

Amtsgericht Hamburg St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 21 Abs. 4 WEG

- 1. Es ist seit langem anerkannt - und daran hat sich auch infolge der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes mit Wirkung zum 01.12.2020 nichts geändert -, dass vor einer Beschlussfassung mehrere Alternativangebote einzuholen sind.**
- 2. Hintergrund dafür war und ist, dass die Eigentümer dem Gebot der Wirtschaftlichkeit folgend keine überteuerten Aufträge erteilen sollen und eine technisch einwandfreie Lösung wählen, die eine dauerhafte Beseitigung vorhandener Mängel und Schäden verspricht.**
- 3. Jedenfalls war die Einholung von jeweils nur zwei Angeboten hier ermessensfehlerhaft, weil nicht ersichtlich ist, dass und wie der vorgenannte Zweck durch die Eigentümer erfüllt werden konnte.**
- 4. Dass es derzeit wegen der hohen Nachfrage und der Auslastung der (Handwerks-)Unternehmen durchaus nicht ohne Weiteres für die WEG-Verwaltungen möglich ist, mehrere Angebote von Fachfirmen einzuholen, muss im Prozess durch Darlegung von entsprechenden Bemühungen dargelegt werden.**

AG Hamburg-St.Georg, Urteil vom 23.04.2021 - 980b C 33/20

Tenor:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 24.09.2020 zu TOP 46 (lfd. Nr. 28 der Beschlussammlung) und zu TOP 48 (lfd. Nr. 30 der Beschlussammlung) werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Gültigkeit zweier Beschlüsse einer Eigentümerversammlung.

Die Klägerin und die Beklagten sind Mitglieder einer WEG. Mit Schreiben vom 27.08.2020 (Anlage K1) lud deren Verwaltung zur Eigentümerversammlung am 24.09.2020. Auf dieser Versammlung wurden u.a. mehrheitlich folgende Beschlüsse gefasst:

TOP 46 - Erneuerung der Holzfenster der Wohnungen 2, 6, 8

"Die Fenster der benannten Wohnungen sind nicht mehr reparabel und müssen erneuert werden. Wohnungseigentümer beschließen die Firma Y gemäß Angebot vom 24.08.2020 mit der Erneuerung durch Holzfenster, pro Wohnung br. 6.320,00 €, zu beauftragen.)"

TOP 48 - Dichtigkeitsnachweis

"Nach Aussprache wird die Beauftragung der Fa. ### mit der Durchführung der Sanierung der Grundsulleitungen gemäß Angebot v. 21.07.2020, i.H.v. br. 28.360,00 € beschlossen."

Wegen der weiteren Einzelheiten der Beschlussfassungen wird auf den Auszug aus der Beschlusssammlung gemäß Anlage K2 verwiesen. Vor der Versammlung hatte die WEG-Verwaltung betreffend den Beschluss zu TOP 46 zwei Angebote für die Erneuerung der Holzfenster eingeholt und zwei weitere für die zu TOP 48 beschlossene Sanierung der Grundsulleitungen.

Die Klägerin macht mit ihrer am Montag, d. 26.10.2020 bei Gericht eingegangenen und den Beklagten am 19.11.2020 zugestellten Klage geltend, dass es ordnungsgemäßer Verwaltung widersprochen habe, die Beschlüsse zu TOP 46 und TOP 48 auf der Grundlage von nur zwei Angeboten zu fassen. Richtigerweise hätten jeweils drei Angebote eingeholt werden müssen.

Die Klägerin beantragt,

1.den in der Versammlung vom 24.09.2020 unter TOP 46 (lfd. Nr. 28 der Beschlusssammlung) gefassten Beschluss über die Erneuerung der undichten Holzfenster der Wohnungen 2, 6, 8 für ungültig zu erklären;

2.den in der Versammlung vom 24.09.2020 unter TOP 48 (lfd. Nr. 30 der Beschlusssammlung) gefassten Beschluss über den Dichtigkeitsnachweis für ungültig zu erklären;

3.dem Verwalter die Prozesskosten aufzuerlegen, hilfsweise den Beklagten.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie machen geltend, dass es keine starre Vorgabe für die Einholung von drei Angeboten gebe. Zudem sei die Fa. Y was unstrittig ist, bereits mehrfach für die WEG in den Jahren 2017 bis 2020 tätig geworden bzw. mit der Instandsetzung von Fenstern beauftragt gewesen (s. Anlage B1). Der Beschluss zu TOP 46 sei als Folgeauftrag zu verstehen. Betreffend den TOP 48 habe die Verwaltung bei mehreren Firmen angefragt, aber Absagen erhalten (vgl. Anlage B2). Es sei derzeit äußerst schwierig, geeignete Fachfirmen zu finden, da die Nachfrage sehr stark sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Die angefochtenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 24.09.2020 zu TOP 46 und 48 widersprechen nach Maßgabe der bei Beschlussfassung geltenden Bestimmungen (vgl. § 21 Abs. 4 WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung) den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Die Eigentümer haben bei der Beschlussfassung jeweils das ihnen zustehende Ermessen unterschritten. Sie haben sich, was die Klägerin mit ihrer

Anfechtungsklage im Kern geltend macht - auch wenn sie lediglich darauf abhebt, dass die Verwaltung keine drei, sondern jeweils nur zwei Vergleichsangebote eingeholt hat -, keine ausreichende Tatsachengrundlage für ihre Entscheidungen betreffend die Instandsetzung der Holzfenster sowie der Grundsulleitungen verschafft. Es ist seit langem anerkannt - und daran hat sich auch infolge der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes mit Wirkung zum 01.12.2020 nichts geändert -, dass vor einer Beschlussfassung mehrere Alternativangebote einzuholen sind.

Hintergrund dafür war und ist, dass die Eigentümer dem Gebot der Wirtschaftlichkeit folgend keine überkauften Aufträge erteilen sollen und eine technisch einwandfreie Lösung wählen, die eine dauerhafte Beseitigung vorhandener Mängel und Schäden verspricht (vgl. schon BayObLG, NZM 2000, 512, 513). Bis in jüngere Zeit hinein hat sich quasi als "Gewohnheitsrecht" durchgesetzt, dass vorab mehrere Alternativ- oder Konkurrenzangebote einzuholen sind (so etwa LG Hamburg, ZMR 2020, 681; LG Dortmund, ZWE 2017, 96). Die Anzahl der einzuholenden Alternativangebote ist - anders als die Klägerin offenbar meint - aber nicht starr festgelegt. Im Zusammenhang mit der Bestellung eines Verwalters hat der BGH darauf abgestellt, dass die Eigentümer selbst festlegen können, wieviele Angebote eingeholt werden; ihr Beurteilungsspielraum sei nur überschritten, wenn der Zweck solcher Alternativangebote verfehlt wird, nämlich den Eigentümern die Stärken und Schwächen der Leistungsangebote aufzuzeigen (vgl. ZWE 2012, 427 = ZMR 2012, 885; zur neuen Rechtslage gemäß § 18 WEG n.F. siehe Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 18, Rn. 32).

Jedenfalls war die Einholung von jeweils nur zwei Angeboten hier ermessensfehlerhaft, weil nicht ersichtlich ist, dass und wie der vorgenannte Zweck durch die Eigentümer erfüllt werden konnte. Die Beklagten haben im Rahmen ihrer sekundären Darlegungslast nicht dargetan, welche Maßnahmen die Verwaltung - rechtzeitig - vor der Versammlung ergriffen hat, um den Eigentümern eine ermessensfehlerfreie Entscheidung, die auf einer ausreichenden Tatsachengrundlage basiert, zu ermöglichen. Es handelte sich nicht nur um Bagatellbeträge, über die zu entscheiden waren (vgl. dazu etwa LG Hamburg, Teilurteil v. 20.7.2016 - 318 S 72/15, BeckRS 2016, 129249, Rn. 29). Selbst in Anbetracht der hier knapp 20 Einheiten umfassenden Gemeinschaft lässt ein Angebots- bzw. Finanzierungsvolumen von 18.960,00 € brutto (TOP 46) bzw. 28.360,00 € (TOP 48) das Erfordernis zur Einholung mehrerer Alternativangebote nicht entfallen. In Bezug auf den Beschluss zu TOP 46 machen die Beklagten auch ohne Erfolg geltend, dass es sich um einen Folgeauftrag der Fa. Paepcke gehandelt habe. Die Pflicht, Alternativangebote einzuholen, gilt ohnehin auch bei Folgeaufträgen (vgl. BayObLG, NZM 2002, 564 = ZMR 2002, 689). Abseits davon handelte es sich ausweislich der als Anlage B1 zur Akte gereichten Rechnungen bei den früheren Aufträgen lediglich um kleinere Reparaturarbeiten (Instandsetzung einer Fensterscheibe für 288,59 € brutto, eines Küchenfenster für 372,37 € brutto sowie eines Bad- und Schlafzimmerfensters für 636,29 €), weswegen die Eigentümer nicht über einen Folgeauftrag befunden haben. Deswegen kann sich die Klägerin im Streitfall auch auf das bloß formale Argument beschränken, dass die Anzahl der Vergleichsangebote nicht ausgereicht habe (anders bei AG Hamburg-

St.Georg, Urt. v, 9.8.2019 - 980b C 5/19, BeckRS 2019, 32957 Rn. 20, beck-online = ZMR 2019, 1008).

Dass es derzeit wegen der hohen Nachfrage und der Auslastung der (Handwerks-)Unternehmen durchaus nicht ohne Weiteres für die WEG-Verwaltungen möglich ist, mehrere Angebote von Fachfirmen einzuholen, machen die Beklagten zwar geltend; dieser Einwand ist dem erkennenden Gericht auch aus einer Vielzahl von Beschlussanfechtungsverfahren bekannt. Tatsächlich Unmögliches kann nicht verlangt werden (vgl. § 275 Abs. 1 BGB). Allerdings haben die Beklagten hier nicht konkret dargetan, dass WEG-Verwaltung zur sachgerechten Vorbereitung der Versammlung mehrere Konkurrenz- bzw. Alternativangebote bei in Betracht kommenden Unternehmen abgefragt und eine entsprechende Dokumentation darüber gepflegt hat (wann wurden welche Leistungen bei welchen Unternehmen abgefragt?). Gleiches gilt für sämtliche (Nicht-)Rückläufer, selbst wenn die Beklagten mit der Anlage B2 die Mitteilung eines angefragten Handwerksunternehmens vorgelegt haben, aus der sich ergibt, dass es "aufgrund der Coronakrise und [der] starken Arbeitsauslastung" zur Zeit nicht in der Lage sei, ein Angebot zu unterbreiten. Auch ist im Streitfall nicht ersichtlich, dass die Eigentümer auf der Versammlung über den Verlauf der Bemühungen und deren Ergebnis informiert worden sind. Gelingt es der Verwaltung - wie im Streitfall nicht, (Vergleichs-)Angebote einzuholen, bleibt die Frage, ob die Eigentümer gleichwohl über die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme entscheiden können und auf welcher Grundlage. In jedem Fall ist bei einer solchen Willensbildung der finanzielle Aufwand, der mit der Instandsetzungsmaßnahme verbunden sein wird, in den Blick zu nehmen. Basis dafür kann auch eine bloße Kostenschätzung sein. Um den Eigentümern eine ermessensfehlerfreie Entscheidung zu ermöglichen, kann sich die Verwaltung zwar nicht lediglich damit begnügen, pauschale Kostenschätzungen in Auftrag zu geben und den Eigentümern vorzulegen, insbesondere dann nicht, wenn aufwendige Sanierungsarbeiten bevorstehen (s. OLG Köln, ZMR 2004, 148). Solche Kostenschätzungen, die vor allem bei Maßnahmen kleineren Umfangs in Betracht zu ziehen sind, sollten ferner durch gutachterliche Stellungnahmen - etwa von Architekten - "unterfüttert" sein. In der Regel wird beides - Gutachten sowie Kostenschätzung - auch aus einer Hand zu erlangen sein. Die Vornahme solcher vorbereitenden (Ersatz-)Maßnahmen ist hier aber nicht ersichtlich.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO. Der Verwaltung sind entgegen dem Antrag der Klägerin keine Prozesskosten nach § 49 Abs. 2 WEG a.F. aufzuerlegen, auch nicht anteilig. Dem Verwalter können Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft. Unter einem "grobem Verschulden" sind Vorsatz oder zumindest grobe Fahrlässigkeit zu verstehen. Letztere setzt voraus, dass der Handelnde die erforderliche Sorgfalt nach den gesamten Umständen in ungewöhnlich grobem Maß verletzt und dasjenige nicht beachtet hat, was jedem hätte einleuchten und sich aufdrängen müssen. Es muss sich um eine auch subjektiv schlechthin unentschuldbare Pflichtverletzung handeln, wobei generell an einen erfahrenen Berufsverwalter bei der Ausübung seiner Tätigkeit höhere Anforderungen zu stellen sind als an einen nicht professionell tätigen Verwalter aus der Reihe der Wohnungseigentümer (vgl. zum Ganzen BGH, NZM 2017, 42, Rn. 23 = ZMR 2017, 406). Daran fehlt es hier. Die

Frage, ob und in welchem Umfang bei Beschlussfassungen über die Instandhaltungs- und setzungsmaßnahmen im Vorwege Alternativangebote einzuholen sind, wird in der (Instanz-)Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt. Hinzu kommt, dass die tatsächlichen Verhältnisse ("starke Auslastung") zu einer Unsicherheit bei der Verwaltung im Umgang mit ihren Pflichten bei Sanierungsmaßnahmen führen können.