

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 27 Abs. 1 Nr. 3, 43, 46 WEG

- 1. Auch nach Vollzug des angefochtenen Beschlusses besteht ein Rechtsschutzbedürfnis für die Beschlussanfechtungsklage, solange Auswirkungen der Beschlussanfechtung auf Folgeprozesse nicht sicher auszuschließen sind (BGH NJW 2011, 2660).**
- 2. Die Vergabe eines Auftrags zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum setzt regelmäßig voraus, dass der Verwalter drei Vergleichsangebote einholt.**
- 3. Für eine eigenmächtige Auftragserteilung durch den Verwalter ist grundsätzlich kein Raum (BayOblG NZM 2004, 390). Etwas anderes gilt gem. § 27 Abs. 1 Ziff. 3 WEG ausnahmsweise nur in dringenden Fällen für Maßnahmen, die erforderlich sind, um Schaden vom gemeinschaftlichen Eigentum abzuwenden.**
- 4. Dringend sind Fälle, die wegen ihrer Eilbedürftigkeit eine vorherige Einberufung der Eigentümerversammlung nicht zulassen. Entscheidend ist, ob die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gefährdet wäre, wenn nicht umgehend gehandelt würde.**
- 5. Es widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, ohne dass eine Bestandsaufnahme über den Umfang der Schäden und deren mögliche Ursachen erfolgt ist.**
- 6. Ein Beschluss ist inhaltlich unbestimmt ist und widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn das Angebot nicht näher bezeichnet wird. Für einen nicht auf der Versammlung anwesenden Dritten ergibt sich nicht, welchen Inhalt das Angebot hatte, insbesondere welche Arbeiten zu welcher Vergütung dieses beinhaltete.**

LG Hamburg, Urteil vom 18.01.2012; Az.: 318 S 164/11

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 07.07.2011 (Geschäfts-Nr.: 102g C 28/10) wird zurückgewiesen.

Die Beklagten haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

I.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die WEG W Straße, H und streiten um die Gültigkeit eines Beschlusses über Reparaturarbeiten am Dach.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird im Übrigen auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat den auf der Eigentümerversammlung vom 20.08.2010 zu TOP 4 b) gefassten Beschluss mit Urteil vom 07.07.2011 für ungültig erklärt. In den Entscheidungsgründen hat das Amtsgericht ausgeführt, dass es der Anfechtungsklage auch nach Ausführung der Arbeiten nicht an dem erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis fehle. Der Beschluss widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, weil im Vorfeld der Versammlung versäumt worden sei, zumindest zwei weitere Alternativangebote einzuholen. Im Vorfeld der Eigentümerversammlung habe lediglich ein aussagekräftiges Angebot der Fa. H vorgelegen. Dass der Verwalter im Vorfeld mündliche Verhandlungen mit der Fa. R geführt habe, rechtfertige keine andere Beurteilung. Auf Notgeschäftsführung könnten sich die Beklagten nicht berufen, weil deren Voraussetzungen nicht dargetan seien. Zudem seien Leckagen von der Mieterin bereits im Jahr 2009 angezeigt worden. Angesichts dessen könne dahin stehen, ob der Beschluss zusätzlich auch nicht hinreichend bestimmt sei und das Abstimmungsergebnis zutreffend protokolliert worden sei. Das Gericht habe davon abgesehen, dem Wohnungseigentumsverwalter gem. § 49 Abs. 2 WEG einen Teil der Kosten aufzuerlegen, da nicht von einem groben Verschulden ausgegangen werden könne.

Gegen das ihrer Prozessbevollmächtigten am 26.07.2011 zugestellte Urteil haben die Beklagten mit einem am 24.08.2011 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie mit einem am 26.09.2011 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet haben.

Die Beklagten tragen vor, dass der Verwalter vor der Versammlung ein zweites Angebot eingeholt habe, und zwar der Fa. R. Das Angebot über die durchzuführenden Arbeiten sei detailliert von der Fa. R gegenüber dem Verwalter beschrieben worden. Es könne nicht als mündliches Angebot abgewertet werden, dass die Fa. R zwischen Reparaturmaßnahmen zur Behebung des vorhandenen Schadens und ggfs. einer grundlegenden Sanierung unterschieden habe, deren Notwendigkeit vor Öffnung des Daches noch nicht beurteilt werden können. Die detaillierte Endabrechnung der Fa. R vom 05.11.2010 (Anl. B 6) habe bestätigt, dass die Reparatur am Dach zu einem Preis von unter € 5.000,- zu erledigen gewesen sei. Wegen der nicht auszuschließenden Notwendigkeit, über die aktuelle Reparatur hinaus eventuell eine weitere Dachsanierungsmaßnahme anzuschließen, sei im angefochtenen Beschluss vorsorglich ein Kostenrahmen von € 12.000,- beschlossen worden. Insoweit habe der Beschluss alle Eventualitäten bezüglich der Kosten einer sachbezogenen, eilbedürftigen und sachgerechten Reparaturmaßnahme am Dach abgedeckt. Das Dach sei nach den

Reparaturen bis heute dicht. Trotz intensiver Regelfälle im abgelaufenen Sommer habe es keine weiteren Leckagen gegeben. Zu dem Wasserschaden am 03.10.2011 sei es gekommen, weil die Mieterin vergessen habe, die Dusche abzustellen.

Zudem habe Eilbedürftigkeit bestanden, weil dem Verwalter kurz vor der Eigentümerversammlung vom 20.08.2010 durch die Mieterin der Dachgeschosswohnung erneut ein Wassereintrich gemeldet worden sei, der sich an anderer Stelle befunden habe wie früheres Eindringen von Wasser. Die Mieterin habe den Verwalter am 09.08.2010 per E-Mail darüber informiert (Anl. B 9). Das Amtsgericht habe demgegenüber im Tatbestand den unzutreffenden Eindruck erweckt, dass es sich um Altschäden gehandelt habe, die seit dem Jahr 2009 bekannt gewesen seien. Hätte es den angefochtenen Beschluss nicht gegeben, hätte der Verwalter die Maßnahmen dennoch beauftragen müssen, um größeren Schaden vom Gebäude abzuwenden. Zwar habe es sich bei den von der Fa. R durchgeführten Arbeiten nicht um eine Komplettsanierung des Daches gehandelt. Da diese Teilsanierung aber dringend geboten und dadurch Schaden vom Gebäude abgewendet worden sei, hätten die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen.

Auf die Anzeige des Eindringens von Regenwasser durch die Mieterin am 09.08.2010 habe sich der Verwalter am selben Tag den Schaden angesehen. Die Klägerin zu 1) habe am 12.08.2010 schriftlich vom Verwalter verlangt, dass TOP 4 der Versammlung geändert werde und ein Bericht, eine Diskussion und eine Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen bezüglich der Dachsanierung erfolgen solle (Anl. K 7). Nach telefonischer Abstimmung mit den übrigen Eigentümern sei TOP 4 entsprechend geändert worden. Das Angebot der Fa. H vom 14.08.2010 habe der Verwalter am 16.08.2010 erhalten. In den verbleibenden 4 Tagen bis zur Eigentümerversammlung sei keine Zeit mehr für eine neue, umfangreiche Ausschreibung für Reparaturmaßnahmen gewesen. Der Verwalter habe versucht, noch Angebote der Firmen K GmbH und J v E GmbH einzuholen. Die beiden Firmen seien zwar noch bis zum 20.08.2010 erschienen und hätten das Dach besichtigt, sich jedoch wegen der schwierigen Bedingungen nicht in der Lage gesehen, ein konkretes Angebot abzugeben. Der Verwalter habe am 20.08.2010 mit dem Dachdeckermeister R von der Fa. R eine Analyse der Dachränder, Dachfensterabdichtungen und dem Aufnehmen einzelner Dachpfannen durchgeführt. Im Ergebnis dieser Besichtigung habe die Fa. R dann ein Angebot unterbreitet. Die maximalen Gesamtkosten habe der Cheftechniker der Fa. R der Zeuge R, auf € 12.000,- geschätzt. Angesichts der noch vorhandenen Unbestimmtheit und Unbestimmbarkeit der neuerlichen Schadensausmaße habe die Beschlussvorlage für das sofort notwendige Handeln nicht bestimmter gefasst werden können. Der Verwalter habe einen Beschluss benötigt, der ihm hinsichtlich der notwendigen Maßnahmen Handlungsfreiheit gegeben habe.

Die Beklagten beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 07.07.2011 (Geschäfts-Nr.: 102G C 28/10) abzuändern und die Klage abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Kläger verteidigen das Urteil des Amtsgerichts und tragen vor, dass auf der Eigentümerversammlung vom 20.08.2010 kein schriftliches Angebot der Fa. R vorgelegen habe. Die mündliche Angebotsabgabe gegenüber dem Verwalter sei nicht ausreichend. Auf Notgeschäftsführung des Verwalters könnten sich die Beklagten nicht berufen, da dies nur Sachverhalte betreffe, in denen die Eilbedürftigkeit die vorherige Einberufung einer Eigentümerversammlung nicht zulasse. Leckagen am Dach seien bereits seit dem Jahr 2009 bekannt gewesen. Auf der Versammlung sei nicht die Rede davon gewesen, dass ein erneutes Wassereindringen kurz vor dem Stattfinden der Eigentümerversammlung eine Notgeschäftsführung des Verwalters erforderlich gemacht habe. Zudem hätte der Verwalter ohnehin nur provisorische Maßnahmen und nicht die gesamte Sanierung im Rahmen einer Notgeschäftsführung in Auftrag geben dürfen. Ohne Vorlage von Vergleichsangeboten hätten auf der Eigentümerversammlung nur provisorische Maßnahmen beschlossen werden dürfen.

Zudem sei der angefochtene Beschluss zu unbestimmt, da sich ihm weder entnehmen lasse, welche Maßnahmen zur Mängelbeseitigung hätten ergriffen werden sollen noch der Umfang der Maßnahmen. Der Beschluss habe zu einer unzulässigen Übertragung der Entscheidungsbefugnis auf den Verwalter geführt.

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

II.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige, insbesondere form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung der Beklagten ist unbegründet. Im Ergebnis zu Recht hat das Amtsgericht den auf der Eigentümerversammlung vom 20.08.2010 zu TOP 4 b) gefassten Beschluss über die Dachsanierung für ungültig erklärt.

Der Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 3 WEG).

a) Zutreffend hat das Amtsgericht ausgeführt, dass den Klägern trotz zwischenzeitlicher Durchführung der Dachreparatur (vgl. Rechnung der Fa. R D: vom 05.11.2010, Anl. B 6) nicht das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtungsklage fehlt. Auch nach Vollzug des angefochtenen Beschlusses besteht ein Rechtsschutzbedürfnis für die Beschlussanfechtungsklage, solange Auswirkungen der Beschlussanfechtung auf Folgeprozesse nicht sicher auszuschließen sind (BGH NJW 2011, 2660). Die Kläger machen geltend, dass sie den Verwalter und die Wohnungseigentümergeinschaft auf Schadensersatz in Anspruch nehmen wollten.

b) Unerheblich ist, ob der Verwalter das Abstimmungsergebnis (5 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen) richtig protokolliert hat. Denn selbst wenn die Kläger dem nun von ihnen angefochtenen Beschluss

zugestimmt haben sollten, würde das ihrem Rechtsschutzbedürfnis an der Anfechtungsklage nicht entgegenstehen (vgl. Bärmann-Klein, WEG, 11. Auflage, § 46 Rdnr. 6).

a) Der zu TOP 4 b) gefasste Instandsetzungsbeschluss entspricht bereits deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil der WEG-Verwalter zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht drei Vergleichsangebote über die durchzuführenden Arbeiten eingeholt und den Eigentümern vorgelegt hatte.

Die Vergabe eines Auftrags zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum setzt regelmäßig voraus, dass der Verwalter mehrere Alternativ- und Konkurrenzangebote einholt. Durch die Einholung von Konkurrenz- und Alternativangeboten soll gewährleistet werden, dass einerseits technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln und Schäden versprechen, dass aber andererseits auf Wirtschaftlichkeit geachtet wird und keine überbeuerten Aufträge erteilt werden (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Auflage, § 21 Rdnr. 68).

Unstreitig lag auf der Eigentümerversammlung vom 20.08.2010 nur das schriftliche Angebot der Dachdeckerei H vom 14.08.2010 vor (Anl. B 5). Dieses Angebot bezog sich auf eine Steildachsanierung mit Gesamtkosten von € 26.553,77 (inkl. MwSt.). Soweit die Beklagten vortragen, es habe auf der Eigentümerversammlung vom 20.08.2010 ein weiteres Angebot der Fa. R D GmbH & Co. KG vorgelegen, so handelte es sich dabei lediglich um ein mündliches Angebot, das am Tag der Versammlung im Anschluss an eine von dem Mitarbeiter R der Fa. R durchgeführte Dachbesichtigung gegenüber dem Verwalter abgegeben worden war. Das besagte Angebot bezog sich auf eine partielle Instandsetzung des Daches und nach Art und Umfang noch unbestimmte weitere Arbeiten, die sich erst im Zuge der Durchführung der Arbeiten bestimmen lassen würden.

Dass der angefochtene Beschluss vorsah, dass die Fa. R nur beauftragt werden sollte, wenn nicht innerhalb der nächsten 4 Werktage aus den anderen Auftragsverhandlungen sich ein günstigeres Angebot ergebe, ändert daran nichts, da die Vergleichsangebote den Wohnungseigentümern zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegen müssen und auf der Eigentümerversammlung unklar war, ob überhaupt weitere schriftliche Angebote innerhalb der Frist eingehen würden. Zudem hätten sich eingehende weitere Angebote angesichts des nicht klar festgelegten Auftragsumfangs und des Fehlens eines schriftlichen Angebots gar nicht objektiv nachvollziehbar mit dem mündlichen Angebot der Fa. R vergleichen lassen.

b) Die Beklagten können sich nicht darauf berufen, dass es sich bei den Arbeiten um eine Notmaßnahme gehandelt habe, da die Mieterin der Dachgeschosswohnung erst am 09.08.2010 gegenüber dem Verwalter das Eindringen von Wasser in die Dachgeschosswohnung gemeldet habe.

Gemäß § 27 Abs. 1 Ziff. 2 WEG besteht die Pflicht des Verwalters darin, die zur Beseitigung von Mängeln am gemeinschaftlichen Eigentum erforderlichen Maßnahmen festzustellen, die Wohnungseigentümer hierüber zu unterrichten und deren Entscheidung herbeizuführen. In erster Linie ist es Sache der Wohnungseigentümer selbst, für die Beseitigung von Mängeln des

gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen (§ 21 Abs. 5 Ziff. 2 WEG). Für eine eigenmächtige Auftragserteilung durch den Verwalter ist grundsätzlich kein Raum (BayObLG NZM 2004, 390; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, § 27 Rdnr. 15). Etwas anderes gilt gem. § 27 Abs. 1 Ziff. 3 WEG ausnahmsweise nur in dringenden Fällen für Maßnahmen, die erforderlich sind, um Schaden vom gemeinschaftlichen Eigentum abzuwenden. Dringend sind Fälle, die wegen ihrer Eilbedürftigkeit eine vorherige Einberufung der Eigentümerversammlung nicht zulassen. Entscheidend ist, ob die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gefährdet wäre, wenn nicht umgehend gehandelt würde (BayObLG, a.a.O.; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, § 27 Rdnr. 32 f.).

Zwar ist nicht zu verkennen, dass aufgrund des von der Mieterin der Dachgeschosswohnung am 09.08.2010 gemeldeten Wassereintruchs in ihre Wohnung erneut Handlungsbedarf hinsichtlich der Dachreparatur bzw. - Sanierung bestand. Allerdings war zu diesem Zeitpunkt bereits eine Eigentümerversammlung für den 20.08.2010 einberufen, so dass die Herbeiführung einer Beschlussfassung über das weitere Vorgehen möglich war. Die Beklagten behaupten selbst nicht, dass die Situation so kritisch war, dass zum Schutz des gemeinschaftlichen Eigentums sofortige Notmaßnahmen erforderlich gewesen wären, die ein Abwarten der Versammlung unmöglich gemacht hätten. Andernfalls hätte der Verwalter trotz der 11 Tage später stattfindenden Versammlung unverzüglich Arbeiten zur Beseitigung der Undichtigkeit des Daches beauftragt. Dies war aber nicht der Fall. Sofern die Zeit bis zur Eigentümerversammlung nicht ausreichte, um die erforderlichen Feststellungen zur Schadensursache und dem erforderlichen Sanierungsumfang zu treffen sowie mehrere Vergleichsangeboten einzuholen, hätte hier die Möglichkeit bestanden, kurzfristig eine zusätzliche außerordentliche Eigentümerversammlung anzuberaumen oder die ordentliche Eigentümerversammlung zu verlegen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich um eine sehr kleine Wohnungseigentümergeinschaft handelt (so auch BayObLG, a.a.O.). Die Eigentümerversammlung verfügt nur über drei Eigentümer(ehe)paare, so dass die kurzfristige Abstimmung eines Termins auch realistisch erscheint. Der Verwalter war nicht berechtigt, mehr oder weniger eigenmächtig zu entscheiden, welche konkreten Arbeiten für den beschlossenen Kostenrahmen von € 12.000,- am Dach auszuführen waren.

2. Aus den genannten Gründen geht auch der Einwand der Beklagten fehl, die Beschlussfassung habe dazu gedient, dem Verwalter hinsichtlich der erforderlichen Reparaturarbeiten am Dach innerhalb eines bestimmten Kostenrahmens „freie Hand“ zu geben.

Zu Recht weisen die Kläger in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Verlagerung der Entscheidungskompetenz von der Eigentümerversammlung auf den Verwalter hinsichtlich des Umfangs der Sanierungsarbeiten und der Beauftragung des konkreten Unternehmens durch Mehrheitsbeschluss nur in eng begrenzten Ausnahmefällen wirksam ist (LG München I, ZMR 2009, 398; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, § 21 Rdnr. 46). Zwar handelte es sich bei dem Gegenstand des Beschlusses um eine konkrete Sanierungsmaßnahme und das Kostenrisiko der Wohnungseigentümer war aufgrund des beschlossenen Kostenrahmens von € 12.000,- überschaubar und begrenzt. Gleichwohl waren sowohl Art und Umfang der durchzuführenden Arbeiten derart unbestimmt als auch die Kriterien dafür, welches Unternehmen mit den Arbeiten beauftragt werden sollte, derart vage,

dass das Recht der einzelnen Wohnungseigentümer ausgehöhlt wurde, an der Entscheidung über jede einzelne Maßnahme mitzuwirken.

3. Es widerspricht unabhängig davon bereits ordnungsgemäßer Verwaltung, die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, ohne dass eine Bestandsaufnahme über den Umfang der Schäden und deren mögliche Ursachen erfolgt ist (Niederführ/Kümmel/ Van-denhouten, § 21 Rdnr. 67).

Im vorliegenden Fall bestand Einigkeit zwischen den Eigentümern, dass das Dach sanierungsbedürftig war. In welchem Umfang das Dach aber beschädigt war und ob eine teilweise Sanierung ausreichend erschien oder eine vollständige Sanierung erforderlich sein würde, war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht hinreichend geklärt. Dies wird daran deutlich, dass der Beschluss neben der eingegrenzte[n] Teilsanierung für max. € 4.000,- einen Kostenrahmen von weiteren € 8.000,- für nach Art und Umfang noch völlig unklare Arbeiten vorsah.

Zu berücksichtigen ist auch, dass es seit dem Jahr 2009 immer wieder zum Eindringen von Wasser in die Dachgeschosswohnung gekommen war, so dass es angezeigt erschien, die gesamte Dachkonstruktion einer näheren Prüfung insbesondere hinsichtlich der Ursache der Durchfeuchtungen zu unterziehen, um eine geeignete Entscheidungsgrundlage zu erlangen, ob aus wirtschaftlicher Sicht weitere Teilreparaturen oder Ausbesserungen überhaupt sinnvoll erschienen.

4. Schließlich dürften die Kläger in der Klagebegründung auch zu Recht gerügt haben, dass der Beschluss inhaltlich unbestimmt ist und auch deshalb den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Der Wortlaut des zu TOP 4 b) gefassten Beschlusses nimmt Bezug auf das „vorgestellte“ Angebot der Fa. R D . Das Angebot wird nicht näher bezeichnet (etwa mit dem Datum).

Für einen nicht auf der Versammlung anwesenden Dritten ergibt sich nicht, welchen Inhalt das Angebot hatte, insbesondere welche Arbeiten zu welcher Vergütung dieses beinhaltete. Das vorgestellte Angebot existierte zum Zeitpunkt der Versammlung unstreitig gar nicht in schriftlicher Form. Die sich aus dem Protokoll ergebenden mündlichen Ausführungen des Verwalters lassen lediglich erkennen, dass das Angebot eine „eingegrenzte Teilsanierung für max. 4.000 €“ vorsah und auf der Basis der erst dabei möglichen genauen Untersuchung eine „zweite, umfassendere Sanierung für max. 8.000 € nach Schadensstand“. Dies lässt in keiner Weise erkennen, welche Arbeiten durchgeführt werden sollten, weder hinsichtlich der Teilsanierung noch hinsichtlich der zweiten umfassenderen Sanierung. Im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung kann die Eigentümerversammlung nicht beschließen, dass für einen vorher festgelegten maximalen Kostenrahmen (hier in Höhe der noch nicht verbrauchten Instandsetzungsrücklage) "irgendwelche" Reparaturarbeiten am Dach durchgeführt werden sollen, wenn sich deren Umfang weder aus dem Beschluss selbst noch aus einem in Bezug genommenen (schriftlichen) Angebot ergibt. Vielmehr wäre der richtige Weg gewesen, zunächst den Umfang der erforderlichen Sanierung festzulegen, dann Vergleichsangebote einzuholen und sodann über die Auftragsvergabe einschließlich der Finanzierung der Maßnahme zu beschließen.

5. Zu Recht hat das Amtsgericht die Anwendung des § 49 Abs. 2 WEG abgelehnt. Dem Verwalter sind die Kosten des Rechtsstreits nicht ganz oder teilweise aufzuerlegen, weil er jedenfalls nicht grob schuldhaft gehandelt hat. Vielmehr haben die Beklagten im Berufungsverfahren dargestellt, dass der Verwalter sich nach Anzeige des erneuten Wassereindringens in die Dachgeschosswohnung nach Kräften bemüht hat, sich unter Hinzuziehung von Fachunternehmen ein Bild von dem erforderlichen Sanierungsumfang zu machen und noch bis zur Versammlung mehrere Vergleichsangebote einzuholen.

6. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision gegen das Urteil nicht zulässt und die Nichtzulassungsbeschwerde gem. § 62 Abs. 2 WEG ausgeschlossen ist.

Die Revision wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.