

Amtsgericht Brühl

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 24, 46 WEG

- 1. Ein Beschluss ist zu unbestimmt, wenn aus diesem weder hervorgeht, welche Terrassen saniert noch welche Maßnahmen dazu konkret ergriffen werden sollen. Die Wendung „bereits mit Sanierungsbedarf bekannten Terrassen“ reicht nicht aus, da sich aus dem Beschluss kein Bezugspunkt ergibt, aus dem die betroffenen Terrassen hergeleitet werden.**
- 2. Es liegt ein Einberufungsmangel vor, wenn den Eigentümern mit der Einberufung weder der von dem Architekten erstellte Preisspiegel noch die eingeholten Angebote der Dachdeckerunternehmen zur Einsichtnahme zugänglich gemacht wurden.**
- 3. Von der Vorlage mehrerer Vergleichsangebote kann nicht abgesehen werden, wenn es sich um eine Instandsetzungsmaßnahme von etwa 45.000,00 Euro und damit um kein untergeordnetes Vorhaben handelt.**

AG Brühl, Urteil vom 04.06.2012; Az.: 23 C 413/11

Tenor:

1. Die Beschlüsse mit den Nummern 7/2011 und 8/2011 der Wohnungseigentümer-versammlung vom 27.07.2011 unter TOP 7 werden für ungültig erklärt.
2. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger 74 % und die Beklagten 26 %.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger und die Beklagten zu 1) bilden die Wohnungseigentümergeinschaft T-Straße, 6-8/C-Platz FGH, ...3 C2. Bei den Beklagten zu 2) handelt es sich um die Untergemeinschaft C-Platz FGH, ...3 C2.

In der Eigentümerversammlung vom 27.07.2011 hat die Gesamtgemeinschaft neben der Genehmigung der Jahresabrechnung 2010

(TOP 3 - Nr. 1/2011) Beschluss über die Terrassensanierung gefasst (TOP 7-Nr. 8/2011). Einen weiteren Beschluss (Nr. 7/2011) zur Terrassensanierung wurde von der Untergemeinschaft ebenfalls unter TOP 7 gefasst. Wegen des konkreten Inhalts und des Wortlauts der Beschlüsse wird auf das als Anlage K 6 zur Akte gereichte Protokoll der Versammlung vom 19.08.2011 Bezug genommen.

Die Wohnungseigentümer wurden zu der Versammlung mit dem als Anlage K 20 eingereichten Einberufungsschreiben eingeladen, auf dessen Wortlaut verwiesen wird. In dem Einberufungsschreiben wird hinsichtlich der Terrassen zu TOP 7 auf das Sanierungskonzept und die Ausschreibung des Architektenbüros D mit Kostenschätzung Bezug genommen, welches den Eigentümern weder vor noch in der Versammlung vom 27.07.2011 vorgelegt wurde. Die Beauftragung eines Sachverständigen und die Erstellung eines Sanierungskonzepts bezüglich der Terrassen hatten die Wohnungseigentümer zuvor in der Versammlung vom 26.11.2009 beschlossen.

In der Versammlung vom 27.07.2011 war der Architekt D anwesend und nahm zu den Sanierungsmaßnahmen Stellung. Es wurde zudem der von ihm erstellte Preisspiegel (Anlage B 5) vorgelegt, dem die Angebote von vier Dachdeckerfirmen zugrundelagen, die sich an der durchgeführten Ausschreibung beteiligt hatten. Die Angebote der Fachfirmen selbst wurden den Wohnungseigentümern jedoch weder im Rahmen der Einberufung noch in der Versammlung selbst zur Kenntnis gebracht.

Der Kläger ist der Auffassung,

der Vergabebeschluss 7/2011 zu TOP 7 sei zu unbestimmt und nicht ausreichend vorbereitet worden. Die Miteigentümer seien bis zum Zeitpunkt der Beschlussfassung weder über die Ursache der Sanierungsbedürftigkeit noch die konkret vorgesehenen Maßnahmen und die jeweilige Kostenverteilung hinreichend klar informiert worden. Der Preisspiegel ersetze die Vorlage der Angebote nicht. Insgesamt habe keine ausreichende Entscheidungsgrundlage vorgelegen.

Auch der Beschluss 8/2011 zu TOP 7 sei aus diesen Gründen zu unbestimmt. Hier sei bereits unklar, welche Terrassen überhaupt betroffen seien. Im Übrigen widerspreche es auch ordnungsgemäßer Verwaltung, dem Beirat die Entscheidungskompetenz über die Beauftragung von Fachfirmen zu überlassen, da dieser lediglich beratende Funktion habe und die konkrete Vergabe Sache der Wohnungseigentümer sei.

Nachdem der Kläger zunächst beantragt hatte,

1. den Beschluss mit der Nummer 1/2011 der WEG-Versammlung vom 27.07.2011 unter TOP 3 „Jahresabrechnung 2010“ hinsichtlich der Heizkostenabrechnung als ungültig aufzuheben,

2. den Beschluss mit der Nummer 7/2011 und 8/2011 der WEG-Versammlung vom 27.07.2011 unter TOP 7 „Terrassensanierung“ als ungültig aufzuheben;

hilfsweise deren Nichtigkeit festzustellen,

nahm der Kläger den Antrag zu 1) mit Schriftsatz vom 29.02.2012 zurück und stellte die weiteren Anträge wie benannt.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Auffassung,

die Beschlussfassung zur Terrassensanierung sei durch die ausführlichen Erläuterungen im Einberufungsschreiben und die Besprechung im Rahmen der Versammlung vom 27.07.2011 ausreichend vorbereitet worden. Die Wohnungseigentümer seien zudem bereits durch die ausführliche Diskussion und Beschlussfassung in der Versammlung vom 26.11.2009 über die Problematik mit den Terrassen informiert gewesen. Der Beschluss 8/2011 sei gefasst worden, um bei jeder weiteren zu erwartenden Terrassenundichtigkeit den Formalismus einer weiteren Versammlung zu vermeiden, da sich die Problematik gleichförmig wiederhole.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Sitzungsprotokoll vom 30.04.2012 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

I.

Der Beschluss 7/2011 zu TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 27.07.2012 war für ungültig zu erklären.

Er ist bereits zu unbestimmt, da aus diesem weder hervorgeht, welche Terrassen saniert noch welche Maßnahmen dazu konkret ergriffen werden sollen. Die Wendung „bereits mit Sanierungsbedarf bekannten Terrassen“ reicht nicht aus, da sich aus dem Beschluss kein Bezugspunkt ergibt, aus dem die betroffenen Terrassen hergeleitet werden. Insbesondere besteht kein ausreichender Bezug zu dem Sanierungskonzept D. Dazu genügt es auch nicht, dass dieses in der Überschrift zu TOP 7 benannt ist, da unter TOP 7 insgesamt drei unterschiedliche Beschlüsse gefasst wurden und eine Zuordnung deshalb nicht eindeutig möglich ist. Da aus dem Beschluss ausweislich des Protokolls jedoch insgesamt überhaupt noch eine durchführbare Regelung erkennbar ist, führt die Unbestimmtheit indes nicht zur Nichtigkeit, sondern nur zur Ungültigkeit des Beschlusses.

Der Beschluss leidet auch an einem Einberufungsmangel, der dazu geführt hat, dass die Beschlussfassung nicht ausreichend vorbereitet war und die Wohnungseigentümer deshalb bei der Abstimmung über keine umfassende Entscheidungsgrundlage verfügten. Das Einberufungsschreiben enthielt hier zwar zahlreiche Angaben über die Art und den Umfang der vorgesehenen Sanierung unter Bezeichnung der betroffenen Terrassen und Aufführung der voraussichtlichen Kosten. Den Eigentümern wurden mit der Einberufung allerdings weder der von dem Architekten D erstellte Preisspiegel noch die eingeholten Angebote der Dachdeckerunternehmen zur Einsichtnahme

zugänglich gemacht. Die Vorlage der vollständigen Angebotsunterlagen wäre aber Voraussetzung für eine sachgerechte Auswahl und damit für eine ordnungsgemäße Beschlussfassung gewesen, da die Wohnungseigentümer erst durch die Möglichkeit des Vergleichs die Ausgewogenheit der einzelnen Angebote hinsichtlich des Leistungsspektrums, der vertraglichen Rahmenbedingungen und der im Einzelnen anfallenden Kosten hätten überprüfen und sich dementsprechend auf die Versammlung vorbereiten bzw. ihr Abstimmungsverhalten darauf hätten einstellen können. Von der Vorlage mehrerer Vergleichsangebote konnte auch deshalb nicht abgesehen werden, weil es sich um eine Instandsetzungsmaßnahme von etwa 45.000,00 Euro und damit um kein untergeordnetes Vorhaben handelt. Die Miteigentümer waren auch nicht etwa deshalb vor der Abstimmung ausreichend über das Sanierungsprojekt unterrichtet, weil in der Versammlung vom 26.11.2009 über die Frage der Sanierungsbedürftigkeit diskutiert und anschließend die Beauftragung eines Sachverständigen beschlossen wurde. Dieser mehrheitliche Beschluss macht gerade deutlich, dass die einzelnen entscheidenden Eckpunkte der Sanierung zur Durchführung, Umfang und den Kosten zu diesem Versammlungszeitpunkt nicht hinreichend klar waren und die Gemeinschaft anschließend weiterer fachkundiger Beratung und Einschätzung bedurften.

II.

Auch der Beschluss 8/2011 zu TOP 7 war für ungültig zu erklären. Er widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Auch dieser Beschluss ist aus den bereits unter Ziffer I. genannten Gründen zu unbestimmt. Zur Vermeidung von unnötigen Wiederholungen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Im Übrigen war der Abstimmungsgegenstand des „Vorratsbeschlusses“ zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht ausreichend konkretisiert. Aus der sehr weit gefassten Formulierung hinsichtlich von eintretenden Terrassensanierungsfällen in der Zukunft wird in keiner Weise ersichtlich, welchen Umfang der Sanierungsbedarf möglicherweise annehmen wird (z. B. wie viele Terrassen in welchem Zeitraum Sanierungsbedarf aufweisen), gleichzeitig erteilen die Eigentümer der Verwaltung aber für alle diese ungewissen Fälle vorab die Vollmacht, entsprechende Aufträge an Fachfirmen zu erteilen. Die Entscheidungskompetenz über die Vergabe konkreter Aufträge - noch dazu in ungewissem, womöglich erheblichem (Kosten-)Aufwand - steht aber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und gerade nicht dem Verwalter zu. Daran ändert auch die beschlossene Abstimmung der Verwaltung mit dem Beirat nichts, da dieser lediglich beratende Funktion hat.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 100 Abs. 1, 269 Abs. 3 S. 2 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 907 S. 1 und 2 ZPO.

Streitwert: für die Zeit bis 01.03.2012: 126.742,60 Euro

für die Zeit danach: 23.500,00 Euro

