

Amtsgericht Essen

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 18 Abs. 2 Nr. 1, 24 WEG

- 1. Der Ausfall der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung im Sommer können zwar grundsätzlich eine Verkürzung der Ladungsfrist rechtfertigen, jedoch nicht auf lediglich 3 Tage. Angesichts dieser Ladungsfrist hatten die Eigentümer praktisch keine Möglichkeit, sich auf die Eigentümerversammlung adäquat vorzubereiten und ggf. technischen oder rechtlichen Beistand in Anspruch zu nehmen.**
- 2. Die Versammlungsstätte muss einen störungsfreien Ablauf gewährleisten und akzeptabel sein. Eine 20 oder 25m² große Waschküche genügt diesen Anforderungen angesichts 23 stimmberechtigter Eigentümer nicht, erst recht nicht zu Zeiten der Corona-Pandemie, da der allgemein vorgeschriebene und empfohlene Mindestabstand kaum einzuhalten ist.**
- 3. Allein auf Grundlage der Feststellungen eines Fachunternehmens den vollständigen Austausch einer ca. 10 Jahre alten Heizungsanlage mit einem Auftragsvolumen von über 53.000,00 € in Auftrag zu geben, stellt eine ermessensfehlerhafte Entscheidung der Wohnungseigentümer dar.**

AG Essen, Urteil vom 17.02.2022; Az.: 196 C 123/21

Tenor:

1. Der in der Eigentümerversammlung vom 20.08.2021 der Wohnungseigentümergeinschaft X, Essen, unter TOP 2 gefasste Beschluss betreffend die Sanierung der defekten Heizungsanlage wird für ungültig erklärt.

2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch die Kläger durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit einer beschlossenen Sanierung der Heizungsanlage.

Die Kläger sind Eigentümer eines 1.576,50/100.000,00 Miteigentumsanteils an dem Grundstück X, Essen, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nummer Y bezeichneten Wohnung in der Wohnanlage. Die Wohnanlage hat 36 Wohneinheiten.

Im Jahr 2011 wurde die Heizkesselanlage von der Firma I GmbH vollständig erneuert zum Preis von 34.796,46 €. U. a. wurde eine Brennwerttherme des Herstellers Junkers und Hocheffizienzpumpen des Herstellers Wilo eingebaut.

Am Samstag, den 14.08.2021, war die Heizungsanlage komplett ausgefallen. Es funktionierte weder die Heizung noch funktionierte die Warmwasserversorgung. Ein Mitarbeiter der Firma F, die mit der Wartung und Instandhaltung der Heizungsanlage beauftragt ist, teilte mit, dass eine vorübergehende Instandsetzung nicht möglich sei.

Mit Schreiben vom 17.08.2021 lud die Hausverwaltung zur Eigentümerversammlung für den 20.08.2021 mit dem einzigen Tagesordnungspunkt "Sanierung der Heizungsanlage". Dem Einladungsschreiben war das Angebot der Fa. F Sanitär & Heizung vom 17.08.2021 beigelegt. Zwei weitere Angebote der Fa. K Gebäudetechnik GmbH vom 18.08.2021 und der Fa. U Bad Heizung vom 19.08.2021 erhielten die Eigentümer mit E-Mail vom 19.08.2021.

Die Eigentümerversammlung fand am Freitag, 20.08.2021 um 15:00 Uhr in der Waschküche im Hause N-str. statt. Die Kläger nahmen nicht teil. Es wurde folgender Beschluss mehrheitlich angenommen:

"Vorbemerkung: Am Samstag, den 14.08.2021 ist die Heizungsanlage komplett ausgefallen. Eine vorübergehende Instandsetzung war nicht möglich. Da Wasser im Heizungskeller stand, wurde sicherheitshalber auch die Notstromversorgung ausgeschaltet. In einer Erstdiagnose hat der von dem Beiratsvorsitzenden Herrn V eingeschaltete Notdienst der Fa. F den Defekt auf einen Ausfall des 4001-Warmwasserbereiters zurückgeführt. Der Überdruck in der Anlage habe das auf der Decke der Steuereinheit angebrachte Sicherheitsventil ausgelöst. Das dabei austretende Wasser sei in die Heizungssteuerung eingedrungen und habe diese vermutlich komplett zerstört. Gemeinsam mit einem Mitarbeiter hat sich Herr T am Morgen des 16.08.2021 persönlich einen Eindruck von dem Schaden verschafft. Herr W war bei dem Termin mit anwesend.

Ausgerichtet an einem Jahresverbrauch von rd. 270.000 kWh, einer beheizten Fläche von knapp 2.300 qm, den räumlichen Gegebenheiten sowie der hoffentlich kurzfristigen Verfügbarkeit der Einzelkomponenten hat Herr T am Nachmittag des 16.08.2021 Herrn V gegenüber telefonisch folgendem Angebot skizziert:

Ersatz der irreparablen Heizungssteuerung durch eine Kaskade von drei Wandthermen der Firma Vaillant mit einer Gesamtleistung von 160 kW, die so aufeinander abgestimmt werden, dass der Ausfall einer Therme von den anderen beiden aufgefangen werden kann. Hinzu kommen zwei technisch optimal auf die Wandthermen ausrichtbare Warmwasserbereiter über jeweils 500 Liter (Marke H) sowie weitere, den aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften entsprechende Bauteile wie z.B. eine hydraulische Weiche, Schutzfilter etc. inkl. Austausch von Komponenten, bei denen sich Undichtigkeiten zeigen. Aufgrund hygienetechnischer Vorschriften muss auch der eigentlich noch funktionsfähige Warmwasserspeicher erneuert werden. Weiter enthalten sind Arbeiten, die im Zuge der Heizungsspülung anfallen und nun zeitlich vorgezogen werden. Mit ersten vorbereitenden Maßnahmen hat die Fa. F bereits am 17.08.2021 begonnen.

Beschlussvorschlag: Die Gemeinschaft beschließt die Beauftragung des Angebotes der Fa. F vom 17.08.2021 zum Preis von brutto ca. 53.058,48 €, das mit den Einladungsunterlagen allen Eigentümern zugeschickt wird. Diese Beschlussfassung erfolgt aufgrund der Dringlichkeit, insbesondere vor dem Hintergrund des Ausfalls der Warmwasserversorgung, ausdrücklich unter Verzicht auf die Einholung weiterer Angebote, zumal sich die Gemeinschaft in der jüngeren Vergangenheit (z.B. Spülung der Heizung) auch bei Vorliegen zusätzlicher Angebote für die Fa. F entschieden hat und mit den bisher durch die Fa. F ausgeführten Arbeiten sehr zufrieden war. Schließlich besteht auch ein Wartungsvertrag für die Heizungsanlage mit der Fa. F. Die Finanzierung erfolgt zu Lasten der Erhaltungsrücklage (Kto. 78-00).

Die Verwaltung wird angewiesen, alles in ihrer Macht stehende zu unternehmen, damit die Arbeiten so schnell wie möglich durchgeführt werden.

Die Verwaltung informierte die Gemeinschaft, dass unmittelbar nach Versendung der Einladungsunterlagen, aus dem Eigentümerkreis der telefonische Hinweis an die Verwaltung erging, dass aufgrund der Tatsache, dass nur das eine Angebot der Fa. F vorgelegt wurde, rechtliche Schritte in Erwägung gezogen würden, falls die Gemeinschaft die Durchführung der angebotenen Arbeiten durch die F beschließt. Nachdem den Eigentümern die zusätzlichen Angebote der Firmen K Gebäudetechnik GmbH vom 18.08.2021 (Kosten brutto 59.316,55 €) und U vom 19.08.2021 (Kosten brutto 59.423,38 €), die beide auf der Basis der Leistungsbeschreibung der Fa. F erstellt wurden, zur Kenntnis gebracht wurden, erging wiederum der Hinweis, dass die Beauftragung der Fa. K abzulehnen sei, weil wenigstens von einer anderen Firma eine inhaltliche Prüfung vorgenommen werden müsse.

Vor diesem Hintergrund teilte die Verwaltung den Eigentümern rein vorsorglich mit, dass für den Fall einer erfolgreichen Klage gegen einen Beschluss der Gemeinschaft die damit verbundenen Kosten von der Gemeinschaft zu tragen sind.

Der Verwalter verkündete: In Kenntnis der Informationen, die die Verwaltung der Gemeinschaft aufgrund der eingegangenen Hinweise bezüglich einer möglichen Klage und der damit ggf. verbundenen Kosten gegeben hatte, wurde der Beschlussvorschlag angenommen und somit die Genehmigung zur Beauftragung der Fa. F erteilt.

Abstimmungsergebnis: Zustimmungen 22, Enthaltungen 0, Gegenstimmen 1."

Wegen des weiten Inhalts der Eigentümerversammlung vom 20.08.2021 wird auf das Protokoll, Bl. 3 f. d. A. Bezug genommen.

Im Nachgang führte die Firma F die Sanierung der Heizungsanlage auftragsgemäß durch.

Die Kläger sind der Ansicht, dass die beschlossene Sanierung der Heizungsanlage ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen würde.

So sei die Ladungsfrist nicht eingehalten worden, weswegen eine ordnungsgemäße Vorbereitung für die Eigentümer nicht möglich gewesen sei.

Schon wegen der erheblichen Bedeutung und der Schwierigkeit des Beschlussgegenstandes habe auf die Einhaltung der Einberufungsfrist nicht verzichtet werden können. Ein Fall der besonderen Dringlichkeit habe nicht vorgelegen. Schließlich sei die Heizungsanlage im Sommer ausgefallen. Schäden für das Gemeinschaftseigentum hätten nicht gedroht. Der Ausfall der Warmwasserversorgung sei für einen bestimmten Zeitraum zumutbar gewesen. Hätten sie mehr Zeit bis zur Versammlung gehabt, so hätten sie anwaltlichen Rat eingeholt und die übrigen Wohnungseigentümer in der Versammlung sodann davon überzeugt, den Beschluss so nicht zu fassen. Sie hätten darauf gedrungen, eine nochmalige fachmännische und verlässliche Prüfung der Anlage durchführen zu lassen und dabei v.a. auch provisorische Reparaturmöglichkeiten zu prüfen.

Ferner sei in formeller Hinsicht zu beanstanden, dass die Eigentümerversammlung in einer Waschküche stattgefunden habe. Für eine Wohnungseigentümergeinschaft mit 36 Wohneinheiten sei eine 20 m² große Waschküche kein geeigneter, den Eigentümern zumutbarer Versammlungsort, erst recht nicht zu Zeiten der Corona-Pandemie. Auch sei der Beginn der Eigentümerversammlung mit 15:00 Uhr zu beanstanden, da dies nicht interessengerecht sei.

In materieller Hinsicht sei zu beanstanden, dass vor der Beschlussfassung nicht aufgeklärt worden sei, ob und mit welchem Aufwand eine provisorische Instandsetzung möglich gewesen wäre, um die Warmwasserversorgung in der Wohnanlage vorübergehend wieder herzustellen. Es sei nicht verlässlich eruiert worden, ob und mit welchem Kostenaufwand eine Reparatur der Anlage möglich gewesen wäre. Die seitens der Firma T getroffenen Feststellungen seien nicht ausreichend gewesen. Da die Heizungsanlage gerade mal knapp 10 Jahre alt

gewesen sei, sei eine Reparatur durchaus möglich gewesen. Schließlich habe eine solche Heizungsanlage üblicherweise eine Lebensdauer von zumindest 20 Jahren. Es hätte eine sorgfältige Untersuchung erfolgen müssen, welche Teile der Anlage tatsächlich erneuerungsbedürftig seien und welche nicht und welcher Kostenaufwand damit verbunden gewesen wäre. Hierzu wäre es erforderlich gewesen, weitere Firmen oder einen Sachverständigen zu dem Schaden hinzuziehen und Reparaturmöglichkeiten prüfen zu lassen.

Es hätten im Übrigen auch keine Vergleichsangebote vorgelegen. Die weiteren vorgelegten Angebote beziehen sich allesamt auf eine Anlage des Typs Vaillant Paket ecoTEC 3er Kaskade. Welche Vor- und Nachteile diese Anlage im Vergleich zu anderen habe, sei offen geblieben. Die beiden anderen Angebote seien auf Zuruf und auf Grundlage der Leistungsbeschreibung der Fa. F erfolgt, ohne dass die Anlage von den Firmen in Augenschein genommen worden wäre, was zwischen den Parteien unstrittig ist.

Im Übrigen seien die Eigentümer auch nicht darüber informiert worden, welche alternativen Heizungsanlagen ggf. in Betracht gekommen wären noch sei eine Kosten-Nutzen-Analyse vorgelegt worden. Auch sei die beschlossene Finanzierung aus der Instandhaltungsrücklage nicht zulässig.

Die Kläger beantragen,

den in der Eigentümerversammlung vom 20.08.2021 unter TOP 2 gefassten Eigentümerbeschluss betreffend die "Sanierung der defekten Heizungsanlage" für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die beschlossene Heizungssanierung weder formell noch materiell zu beanstanden sei und der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde.

Insbesondere habe ein Fall besonderer Dringlichkeit vorgelegen, weswegen die Ladungsfrist nicht eingehalten werden können. Der Defekt der

Heizungsanlage habe dazu geführt, das Wasser im Keller gestanden habe, weswegen die Notstromversorgung habe ausgeschaltet werden müssen. Seit dem Ausfall der Heizung habe kein Warmwasser mehr zur Verfügung gestanden, was für die Eigentümer und sonstigen Nutzer nicht zumutbar gewesen sei. Gerade zu Zeiten der Corona-Pandemie sei es für die Wohnungsnutzer nicht zumutbar gewesen, auf Warmwasser zu verzichten. Im Übrigen sei ein etwaiger Verstoß gegen die Ladungsfrist nicht kausal für den vorliegend mehrheitlich angenommenen Beschluss gewesen. Auch bei ordnungsgemäßer Einhaltung der Ladungsfrist wäre der vorliegende Beschluss aufgrund der besonderen Dringlichkeit gefasst worden, da schließlich 22 von 24 stimmberechtigten Miteigentümer, damit 73,5% der stimmberechtigten Miteigentumsanteile, zugestimmt hätten.

Aufgrund der Notsituation habe die Versammlung schnell durchgeführt werden müssen, weswegen man als Versammlungsort die 25 m² große Waschküche ausgewählt habe. Der Versammlungsort sei für alle Eigentümer erreichbar gewesen und es sei auch genügend Platz vorhanden gewesen. Da ein Fall besonderer Dringlichkeit vorgelegen habe, sei auch der Beginn der Eigentümerversammlung an einem Freitag um 15:00 Uhr nicht zu bestanden.

In materieller Hinsicht sei zu berücksichtigen, dass die vorhandene Heizungsanlage einen Totalschaden aufgewiesen habe, so dass eine Reparatur nicht mehr möglich gewesen sei. Auch eine vorläufige Instandsetzung sei nicht möglich gewesen, weswegen lediglich ein vollständiger Austausch in Betracht gekommen sei. Aufgrund der Notsituation hätten schnelle Entscheidungen getroffen werden müssen, weswegen auch nicht über alternative Heizungsanlagen aufgeklärt worden sei. Im Übrigen seien Alternativangebote vorgelegt worden, so dass den Eigentümern ausreichende Entscheidungsmöglichkeiten zur Verfügung gestanden hätten.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes im Übrigen wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Der in der Eigentümerversammlung vom 20.08.2021 unter TOP 2 gefasste Beschluss betreffend die "Sanierung der defekten Heizungsanlage" widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

1. Der angefochtene Beschluss leidet bereits unter nicht unerheblichen formellen Mängeln.

a) Die Ladungsfrist, die gem. § 24 Abs. 4 S. 2 WEG mindestens 3 Wochen betragen soll, ist hier nicht eingehalten worden. Die Verwalterin hat mit Schreiben vom 17.08.2021 zur Eigentümerversammlung für den 20.08.2021 geladen. Sofern die Beklagte der Auffassung ist, es habe ein Fall der besonderen Dringlichkeit vorgelegen, so dass eine entsprechende Verkürzung der Ladungsfrist gerechtfertigt gewesen sei, kann dem nicht gefolgt werden.

Zwar sieht das Gesetz die Möglichkeit vor, die Ladungsfrist wegen besonderer Dringlichkeit im Einzelfall abzukürzen. Hauptanwendungsfall dieser Ausnahmeregelung ist der, dass dringende Maßnahmen zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums kurzfristig erforderlich sind und der Verwalter abschätzen kann, dass bei Wahrung der Drei-Wochen-Frist die entsprechende Entscheidung der Wohnungseigentümer nicht mehr rechtzeitig erfolgen würde (vgl. BeckOK WEG/Bartholome, 47. Ed. 1.1.2022, WEG § 24 Rn. 61).

Der Ausfall der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung im Sommer kann zwar nach Auffassung des Gerichts grundsätzlich eine Verkürzung der Ladungsfrist rechtfertigen, jedoch nicht auf lediglich 3 Tage, wie es vorliegend geschehen ist. Angesichts dieser Ladungsfrist hatten die Eigentümer praktisch keine Möglichkeit, sich auf die Eigentümerversammlung adäquat vorzubereiten und ggf. technischen oder rechtlichen Beistand in Anspruch zu nehmen.

Die beabsichtigte Instandsetzung der Heizungsanlage durch Austausch ist angesichts des Auftragsvolumens auch eine weitreichende Entscheidung, die eine gewisse Vorbereitungszeit der Eigentümer bedarf, die hier nicht gegeben war.

b) Die Kläger rügen ferner zurecht, dass der Versammlungsort in der Waschküche nicht zumutbar war. Die Versammlungsstätte muss einen störungsfreien Ablauf gewährleisten und akzeptabel sein (vgl. Schultzy in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 24 WEG, Rn. 96). Eine 20 oder 25m² große Waschküche genügt diesen Anforderungen angesichts 23 stimmberechtigter Eigentümer nicht, erst recht nicht zu Zeiten der Corona-Pandemie, da der allgemein vorgeschriebene und empfohlene Mindestabstand kaum einzuhalten war.

c) Der Beginn der Eigentümerversammlung um 15 Uhr an einem Freitag ist ebenfalls zu beanstanden, da eine Teilnahme für berufstätige Eigentümer kaum möglich war. Schließlich ist stets zu berücksichtigen, dass die Teilnahmemöglichkeit der Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung ein zentrales Mitgliedschaftsrecht ist, das durch eine "unzeitige" Terminbestimmung nicht verkürzt oder gar vereitelt werden darf (Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 24 WEG, Rn. 100), wie es letztlich hier der Fall war.

d) Ob sich die formellen Mängel auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt haben, so dass allein schon deswegen der streitgegenständliche Beschluss für ungültig zu erklären war, erscheint angesichts des Abstimmungsergebnisses zweifelhaft, brauchte das Gericht im Ergebnis jedoch nicht zu entscheiden, da der Beschluss auch aus materiellen Gründen für ungültig zu erklären war.

2. Der streitgegenständliche Beschluss über die Sanierung der defekten Heizungsanlage widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

a) Nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG ist unter dem Begriff der ordnungsmäßigen Verwaltung eine Verwaltung zu verstehen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer liegt eine Verwaltung vor allem, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls nützlich ist (KG BeckRS 2004, 8101; BayObLG NJOZ 2004, 90 (92); Elzer ZMR 2007, 237). Eine Maßnahme ist nützlich, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtungsweise unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls dem geordneten Zusammenleben der Wohnungseigentümer als Eigentümer dient (OLG München BeckRS 2006, 1530; KG BeckRS 2004, 8101). Für die Beurteilung der Nützlichkeit spielt neben der konkreten Situation der Wohnungseigentumsanlage auch die finanzielle Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer eine Rolle. Bei der Beurteilung von Ordnungsmäßigkeit/Nützlichkeit ist auf den Maßstab einer vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und sinnvollen Neuerung gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümer abzustellen (BayObLG NJW-RR 2003, 663 (664); OLG Düsseldorf NZM 1999, 766).

b) Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen kommt das Gericht zu dem Ergebnis, dass der angefochtene Beschluss über die Sanierung der Heizungsanlage unter Annahme des Angebots der Firma F diesen Grundsätzen widerspricht.

aa) Die Kläger rügen nach Auffassung des Gerichts zurecht, dass vor Beschlussfassung nicht hinreichend geklärt worden ist, ob nicht alternative

Instandsetzungsmöglichkeiten in Betracht kommen als den kompletten, letztendlich so auch beschlossenen Austausch der Heizungsanlage. Angesichts des Umstands, dass die ursprüngliche Heizungsanlage noch im Jahr 2011 vollständig erneuert worden ist, ist es aus Sicht des Gerichts für einen verständigen und wirtschaftlich denkenden Eigentümer naheliegend, dass eine solche Anlage noch repariert werden kann. Soweit die Beklagte dies bestreitet und vorträgt, dass eine Reparatur der Heizungsanlage nicht möglich gewesen sei und sich dabei lediglich auf die Feststellungen des Herrn F stützt, reichen diese Feststellungen nach Auffassung des Gerichts nicht aus. Angesichts des geringen Alters der Heizungsanlage hätten zumindest weitere Fachfirmen hinzugezogen werden müssen, um die getroffenen Feststellungen des Zeugen F, wonach eine Reparatur der Heizungsanlage nicht mehr möglich gewesen sein soll, zu überprüfen. Allein auf Grundlage der Feststellungen eines Fachunternehmens den vollständigen Austausch einer ca. 10 Jahre alten Heizungsanlage mit einem Auftragsvolumen von über 53.000,00 € in Auftrag zu geben, stellt jedenfalls eine ermessensfehlerhafte Entscheidung der Wohnungseigentümer dar.

bb) Um u. A. dem Gebot der Wirtschaftlichkeit gerecht zu werden, ist es grundsätzlich ferner erforderlich, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer vor einem Vertragsschluss die Ermessensausübung der Wohnungseigentümer vorbereitet. Nach herrschender Meinung, der sich das Gericht anschließt, sind dazu Angebote einzuholen (LG Hamburg, ZMR 2020, 681 (682); LG Dortmund, IMR 2016, 383). Durch die Einholung dieser Angebote soll nicht nur, aber doch vor allem gewährleistet werden, dass die Wirtschaftlichkeit beachtet wird und nicht zu Lasten der überstimmten Minderheit überteuerte Aufträge erteilt werden (BGH NZM 2011, 515). **Erforderlich ist in der Regel die Vorlage von 3 vergleichbaren Angeboten, die hier im Ergebnis nicht vorlagen. Dem angefochtenen Beschluss lag letztendlich lediglich das Angebot der Firma F vor, welches auch angenommen worden ist.**

(1) Zwar lagen vor Beschlussfassung zwei weitere Angebote der Firmen K Gebäudetechnik GmbH vom 18.08.2021 und U vom 19.08.2021 vor. Allerdings lässt sich bereits dem Protokoll zur Beschlussfassung entnehmen, **dass diese Angebote lediglich auf Grundlage der Leistungsbeschreibung der Firma F erstellt worden sind und alle Angebote daher den Austausch der Heizungsanlage und Einbau einer neuen Anlage des Typs Vaillant Paket ecoTEC 3er Kaskade zum Gegenstand hatten. Das ist nach Auffassung des Gerichts nicht ausreichend. Schließlich müssen die Angebote auch aussagekräftig sein** (LG Dortmund IMR 2016, 383). **Dazu ist es in der Regel erforderlich, dass der jeweilige Werkunternehmer eigene Feststellungen vor Ort getroffen hat um u. U. alternative Instandsetzungsmöglichkeiten anbieten zu können.** Das gilt insbesondere dann, wenn eine ingenieur-technische Ausschreibung nicht vorliegt, wie das hier der Fall war.

(2) Die Vorlage von entsprechenden Vergleichsangeboten war auch nicht ausnahmsweise entbehrlich. Bei einem Auftragsvolumen von über 53.000,00 € brutto ist insbesondere ein Schwellenwert erreicht, bei dem von einer bloßen

"Bagatelle" keine Rede sein kann. Sofern die Beklagte vorträgt, es habe eine Notreparatur vorgelegen, die keinen Aufschub geduldet habe, kann dem nicht gefolgt werden. Die Heizungsanlage ist schließlich in einem Sommermonat ausgefallen. Auch wenn der Ausfall der Warmwasserversorgung für die Bewohner mehr als unangenehm war und ein zügiges Handeln sicherlich erforderlich macht, war - nicht zuletzt aufgrund des Auftragsvolumens - die Einholung von weiteren vergleichbaren und aussagekräftigen Angeboten gleichwohl geboten und erforderlich.

(3) Der Umstand, dass man in der Vergangenheit mit den Arbeiten der Firma F sehr zufrieden gewesen sei, lässt das Erfordernis der Einholung von Vergleichsangeboten nach Auffassung des Gerichts nicht entfallen.

Durch die Einholung von Vergleichsangeboten soll lediglich eine ordnungsgemäße Ermessensausübung der Wohnungseigentümer vorbereitet werden. Die Wohnungseigentümer sind im Rahmen ihres Ermessens sodann nicht dazu verpflichtet, das kostengünstigste Angebot anzunehmen, sondern können die Auswahl des Angebots nach dem Kriterium "bekannt und bewährt" fassen. Gleichwohl müssen erstmal grds. Vergleichsangebote vorliegen, damit überhaupt eine Ermessensausübung stattfinden kann, was hier nicht der Fall war.

II.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr.11, 711 ZPO.