

Amtsgericht Verden

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 22 Abs. 1 WEG

- 1. Eine ordnungsgemäße Verwaltung liegt vor bei Maßnahmen, die im Interesse aller Wohnungseigentümer auf die Erhaltung, Verbesserung oder den der Zweckbestimmung des Gemeinschaft Eigentums entsprechenden Gebrauch gerichtet sind.**
- 2. Dabei liegt ein Beurteilungsspielraum vor, der nur hinsichtlich des Überschreitens gerichtlicher Prüfung unterliegt.**
- 3. Einzelne Untergemeinschaften können die Gewährung eines "Kredites" an eine andere Untergemeinschaft beschließen.**

AG Verden, Urteil vom 10.06.2014; Az.: 2 C 424/13

Das Amtsgericht Verden (Aller) hat auf die mündliche Verhandlung vom 10.06.2014 für Recht erkannt:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger tragen die Kosten des Verfahrens.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Klägerin wendet sich gegen Beschlüsse der Eigentümerversammlung der WEG Elbstraße 13 — 23 vom 07.08.2013.

Die Kläger sind Eigentümer von Wohnungs- und Teileigentum, das zur WEG Elbstraße 13 23 gehört. Am 07.08.2013 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt. Auf dieser Versammlung wurden die Beschlüsse zu TOP 8, 8.3, 8.5 und 9, 9.3, 9.5 gefasst. TOP 8 umfasst Beratung und Beschlussfassung über den Fassadenanstrich und Auffrischungsanstrich der Fenster. Unter diesen TOP wurde jedoch kein Beschluss gefasst. TOP 8.3 ist Beratung und Beschlussfassung, die unter TOP 8 beschlossenen Maßnahmen in dem Haus 17/19 durchzuführen, sowie Festlegung, wie die Maßnahme finanziert werden soll und TOP 8.5 Beratung und Beschlussfassung, die unter TOP 8 beschlossenen Maßnahmen in dem Haus 21/23 durchzuführen, sowie Festlegung,

wie die Maßnahme finanziert werden soll. Durch die Verwaltung wurden drei Vergleichsangebote für den Fassaden- und Fensteranstrich eingeholt. In der Wohnungseigentümersversammlung erhielt das Angebot der Firma F mit einem Maximalkostenrahmen in Höhe von 147.676,26 € den Zuschlag. TOP 9 umfasst die Beratung und Beschlussfassung über den Austausch der Heizungsanlagen. Unter diesen TOP wurde kein Beschluss gefasst. TOP 9.3 stellt die Beratung und Beschlussfassung, die Heizungsanlage im Haus Nr. 17/19 auszutauschen, sowie Festlegung, wie die Maßnahme finanziert werden soll, dar. TOP 9.5 ist die Beratung und Beschlussfassung, die Heizungsanlage im Haus Nr. 21/23 auszutauschen, sowie Festlegung, wie die Maßnahme finanziert werden soll. An der Heizung des Hauses 17/19 wurden im Winter zweimal Reparaturen durchgeführt. Dabei notierte der Monteur E auf dem Arbeitsvermerk, dass der rechte Heizkessel defekt sei und ausgetauscht werden müsse. Die Heizungsanlage sind 1980 bzw. 1981 eingebaut worden.

Die Kläger sind der Ansicht, dass die Beschlüsse gegen die Grundsätze der ordnungsgemäßen Verwaltung verstoßen würden.

Die Kläger sind der Auffassung, dass ein Kostenvolumen in Höhe 147.676,26 € für den Fassaden- und Fensteranstrich überteuert sei. Ein Fassadenanstrich im Jahr 2004 habe lediglich 30.000,00 bis 35.000,00 € gekostet. Darüber hinaus sei der Beschluss zu unbestimmt, da die Verwaltung ermächtigt werde, Aufträge zu erteilen, wo es notwendig sei. Des Weiteren seien die Finanzierungsbeschlüsse nichtig bzw. unwirksam, da die Untergemeinschaft 18/20 aus den anderen Untergemeinschaften finanziert und kreditiert würde.

Die Kläger behaupten, dass die Heizung nicht mangelhaft gewesen sei. Jedenfalls sei kein vollständiger Austausch notwendig gewesen. Im Übrigen sei der Austausch der Heizung eine bauliche Veränderung, sodass sie der Zustimmung aller Mitglieder der WEG bedürfe.

Unstreitig ist, dass die einzelnen Häuser entsprechend der Teilungserklärung eigene Instandhaltungsrücklagen bilden und Instandhaltungen, welche den einzelnen Häusern zuzuordnen sind, getrennt voneinander zu tragen sind. Die Beklagten sind der Auffassung, dass ein Beschluss, der eine Kreditierung des Hauses 18/20 vorsehe, nichtig sei, da eine Untergemeinschaft nicht rechtsfähig sei. Es gebe auch keine Absicherung der Rückzahlung dieses Kredites.

Die Kläger haben ursprünglich die Anträge angekündigt,

la. folgende auf der Wohnungseigentümersversammlung vom 07.08.2013 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären:

TOP 9 —Beratung und Beschlussfassung über den Austausch der Heizungsanlagen;

TOP 9.1 —Beratung und Beschlussfassung die Heizungsanlage im Haus Nr. 13/15 auszutauschen sowie Festlegung, wie die Maßnahme finanziert werden soll;

TOP 9.1 —Beratung und Beschlussfassung die Heizungsanlage im Haus Nr. 14/16 auszutauschen sowie Festlegung, wie die Maßnahme finanziert werden soll;

TOP 9.1 —Beratung und Beschlussfassung die Heizungsanlage im Haus Nr. 17/19 auszutauschen sowie Festlegung, wie die Maßnahme finanziert werden soll;

TOP 9.1 —Beratung und Beschlussfassung die Heizungsanlage im Haus Nr. 18/20 auszutauschen sowie Festlegung, wie die Maßnahme finanziert werden soll;

TOP 9.1 —Beratung und Beschlussfassung die Heizungsanlage im Haus Nr. 21/23 auszutauschen sowie Festlegung, wie die Maßnahme finanziert werden soll;

1 b. folgende auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 07.08.2013 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären:

TOP 8 — Beratung und Beschlussfassung über den Fassadenanstrich und Auffrischungsanstrich der Fenster;

TOP 8.3 — Beratung und Beschlussfassung die unter TOP 8 beschlossenen Maßnahmen in dem Haus 17/19 durchzuführen sowie Festlegung, wie die Maßnahme finanziert werden soll;

TOP 8.5 — Beratung und Beschlussfassung die unter TOP 8 beschlossenen Maßnahmen in dem Haus 21/23 durchzuführen sowie Festlegung, wie die Maßnahme finanziert werden soll;

2. dem Verwalter die Kosten aufzuerlegen.

Die Kläger beantragen nunmehr,

1a. folgende auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 07.08.2013 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären:

TOP 9 —Beratung und Beschlussfassung über den Austausch der Heizungsanlagen;

TOP 9.3 —Beratung und Beschlussfassung die Heizungsanlage im Haus Nr. 17/19 auszutauschen sowie Festlegung, wie die Maßnahme finanziert werden soll;

TOP 9.5 —Beratung und Beschlussfassung die Heizungsanlage im Haus Nr. 21/23 auszutauschen sowie Festlegung, wie die Maßnahme finanziert werden soll;

1 b. folgende auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 07.08.2013 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären:

TOP 8 — Beratung und Beschlussfassung über den Fassadenanstrich und Auffrischungsanstrich der Fenster;

TOP 8.3 — Beratung und Beschlussfassung die unter TOP 8 beschlossenen Maßnahmen in dem Haus 17/19 durchzuführen sowie Festlegung, wie die Maßnahme finanziert werden soll;

TOP 8.5 — Beratung und Beschlussfassung die unter TOP 8 beschlossenen Maßnahmen in dem Haus 21/23 durchzuführen sowie Festlegung, wie die Maßnahme finanziert werden soll;

2. dem Verwalter die Kosten aufzuerlegen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen

Die Beklagten behaupten, dass die Heizungsanlage im Winter 2013 zweimal ausgefallen sei. Die Beklagten sind der Auffassung, dass der Austausch der gesamten Heizungsanlage der ordnungsgemäßen Verwaltung entspreche. Ein Austausch sei spätestens 2015 aufgrund der Novellierung der EnEV notwendig. Die Funktionsuntüchtigkeit der Anlage bestehe vor. Die Beklagten behaupten, dass die Heizungsanlage im Haus 17/19 im Winter 2013 zweimal ausgefallen sei. Sie sind der Auffassung, dass die Finanzierung durch Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage nicht zu beanstanden sei. Auch wenn die Instandhaltungsrücklage für jedes Haus einzeln geführt werde, bestehe insgesamt nur eine WEG und daher auch nur eine Instandhaltungsrücklage. Hinsichtlich der Beschlüsse zu TOP 8.3 und 8.5 seien die Kosten für die Maßnahmen zu hoch. Die Maßnahme lasse sich nicht mit den Malerarbeiten 2004 vergleichen, da es sich um umfassende Fassadenanstriche handle und 2004 lediglich die Fenster gestrichen worden seien. Der Beschluss sei auch nicht zu unbestimmt. Eine Durchführung der Maßnahme sei jedoch nur durch Abstimmung mit der Fachfirma im Einzelfall möglich, um auf Notwendigkeiten zu reagieren. Insgesamt sei ein Maximalkostenrahmen gesetzt.

Entscheidungsgründe:

Die Klage hat keine Aussicht auf Erfolg. Die Klage ist zulässig, aber unbegründet.

Die Klagebegründung vom 02.10.2013 erfolgte fristgemäß im Sinne des § 46 WEG. Die angegriffenen Beschlüsse sind nichtichtig und sind dementsprechend nicht für ungültig zu erklären.

Soweit die Klägerin die Ungültigerklärung der Beschlüsse TOP 8, 8.3 und 8.5 begehrt, hat die Klage keinen Erfolg. Zu TOP 8 ist kein Beschluss gefasst worden, sodass dieser auch nicht für nichtig erklärt werden kann.

Die Beschlüsse zu TOP 8.3 und 8.5 entsprechen der ordnungsgemäßen Verwaltung. Eine ordnungsgemäße Verwaltung liegt vor bei Maßnahmen, die im Interesse aller Wohnungseigentümer auf die Erhaltung, Verbesserung oder den der Zweckbestimmung des Gemeinschaft Eigentums entsprechenden Gebrauch gerichtet sind, wobei eine Maßnahme im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer liegt, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls nützlich ist (Bärmann/Pick, WEG, 19. Auflage 2010, § 21 Rn. 16 f.). Dabei liegt ein

Beurteilungsspielraum vor, der nur hinsichtlich des Überschreitens gerichtlicher Prüfung unterliegt (Bärmann/Pick, WEG, 19. Auflage 2010, § 21 Rn. 16). Zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung gehört die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG. Der Anstrich der Fassade und der Fensterrahmen ist eine Instandhaltungsmaßnahme. In der Versammlung wurde beschlossen, dass das Angebot der Firma F den Zuschlag erhalten sollte. Dieses Angebot umfasst einen Maximalaufwand in Höhe von 147.676,26 €. Der Einwand der Kläger, dass der dieses Angebot überteuert sei, ist für das Gericht nicht zu überprüfen. Es wurden drei Angebote vor der Abstimmung durch die Verwaltung eingeholt und vor der Versammlung an die Eigentümer versandt. Die Entscheidung, welches Angebot den Zuschlag erhält, unterfällt dem Beurteilungsspielraum der WEG. Die einzelnen Gründe für und wider der Angebote unterliegt keiner gerichtlichen Überprüfung.

Die Beschlüsse sind auch nicht zu unbestimmt. Die Beschlüsse bestimmen einen Maximalkostenrahmen, der vor der Abstimmung bekannt war. Eine Instandsetzung der Fenster soll nunmehr im Rahmen der Notwendigkeit während der Durchführung der Maßnahmen erfolgen. Der Beschluss verstößt nicht gegen die ordnungsgemäße Verwaltung. Eine vorherige Mangelaufnahme ist aufgrund des Maximalkostenrahmens entbehrlich.

Die Finanzierung ist nicht zu beanstanden. Die Finanzierung durch Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage entspricht der ordnungsgemäßen Verwaltung. Eine Finanzierung und Kreditierung der Untergemeinschaft 18/20 aus den anderen Untergemeinschaften erfolgt nicht. Es handelt sich bei der WEG Elbestraße 13 — 23 um eine WEG. Die WEG hat eine Instandhaltungsrücklage. Diese ergibt sich aus den Rücklagen der einzelnen Untergemeinschaften. Eine Gewährung eines "Kredites" einer Untergemeinschaft an eine andere entspricht damit lediglich einem Umbuchen und ist nicht zu beanstanden.

Zu TOP 9 ist kein Beschluss gefasst worden, sodass dieser auch nicht für nichtig erklärt werden kann.

Die TOP 9.3 und 9.5 sind weder nichtig noch unzulässig.

Soweit die Kläger vortragen, dass es sich bei dem Austausch der Heizungsanlagen um eine bauliche Anlage handelt, die der Zustimmung aller Mitglieder der WEG bedürfe, hat der Einwand keinen Erfolg. **Der Austausch der Heizungsanlagen ist keine bauliche Veränderung. Es handelt sich dabei um ein Instandhaltung** (Bärmann/Pick, WEG, 19. Auflage 2010, § 22 Rn. 1). Diese war auch ordnungsgemäß.

Der Austausch der gesamten Heizungsanlage entsprach auch der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Soweit die Klägerin bestreitet, dass die Heizung zweimal im Winter 2013 ausgefallen sei, kann dies aufgrund des unbestrittenen Arbeitsvermerkes des Monteurs E, dass der rechte Heizkörper im Haus 17/19 ausgetauscht werden müsse, dahinstehen. Aus vernünftiger und wirtschaftlicher Sicht ist der Austausch dieser Heizungsanlage jedenfalls nicht zu beanstanden. Gleiches gilt jedoch auch für den Austausch der gesamten Heizungsanlage. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Novellierung des EnEV ein Austausch der Heizungsanlagen bis 2015

erfolgen muss. Wenn nunmehr aufgrund eines Ausfalles eines Heizkörpers ein Austausch zu erfolgen hat, ist es nicht zu beanstanden, dass in Hinblick auf dieses Gesetz die gesamte Heizungsanlage ausgetauscht werden soll.

Die Ausführungen zu der Finanzierung zu TOP 8.3 und 8.5 gelten ebenfalls für die Finanzierung von ZOP 9.3 und 9.5.

Aufgrund der Klagabweisung kann dahinstehen, ob es sich bei der Änderung der Anträge um eine teilweise Klagrücknahme handelt.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf § 91, 708 Nr. 11, 711, 709 S. 2 ZPO.