

Amtsgericht Hamburg-Blankenese

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 23 WEG

- 1. Legt der Beschluss selbst nicht fest, ob mit dem Werkunternehmer der Bauvertrag nach BGB oder VOB/B geschlossen werden soll, entspricht der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.**
- 2. Denn dies hat erhebliche Auswirkungen insbesondere für die Mängelrechte und die Abnahme, so dass Derartiges im Beschluss selbst oder durch eindeutige Bezugnahme auf die "beschränkte Ausschreibung" klargestellt sein muss.**
- 3. Liegt ein sogenannter Grund- oder Teilbeschluss vor, muss die Gemeinschaft zumindest klarmachen, über welche Punkte noch in einem weiteren Ausführungsbeschluss befunden werden solle.**
- 4. "Den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 21 Abs. 3 WEG) genügt nur eine den allgemeinen anerkannten Stand der Technik sowie die Regeln der Baukunst beachtende Sanierung; da DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, dass sie den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, sind solche Sanierungen grundsätzlich DIN-gerecht auszuführen".**

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 17.12.2014; Az.: 539 C 18/14

Tenor:

1. Der auf der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 27.05.2014 zu Top 4 gefasste Beschluss lautend:

"Die für die Balkonsanierung ausgearbeitete und erstellte Variante 1 wird inkl. Rinnen und Beseitigung der Balkonfliesen in Auftrag gegeben. Der farbliche Belag wird - wie vor Ort vorhanden - übernommen. Eine Pflegeanleitung für den Belag wird den Wohnungseigentümern nach Fertigstellung übermittelt.

Das Kostenlimit beträgt 250.000,- EUR. Die Zahlung erfolgt aus der Rücklage.

Die Verwaltung und Herr X stimmen den Ausführungstermin gemeinsam ab. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird über den Beginn der Arbeiten rechtzeitig von der Verwaltung schriftlich informiert."

wird für ungültig erklärt.

2. Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist wegen der Kosten für den Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger ist Teileigentümer von 6 Ladeneinheiten. Wegen der Grundbuchauszüge wird auf das Anlagenkonvolut K6, Bl. 62 ff d.A. verwiesen.

Die Beklagten sind die übrigen Wohnungseigentümer der WEG (insoweit wird verwiesen auf den Schriftsatz vom 15.7.2014, Bl. 56 d.A.).

Der im Tenor genannte Beschluss wurde am 27.05.2014 in der im Tenor genannten Form von den Eigentümern gefasst (vgl. Versammlungsniederschrift, Anlage K1. Bl. 8, 12 d.A.).

Die dort erwähnte "Variante 1) befindet sich auf Seite 2 zum Schreiben vom 11.04.2014 (Bl. 22 d.A.).

Informatorisch wurde mitgeteilt, dass die Sanierung gem. Variante 1 aus der Rücklage zu tragen ist, während die Variante 2 einer zusätzlichen Sonderumlage bedürfe.

Der Kläger hält den angegriffenen Beschluss für nicht ordnungsmäßig. Er rügt u.a., dass eine Ausbesserung der Balkonflächen nur in ganz geringem Umfange notwendig sei. Die Balkonoberflächen seien kunststoffbeschichtet, verstärkt durch eine Gewerbematte (gemeint: Gewebematte).

Im Bereich der Vorderkante sei es ausreichend, die Rinnen und Ablaufbleche an einigen Stellen neu zu befestigen. Die Ablaufrinnen seien nur in kleinen Teilbereichen am Unterboden durchlöchert. Auch dort sei eine partielle Reparatur ausreichend.

Bei den Pflanztrögen genüge es, sie innen mit einem 2-Komponenten-Kunststoff wasserdicht zu verschließen. Die Tröge sollten untermauert werden. Eine Entwässerung im unteren Drittel des Pflanztrogs sei durch Einbringen eines Kunststoffrohres möglich.

Im Übrigen hätten die Arbeiten an die Fa. Jürgens vergeben werden sollen. Das Unternehmen Y GmbH sei teurer. Letztlich fielen zumindest unnötige Kosten in der Größenordnung von 20.000,- EUR an.

Außerdem sei nicht erkennbar, welche Beschichtung hier auf den Balkonen aufgetragen werden soll (Bl. 59 d.A.).

Der Kläger beantragt

wie erkannt.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten tragen vor, dass die Beschichtung der Blumentröge allein zu einer Kosteneinsparung in Höhe von 110.000,- EUR führen werde. Der Kläger selbst habe für den nunmehr angefochtenen Beschluss gestimmt.

Die klägerseits vorgeschlagene preiswertere Sanierungsvariante habe den Nachteil, dass die Balkonflächen nicht ganzflächig saniert, sondern nur einzelne kleine Teilbereiche repariert würden. Hintergrund sei mutmaßlich, dass der Kläger mit seinen 6 Teileigentumseinheiten nicht über einen einzigen Balkon verfüge, kostenmäßig aber an den Sanierungsmaßnahmen beteiligt werde.

Im Übrigen sei durch die Beschlussfassung noch gar nicht festgelegt, welches Unternehmen letztlich den Zuschlag erhalten solle. Die Gemeinschaft habe lediglich über das Ob einen Beschluss gefasst und einen maximalen Kostenrahmen von 250.000,- EUR festgelegt.

Die Eigentümergemeinschaft habe - wenn viele Wege nach Rom führten - die Möglichkeit, sich für die hier vorgeschlagene Variante 1 zu entscheiden.

Nicht ein einziger Wohnungseigentümer könne die Art und Weise einer Sanierung bestimmen.

Die beschlossene Maßnahme sei unter Kosten/Nutzen Gesichtspunkten zumindest vertretbar. Der Sachverständige habe sie als mögliche Alternative ausdrücklich vorgegeben.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die Erörterungen im Termin zur mündlichen Verhandlung.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet (§ 43 Nr. 4 i.V.m. § 46 WEG).

Der fristgerecht und mit fristgerechter Begründung angegriffene Beschluss zu Top 4 vom 27.05.2014. ist unter zahlreichen ausdrücklich oder konkludent gerügten Gesichtspunkten nicht mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung vereinbart:

1.

Der Beschluss ist zu unbestimmt/intransparent/unklar.

Der Kläger selbst hatte ihn dahingehend verstanden, dass nicht die Fa. A den Auftrag erhalten sollte, obwohl es mit der Fa. Y GmbH einen teureren Anbieter gab.

Verursacht wird die Intransparenz des Beschlusses durch den Schlusssatz, wonach die WEG-Verwaltung und der Sachverständige den Ausführungstermin gemeinsam abstimmen und die Wohnungseigentümer über den Beginn der Arbeiten schriftlich informieren sollten.

Derartige Aktivitäten setzen zwingend voraus, dass die Verwaltung in Umsetzung des Beschlusses einen Werkvertrag mit einem Handwerksbetrieb zuvor abgeschlossen hat.

Zwar ergibt sich aus dem Leistungsverzeichnis, dass der Architekt und der Malereibetrieb den Werkvertrag auf der Basis der VOB/B abschließen wollten (Anlage 5b, Bl. 37, 38 d.A.), jedoch legt der Beschluss selbst nicht fest, ob mit dem Werkunternehmer der Bauvertrag nach BGB oder VOB/B geschlossen werden soll. Da dies erhebliche Auswirkungen insbesondere für die Mängelrechte und die Abnahme hat, muss Derartiges im Beschluss selbst oder durch eindeutige Bezugnahme auf die "beschränkte Ausschreibung" (Bl. 37 d.A.) klargestellt sein.

2.

Es liegt auch kein bloßer Grund- oder Teilbeschluss vor.

Der Beschluss ist bezogen auf den 27.05.2014 objektiv nach Grundbuchgrundsätzen auszulegen. Es kommt nicht darauf an, was sich einzelne Abstimmende hier gedacht haben. Die Gemeinschaft hätte zumindest klarmachen müssen, über welche Punkte noch in einem weiteren Ausführungsbeschluss befunden werden sollte. Diesen Weg hat die Gemeinschaft sich hier verbaut, weil der Beschluss auch den letzten Schritt, nämlich den Ausführungstermin "erwähnt". Für einen objektiven Dritten nicht erkennbar ist, dass hier einzelne Schritte zwischen der Auswahl der Sanierungsvariante, Festlegung des Kostenlimits und letztlich der Ausführung noch gesondert geregelt werden sollen.

3.

Zu Recht moniert der Kläger auch, dass nicht erkennbar sei, welche Beschichtung hier aufgetragen werden soll. Insoweit hat der Beschluss Blankett-Charakter. Obendrein ist nicht festgelegt, ob die Verwaltung im Zusammenwirken mit dem Werkunternehmer das mehr oder weniger teure und werthaltige Material aussuchen sollte oder ob der Unternehmen hier völlig freie Hand haben soll.

4.

Gegen die konkret gewählte 1. Alternative des Sachverständigen spricht auch dessen Äußerung vom 31.3.2014, lautend:

"Die nachfolgende Aufstellung steht als Alternative zur vorgenannten vollständigen Balkonsanierung ist jedoch aus Sicht des Unterzeichners nicht fachgerecht, da eine Bearbeitung der Balkonfußböden unterhalb der Pflanztröge nicht vollständig möglich ist....."

Bereits mit Urteil v. 24.05.2013 (ZMR 2014, 219) hat der BGH entschieden:

"Den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 21 Abs. 3 WEG) genügt nur eine den allgemeinen anerkannten Stand der Technik sowie die Regeln der Baukunst beachtende Sanierung; da DIN-Normen die Vermutung in sich tragen, dass sie den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, sind solche Sanierungen grundsätzlich DIN-gerecht auszuführen".

Davon kann vorliegend nicht ausgegangen werden, wenn selbst der von den Beklagten hinzugezogene Sachverständige die Maßnahme als nicht fachgerecht einstuft.

Für die Beschlussanfechtung unschädlich ist dass die vom Kläger favorisierte Variante möglicherweise erst recht nicht diesen strengen Anforderungen der Rechtsprechung genügt.

Von Seiten der Eigentümergemeinschaft muss sichergestellt sein, dass eine moderne, flexible und dauerhafte Kunststoffbeschichtung erfolgt (z.B. aus PMMA-Harzen), die die durch thermische Einwirkung ausgelösten unterschiedlichen Ausdehnungen verschiedener Materialien dauerhaft, langlebig und sicher überbrückt.

Ergänzend wird auf die richterlichen Hinweise vom 12.11.2014 verwiesen.

5. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91, 709 ZPO.