

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

35 C 3/20



Verkündet am 23.07.2020

Rockhoff, Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle**Amtsgericht Dinslaken****IM NAMEN DES VOLKES****Urteil**

Vert.:	Frist not.	KF/ KiA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kannt- nen.
SB	24. JULI 2020		Rück- scr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zah- lung
adA			Stet- lungn.

In dem Rechtsstreit

1. des Herrn [Name],
2. der Frau [Name]

Kläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der WEG C...

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte : Rechtsanwälte [Name]

hat das Amtsgericht Dinslaken
auf die mündliche Verhandlung vom 02.07.2020
durch den Richter am Amtsgericht Otte
für Recht erkannt:

1. Die auf der Eigentümerversammlung vom 06.01.2020 unter TOP 2 (Reparatur- und Sanierungsarbeiten) bezüglich der Auftragsvergabe an die Fa. [Name] und bezüglich der Sonderumlage gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

- 3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten dürfen die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leisten.**

Tatbestand

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft.

Am 06.01.2020 kam es zu einer Eigentüerversammlung, in der unter TOP 2 (Reparatur- und Sanierungsarbeiten) die Erneuerung der Stromzähleranlage sowie die Installation eines Telefonanschlusses gemäß des vorliegenden Angebots der Fa.

vom 19.12.2019 in Höhe von 6.501,62 EUR sowie zwecks Finanzierung dieser Maßnahme die Erhebung einer Sonderumlage in Höhe von 6.500,00 EUR beschlossen wurden. Den Beschlussfassungen lag neben dem vorgenannten Angebot noch ein weiteres Angebot der Fa. , vom 05.12.2019 zugrunde. Wegen der Einzelheiten der Beschlussfassungen wird auf das zur Gerichtsakte gereichte Protokoll Bezug genommen.

Die Kläger begehren mit ihrer Klage die Aufhebung der vorgenannten Beschlüsse. Sie tragen u.a. vor, die Beschlüsse seien für ungültig zu erklären, weil – insoweit unstreitig – nicht drei Vergleichsangebote durch die Hausverwaltung eingeholt worden seien. Wegen der weiteren geltend gemachten Anfechtungsgründe wird auf den Inhalt der Klageschrift vom 22.01.2020 verwiesen.

Die Kläger beantragen,
wie erkannt.

Die Beklagten beantragen,
die Klage abzuweisen.

3

Sie tragen u.a. vor, die vorherige Einholung von lediglich zwei statt drei Vergleichsangeboten sei dem bekannten Handwerker-mangel geschuldet gewesen.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

Die zulässige Klage ist begründet.

Die unter TOP 2 in der Eigentümerversammlung vom 06.01.2020 bezüglich der Auftragsvergabe an die Fa. [REDACTED] und bezüglich der Sonderumlage gefassten Beschlüsse sind gemäß § 46 Abs. 1 WEG für ungültig zu erklären. Sie entsprechen nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil es an der vorherigen Einholung von drei Vergleichsangeboten durch die Hausverwaltung fehlt.

Gemessen an dem Maßstab eines vernünftigen und wirtschaftlich denkenden Eigentümers eines Gebäudes entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, bei nicht nur geringfügigen Maßnahmen Vergleichsangebote einzuholen (LG München I, ZWE 2014, 416; LG Hamburg ZWE 2013, 31). Sonst fehlt den Wohnungseigentümern die ausreichende Tatsachengrundlage (BGH, NJW 2018, 1749). Durch die Alternativen sollen den Wohnungseigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufgezeigt werden (BGH NJW 2012, 3175). Bei allen größeren Maßnahmen sind mindestens drei Vergleichsangebote einzuholen, die vergleichbar sind oder aufgrund der Bepreisung der einzelnen Leistungen vergleichbar gemacht werden können (vgl. LG Itzehoe, NZM 2018, 574). Größere Aufträge sind bereits ab einem Kostenumfang von 3.000,00 EUR gegeben (LG Karlsruhe, Beschluss vom 08.08.2013, Az.: 11 T 355/12; Bärman, WEG, § 21 Rn 31).

Da es sich gemäß der vorgenannten Grundsätze bei der hier streitgegenständlichen Auftragsvergabe um die Durchführung größerer Instandsetzungsarbeiten handelt, hätten zuvor drei statt zwei Vergleichsangebote von der Hausverwaltung eingeholt werden müssen. Auf einen etwaigen Handwerker-mangel können sich die Beklagten

4

– zumindest bei dem hiesigen Auftragsvolumen von 6.500,00 EUR – nicht berufen (vgl. hierzu auch LG Düsseldorf, Beschluss vom 17.10.2019, Az.: 19 S 90/19).

Soweit die Beklagten im Termin vom 02.07.2020 eingewendet haben, der Kläger zu 1) habe die Einholung eines dritten Angebots übernehmen wollen, was ihm letztlich jedoch nicht gelungen sei, dringen die Beklagten mit diesem Einwand ebenfalls nicht durch. Denn es verbleibt gleichwohl die Aufgabe der Hausverwaltung, für das Vorliegen von drei Vergleichsangeboten in der Eigentümersammlung zu sorgen.

Mangels Einholung von Vergleichsangeboten in ausreichender Anzahl entspricht auch die beschlossene Finanzierung der Maßnahme mittels Sonderumlage nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 6.501,62 EUR

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

5

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Otte

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Dinslaken

