

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 23 WEG

- 1. Bereitet ein in der Versammlung tatsächlich gefasster Beschluss eine sachgerechte Beschlussfassung über die Heizungssanierung weiter vor, ist er damit von der angekündigten Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizungsanlage mit umfasst.**
- 2. Wenn nach dem Inhalt der Einladung damit zu rechnen gewesen ist, dass bereits eine konkrete Erneuerung der Heizungsanlage beschlossen wird, mussten die eingeladenen Wohnungseigentümer gleichsam erst recht damit rechnen, dass die Beschlussfassung sich nur auf die Vorbereitung einer endgültigen Beschlussfassung erstreckt.**
- 3. Dies gilt erst recht, wenn in der Einladung darauf hingewiesen wird, dass die bereits von der Verwaltung eingeholten Angebote noch versandt werden, und zwar nach der Einladung und rechtzeitig vor der Versammlung. Damit lag es für die eingeladenen Wohnungseigentümer nahe, dass sich aus diesen, bei der Einladung noch unbekanntem Angeboten Fragen ergeben, die zu einer modifizierten Beschlussfassung über die Heizungserneuerung führen könnten.**

LG Hamburg; Urteil vom 09.10.2013; Az.: 318 S 20/13

Tenor:

1. Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg v. 28.11.2012 - Az.: 102 b C 56/12 - wird zurückgewiesen.
2. Der Kläger hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten in der Berufungsinstanz noch über die Gültigkeit eines in der Eigentümerversammlung vom 18.06.2012 unter TOP 13 einstimmig gefassten Beschlusses. Gegenstand des Beschlusses ist die Beauftragung eines Fachingenieurs, sich die Heizungsanlage anzusehen, einen Zustandsbericht über die Heizungsanlage und den Warmwasserspeicher zu fertigen, eine neue Heizungsanlage mit oder ohne neuem Warmwasserspeicher zu planen und dafür ein Leistungsverzeichnis zu erstellen. Anhand des Leistungsverzeichnisses sollen drei Firmen Angebote abgeben, welche dann Grundlage für die Beschlüsse für oder gegen eine Erneuerung der Heizungsanlage (mit oder ohne Warmwasserspeicher)

auf einer außerordentlich einzuberufenden Eigentümerversammlung noch in diesem Jahr sein sollen. In der mit der Einladung zur Eigentümerversammlung v. 18.06.2012 übersandten Tagesordnung war der TOP 13 angekündigt als: "Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizung (die Angebote erhalten Sie mit separatem Schreiben rechtzeitig vor der Versammlung)."

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

Das Amtsgericht hat die Klage, soweit im Berufungsverfahren von Interesse, mit seinem Urteil vom 28.11.2012 abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, der vom Kläger angefochtene Beschluss zu TOP 13 entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung und sei deshalb nicht für ungültig zu erklären. Die in der Einladung mitgeteilte Tagesordnung erfasse offensichtlich erkennbar auch etwaig erforderliche Vorbereitungsmaßnahmen wie die Einholung eines Gutachtens als Grundlage für die weitere Entscheidungsfindung. Die Einholung eines vorbereitenden Gutachtens entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Unerheblich sei, dass die durch die Einholung des Gutachtens voraussichtlich entstehenden Kosten nicht bestimmt seien. Es sei weder ersichtlich noch dargelegt, dass diese unter Beachtung der mit einer Erneuerung der Heizungsanlage entstehenden Gesamtkosten unverhältnismäßig sein könnten. Wie diese Kosten zu verteilen seien, spiele für die Entscheidung über die Einholung des Gutachtens keine Rolle.

Gegen das seinen Prozessbevollmächtigten am 27.01.2013 zugestellte Urteil des Amtsgerichts hat der Kläger am 18.02.2013 Berufung eingelegt und sein Rechtsmittel am 18.03.2013 begründet.

Er trägt vor, aufgrund der Einladung habe er mit der getroffenen Beschlussfassung nicht zu rechnen brauchen. Die dortige Bezeichnung des TOP 13 setze eine Entscheidung über das "ob" einer Heizungserneuerung voraus und lasse nicht erkennen, dass mit der Einholung eines Gutachtens auch dieses "ob" in Frage gestellt werden könnte. Nach der Einladung und der dortigen Ankündigung nachzureichender Angebote sei objektiv nur von einer Entscheidung über das "wie" der Heizungserneuerung auszugehen gewesen. Er ist weiter der Ansicht, es hätten für die Beschlussfassung die ungefähren Kosten des einzuholenden Gutachtens bekannt gewesen sein müssen. Er habe insoweit vorgetragen, diese beliefen sich auf 5.000,00 €. Das Amtsgericht habe den Streitwert für die Anfechtung dieses Beschlusses auf immerhin 2.000,00 € festgesetzt. Ausgaben dieser Größenordnung dürften nicht ohne deren genaue Kenntnis beschlossen werden.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 28.11.2012, Az.: 102 b C 56/12, abzuändern, soweit zu Lasten des Klägers entschieden wurde und auch den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft C.- zu TOP 13 der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 18.06.2012 für ungültig zu erklären, soweit er die Beauftragung eines Fachingenieurs betrifft.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten tragen vor, in der Eigentümerversammlung sei die Frage der Heizungserneuerung erörtert worden. Dabei habe sich herausgestellt, dass die eingeholten Angebote nicht vergleichbar seien. Hieraus habe sich die Notwendigkeit einer noch vorzunehmenden Begutachtung der vorhandenen Heizung und eines Leistungsverzeichnisses für eine neue Heizung ergeben. Die Verwaltung habe auf gute Erfahrungen mit einem ihr bekannten und neutralen Fachingenieur hingewiesen. Es entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, die Einholung eines solchen Gutachtens zu beschließen. Die damit verbundenen Kosten seien bei üblicher Stundenabrechnung überschaubar gewesen und beliefen sich auf ca. 500,00 €; sollte sich herausstellen, dass die Heizungsanlage erneuert werden müsse und zusätzlich ein Leistungsverzeichnis erforderlich wäre, wären allenfalls Kosten von höchstens ca. 1.000,00 € zu erwarten. Die Einholung von Vergleichsangeboten für die Erstattung eines Gutachtens der hier in Rede stehenden Größenordnung sei unüblich und auch undurchführbar, weil Sachverständige ohnehin nicht bereit seien, hierfür Angebote abzugeben.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der vorgetragenen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung des Klägers ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. In der Sache ist sie ohne Erfolg. Mit in jeder Hinsicht zutreffender Begründung hat das Amtsgericht die Anfechtungsklage abgewiesen, soweit sie sich gegen den unter TOP 13 gefassten Beschluss der Eigentümerversammlung vom 18.06.2012 wendet. Hiergegen wendet der Kläger nichts Erhebliches ein.

Der Beschlussgegenstand ist in der Einladung zur Eigentümerversammlung hinreichend genau i. S. v. § 23 Abs. 2 WEG bezeichnet. Zweck dieser Vorschrift ist es, die Wohnungseigentümer in die Lage zu versetzen, sich auf die Versammlung vorzubereiten und zu entscheiden, ob sie überhaupt an dieser teilnehmen wollen. An die Bezeichnung dürfen keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden. Es genügt in der Regel eine stichwortartige Bezeichnung, wenn ein mit der Wohnanlage vertrauter Eigentümer erkennen kann, was Gegenstand der Eigentümerversammlung sein soll (Niefänger-Kümmel, 10. Aufl., § 23 WEG, Rz. 65 m.w.N.; Timme-Steinmeyer, § 23 WEG, Rz. 109; Riecke-Drabek, 3. Aufl., § 23 WEG, Rz. 29; Bärmann-Merle, 11. Aufl., § 23 WEG, Rz. 77). Nicht erforderlich ist es, dass aus der Einladung sämtliche Einzelheiten des zu fassenden Beschlusses zu ersehen sind und sich seine Auswirkungen in jeder Beziehung erkennen lassen (OLG Celle, OLGR 1996, 265). Die Einladung zur Eigentümerversammlung und die mit ihr versandte Tagesordnung genügt bezüglich des TOPs über die Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizung den vorstehend genannten Anforderungen. Den eingeladenen Wohnungseigentümern war damit deutlich gemacht, worum es insoweit in der Eigentümerversammlung gehen sollte. Dass noch keine konkrete Auftragsvergabe beschlossen wurde und - stattdessen - nach erfolgtem Meinungsaustausch über die Notwendigkeit und die verschiedenen Möglichkeiten der Erneuerung der Heizungsanlage zunächst die Beauftragung eines Fachingenieurs beschlossen wurde, konnte die eingeladenen Wohnungseigentümer nach der Bezeichnung dieses Beratungsgegenstandes in der Einladung

"Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizung (die Angebote erhalten Sie mit separatem Schreiben rechtzeitig vor der Versammlung)" nicht überraschen. Denn der in der Versammlung tatsächlich gefasste Beschluss bereitet eine sachgerechte Beschlussfassung über die Heizungssanierung weiter vor. Damit ist er von der angekündigten Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizungsanlage mit umfasst. Wenn nach dem Inhalt der Einladung damit zu rechnen gewesen ist, dass bereits eine konkrete Erneuerung der Heizungsanlage beschlossen wird, mussten die eingeladenen Wohnungseigentümer gleichsam erst recht damit rechnen, dass die Beschlussfassung sich nur auf die Vorbereitung einer endgültigen Beschlussfassung erstreckt. Dies gilt erst recht, wenn, wie hier, in der Einladung darauf hingewiesen wird, dass die bereits von der Verwaltung eingeholten Angebote noch versandt werden, und zwar nach der Einladung und rechtzeitig vor der Versammlung. Damit lag es für die eingeladenen Wohnungseigentümer nahe, dass sich aus diesen, bei der Einladung noch unbekanntem Angeboten Fragen ergeben, die zu einer modifizierten Beschlussfassung über die Heizungserneuerung führen könnten. Fraglich könnte es allenfalls sein, ob die Erneuerung einer Heizungsanlage hätte beschlossen werden dürfen, wenn zu der Versammlung nur eingeladen worden wäre, um über die Einholung eines vorbereitenden Gutachtens für die Heizungserneuerung zu beschließen. Um einen solchen - umgekehrten - Fall handelt es sich hier aber gerade nicht.

Entgegen der Ansicht des Klägers erfordert das Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung nicht die Einholung von Vergleichsangeboten für den Beschluss über eine vorbereitende gutachterliche Stellungnahme zur Erneuerung der beabsichtigten Heizungsanlage. Zweck solcher Vergleichsangebote ist, dass einerseits technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln und Schäden versprechen und dabei andererseits auf die Wirtschaftlichkeit geachtet und keine überbeuerten Aufträge erteilt werden (Niederführ-Vandenhouten, § 21 WEG, Rz. 72).

Gerade diesen Zweck sollte die vom Kläger angefochtene Beschlussfassung erreichen, nämlich die Wahl einer technischen Lösung, die zu einer dauerhaften Verbesserung der Heizung und ggf. Warmwasserversorgung des Hauses zu wirtschaftlich vertretbaren Bedingungen führen sollte. Dass für die Lösung dieser gutachtlichen Aufgabe wiederum methodisch verschiedene Herangehensweisen existieren, zwischen welchen eine Wahlentscheidung zu treffen wäre, behauptet der Kläger selbst nicht und ist auch sonst nicht ersichtlich. Es ist deshalb nicht geboten gewesen, verschiedene Angebote über alternative Methoden zur Feststellung der Voraussetzungen einer Ermittlung der Voraussetzungen der Heizungserneuerung zur Auswahl zu stellen. Bei der Beschlussfassung haben die Wohnungseigentümer einen Ermessensspielraum. Wenn sich die Einholung des Gutachtens bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls als nützlich erweist, entspricht dies ordnungsgemäßer Verwaltung. Dies ist der Fall, weil sich die Maßnahme an den konkreten Bedürfnissen und Möglichkeiten der Gemeinschaft als vertretbar darstellt (Vandenhouten, a. a. O., Rz. 68). Auch die mit der Einholung des Gutachtens verbundenen zusätzlichen Kosten haben nicht zwingend die Einholung von Vergleichsangeboten erfordert. Der insoweit darlegungs- und beweisbelastete Kläger hat seine Behauptung, er gehe von Kosten von 5.000,00 € aus, nicht näher substantiiert. Sein diesbezüglicher Vortrag ist vielmehr lediglich auf die Aufforderung des Amtsgerichts erfolgt, nach § 61 GKG Angaben zum Streitwert zu machen. Es kann deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass eine Begutachtung tatsächlich mit Kosten in Höhe von 5.000,00 € verbunden ist. Hierauf kommt es aber nicht entscheidend an. Denn selbst wenn die Kosten einer vorbereitenden Begutachtung in einer solchen Größenordnung entstünden, wären

sie als Bestandteil der Kosten der Heizungserneuerung insgesamt von nachrangiger Bedeutung und müssten als deren Bestandteil selbstverständlich und insoweit in einer Auswahl unter verschiedenen Vergleichsangeboten von den Wohnungseigentümern beschlossen werden.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 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 Erhebung der Nichtzulassungsbeschwerde gesetzlich ausgeschlossen ist (§ 62 Abs. 2 WEG).

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