erstmals in der Berufungsinstanz den Antrag stellt, „festzustellen, dass die unter TOP 1 (Feststellung der Beschlussfähigkeit) vom Verwalter vorgenommene Feststellung der Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung unzutreffend ist“, handelt es sich um einen Fall der Klageerweiterung im Sinne von § 533 ZPO als Fall der Eventualklagehäufung. Zwar haben die Beklagten dazu ihre Einwilligung nicht erteilt, die Kammer hält dies jedoch für sachdienlich, weil jenes Vorgehen geeignet ist, weiteren Streit zwischen den Parteien zu vermeiden. Außerdem können die bisherigen Prozessergebnisse (§ 529 ZPO) verwertet werden.

Eingekleidet in einen Feststellungsantrag (vgl. § 256 ZPO) handelt es sich bei diesem Begehren um eine sog. Protokollberichtigungsklage, mit der erreicht werden kann, dass - neben fehlerhaft protokollierten Beschlüssen - auch sonstige unrichtige Tatsachen betreffend eine Eigentümerversammlung berichtigt werden, jedenfalls dann, wenn sie nicht unerheblich sind und der jeweilige Eigentümer ein Rechtsschutzbedürfnis daran hat, eine Berichtigung zu verlangen.

Letztere Voraussetzung ist hier nicht erfüllt, weil die Klägerin ihr materielles Begehren, die der aus ihrer Sicht fehlerhaft zustande gekommenen Beschlüsse für ungültig erklären zu lassen, erreicht hat (s.o.). Demgemäß

beeinträchtigt sie die vermeintlich fehlerhafte Protokollierung der Beschlussfähigkeit der Versammlung vom 23. Juni 2010 jedenfalls rechtlich nicht.

Und im Übrigen hat die Klägerin diesen Antrag zwar (auch) gegen diejenigen Beklagten gerichtet, die das Protokoll der Versammlung vom 23. Juni 2010 mit unterzeichnet haben. Allerdings hätte die Klage insoweit auch noch gegen den Vertreter der Verwaltung gerichtet werden müssen, weil die Protokollberichtigung nur von denjenigen Personen vorgenommen werden kann, die das Protokoll verfasst bzw. mit ihrer Unterschrift dessen Richtigkeit bestätigt haben. Ausweislich des Protokolls der Versammlung vom 23. Juni 2010 findet sich dort am Ende auch eine Unterschrift im Namen der Verwaltung - offenkundig durch den Versammlungsleiter.

e) Der weitere, erst in zweite Instanz gestellte Hilfsantrag kommt indes nicht zum Tragen, weil die Klägerin betreffend die Beschlüsse zu TOP 2 schon mit ihrem Hauptantrag Erfolg hat (s.o.).

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Ein Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ist nicht veranlasst, weil die Kammer die Revision nicht zugelassen hat und die Nichtzulassungsbeschwerde von Gesetzes wegen ausgeschlossen ist, s. § 62 Abs. 2 WEG.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.