

I.

1 S 116/22
51 C 19/21
Amtsgericht Gladbeck



Vert.:	Frist not.:	KF/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kamr- man.
SB	17. FEB. 2023		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zer- lung
zdA			Ste- lung

Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau
2. des Herrn

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

Wohnungseigentümergeinschaft
Gladbeck, vertr. d. d. Verw., gesetzlich vertreten durch
& Co. KG, vertr. d. d. pers. haft. Gesellschafterin,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte
und Partner,

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 07.02.2023
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, die Richterin am
Landgericht Stelzig und den Richter Krüger

für Recht erkannt:

Urteil

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Gladbeck vom 08.04.2022, Az. 51 C 19/21, abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der in der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Wohnungseigentümergeinschaft am 11.10.2021 gefasste Beschluss zu TOP 6 wird für ungültig erklärt.

Es ist beschlossen, dass die Abwasserkanalisation des Hauses Str. 21, 45964 Gladbeck nach Maßgabe des Entwässerungskonzepts der r Ingenieurdienstleistungen, 44227 Dortmund vom 01.05.2019 saniert wird. Es ist beschlossen, dass die Arbeiten zum Angebot der Firma GmbH vom 12.03.2021 mit der Angebots-Nr. 9979 in Höhe von 68.293,58 € sowie die Baubetreuung gem. Angebot vom 27.04.2021 von Herrn Dipl.-Ing. für die Rückstauschutz-Bauüberwachung in Höhe von 2.700,00 € in Auftrag gegeben werden. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 100.000,00 € abzuwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 100.000,00 € leisten.

Gründe

I.

Die Kläger begehren die Ungültigerklärung des in der Eigentümerversammlung vom 11.10.2021 zu TOP 6 gefassten Negativbeschlusses betreffend die Umsetzung eines Entwässerungskonzeptes sowie eine entsprechende Beschlussersetzung.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen nimmt die Kammer gem. § 540 Abs. 1 ZPO Bezug auf das angefochtene Urteil.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Dem Amtsgericht sei mangels Vorlage der Angebote nicht bekannt, welche Arbeiten durchzuführen seien. Zudem habe sich in der mündlichen Verhandlung herausgestellt, dass es im Jahr 2021 keinen Schadensfall in der klägerischen Wohnung gegeben habe. Ein einziges Schadensereignis reiche nicht dafür aus, dass die Gemeinschaft tätig werde.

Gegen das am 16.05.2022 dem Klägervertreter zugestellte Urteil haben die Kläger durch ihren Prozessbevollmächtigten am 09.06.2022 fristgerecht Berufung eingelegt und die Berufung mit einem am 04.07.2022 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet.

Mit der Berufung wenden sich die Kläger gegen das erstinstanzliche Urteil und verfolgen ihre erstinstanzlichen Anträge weiter. Sie wiederholen und vertiefen ihr erstinstanzliches Vorbringen und stützen ihre Berufung im Wesentlichen darauf, dass sich aus dem von der Beklagten eingeholten Entwässerungskonzeptes des Dipl.-Ing.

u vom 01.05.2019 – auf das sie sich bereits in I. Instanz bezogen hatten, indes erst mit der Berufungsbegründung tatsächlich zur Akte gereicht haben – die dringende Notwendigkeit der beantragten Arbeiten zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes ergäbe. Wegen der weiteren Einzelheiten nimmt die Kammer Bezug auf die Berufungsbegründung vom 04.07.2022 (Bl. 25 ff. d. A. – II. Instanz).

Die Kläger beantragen sinngemäß,

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Gladbeck vom 08.04.2022, Az.: 51 C 19/21:

- 1) den Negativbeschluss zu TOP 6) (Elementarschaden vom 02.06.2016 nach Starkregenereignis, Erstellung Konzept Abwassersanierung Haus Nr. 21, Kosten ca. 75,000 EUR) der WEG
, 45964 Gladbeck am 11.10.2021 für ungültig zu erklären;

2) dass das Gericht im Wege der Gestaltung anstelle der Wohnungseigentümer der WEG [redacted], 45964 Gladbeck einen Beschluss entsprechend dem zu TOP 6 in der Eigentümerversammlung vom 11.10.2021 gestellten Antrag fasst, nach welchem die Abwasserkanalisation des Hauses [redacted] Str. 21, 45964 Gladbeck nach Maßgabe des Entwässerungskonzepts der [redacted] Ingenieurdienstleistungen, [redacted], 44227 Dortmund vom 01.05.2019 saniert wird.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens. Der Beweisantritt durch erstmalige Vorlage des Entwässerungskonzeptes und der Angebote in der Berufung sei verspätet. Es liege keine zwingend erforderliche Instandsetzungsmaßnahme vor. Zudem sei unter Berücksichtigung des Beschlusses des OLG Düsseldorf vom 30.10.2000 (3 Wx 276/00) fraglich, ob überhaupt eine gemeinschaftliche Aufgabe bzw. Verpflichtung gegeben sei, da die zu installierende Abwasserhebeanlage Sondereigentum sein könnte. Wegen der Einzelheiten nimmt die Kammer Bezug auf die Berufungserwiderung vom 26.07.2022 (Bl. 66 ff. d. A. – II. Instanz).

II.

Die zulässige Berufung ist begründet.

1.

Der von den Klägern angefochtene, in der Eigentümerversammlung vom 11.10.2021 zu TOP 6 gefasste Negativbeschluss ist für ungültig zu erklären, da er nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

a)

Es hätte allein ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen, dass die Eigentümer – abgestellt auf den Zeitpunkt der Eigentümerversammlung – einen im Ermessen auf „Null“ verdichteten Beschluss gefasst hätten, dass zur Abwassersanierung das Angebot der [redacted] GmbH in Höhe von 68.293,58 € sowie die

Rückstauschutz-Bauüberwachung durch Herrn Dipl.-Ing. zum Preis von 2.700,00 € in Auftrag gegeben und die Kosten aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden. Mit der Ablehnung der Anträge der Kläger haben die Eigentümer ihr Ermessen fehlerhaft ausgeübt.

aa)

Gemäß § 18 Abs. 2 WEG n.F. kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen (ordnungsmäßige Verwaltung und Benutzung) und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen (vgl. zu § 21 Abs. 4 WEG a.F. BGH ZWE 2012, 221 Rn. 9). Zu der ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört insbesondere die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Allerdings haben die Wohnungseigentümer insoweit einen Gestaltungsspielraum (vgl. BGH, Urt. v. 17.10.2014 – V ZR 9/14, NZM 2015, 53, beck-online; BGH, Urt. v. 13.7. 2012 – V ZR 94/11, NJW 2012, 2955, beck-online; BGH, Urt. v. 09.03.2012 – V ZR 161/11, NJW 2012, 1724, beck-online). Kommt nur eine konkrete Sanierungsmaßnahme in Betracht, ist das Gestaltungsermessen der Wohnungseigentümer jedoch – wie hier – auf „null“ reduziert (vgl. BGH, Urt. v. 09.03.2012 – V ZR 161/11, NJW 2012, 1724, beck-online; BeckOGK/Skauradszun, 1.12.2022, WEG § 18 Rn. 44; vgl. etwa BGH, NJW 2018, 3238 Rn. 26, beck-online; BGH, Urteil vom 16.2.2018 – V ZR 148/17, NJW-RR 2018, 522, beck-online; Ring/Grziwotz/Schmidt-Räntsch, BGB Sachenrecht, WEG § 44 Rn. 9, beck-online).

bb)

Unstreitig ist es Anfang des Jahres 2016 zu einem erheblichen Wassereintritt und damit verbundenen Elementarschaden in der Wohnung der Kläger infolge von Starkregen gekommen. Dementsprechend hat die WEG ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend die Erstellung des in II. Instanz zur Akte gereichten Entwässerungskonzeptes zur Herstellung von Rückstauschutzmaßnahmen in Auftrag gegeben, welches der Dipl.-Ing. unter dem 01.05.2019 erstellt hat. In der Eigentümerversammlung vom 11.10.2021 hat Herr Dipl.-Ing. ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 11.10.2021 (Bl. 21 d. eA. II. Inst.) die Wohnungseigentümer über die „dringende Notwendigkeit entsprechender

Baumaßnahmen“ – d.h. der von ihm im Entwässerungskonzept dargestellten Maßnahmen – informiert und erklärt, dass die Wohnung der Kläger nicht gegen Rückstau gesichert ist.

cc)

Vor diesem Hintergrund lässt sich dem Akteninhalt nicht entnehmen, weswegen die Wohnungseigentümer den beantragten Beschluss nicht gefasst haben. Im Protokoll heißt es hierzu nur, dass die Eigentümer über die Sanierungsmaßnahme diskutiert hätten. Aus welchem Grund eine Ablehnung erfolgt ist, ergibt sich weder aus dem Protokoll noch aus den Ausführungen im streitgegenständlichen Verfahren. Vielmehr haben die Wohnungseigentümer die Anforderungen an eine Beschlussfassung für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erfüllt. Sie haben sich fachlich durch Herrn Dipl.-Ing. [Name] sachverständig beraten lassen. Dieser hat ein umfassendes Konzept erstellt und mehrere Angebote aufgrund eines einheitlichen Leistungsverzeichnisses eingeholt, so dass die Vergleichbarkeit gegeben war. Zudem war er in der Wohnungseigentümerversammlung, in der es um das entsprechende Konzept ging, anwesend. Er hat die Eigentümer über das Konzept informiert und die vorliegenden drei Angebote erläutert. Die Eigentümergemeinschaft hat die Vornahme der Arbeiten auch nicht lediglich verschoben, sondern deren Beauftragung grundsätzlich abgelehnt. Die generelle Ablehnung der Durchführung dieser Maßnahmen durch die Wohnungseigentümergemeinschaft entspricht nicht dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen. Anhaltspunkte dafür, dass den Eigentümern keine hinreichende Tatsachengrundlage vorlag, sie ihr Ermessen mithin nicht ordnungsgemäß hätten ausüben können, sind nicht ersichtlich. Vielmehr bestand für die Eigentümer auf der Grundlage des eingeholten Konzeptes des Dipl.-Ing. [Name] vom 01.05.2019 sowie dessen Erläuterungen in der Eigentümerversammlung am 11.10.2021 und der klaren und dringenden Handlungsempfehlung bei bestehender Gefährdungslage u.a. aufgrund fehlender Rückstausicherung hinreichend Klarheit über den Sanierungsbedarf und den Sanierungsumfang und den voraussichtlichen Kostenaufwand. Auf dieser Grundlage haben sie ihr Ermessen fehlerhaft ausgeübt, indem sie den Beschluss abgelehnt haben.

(1)

Die Kläger sind nicht mit der Vorlage des Entwässerungskonzepts vom 01.05.2019 präkludiert. Es ist unstreitig, dass die Beklagte die Erstellung des

streitgegenständlichen Konzepts in Auftrag gegeben hatte und dieses bei Beschlussfassung über den angefochtenen Negativbeschluss zugrunde lag. Es hätte überdies in I. Instanz eines gerichtlichen Hinweises bedurft, dass das Konzept dem Gericht nicht als Anlage K1 vorlag, bzw. dass es sich insoweit jedenfalls nicht um die vollständige Anlage handelte, wenn das Amtsgericht seine Entscheidung auf das lediglich dem Gericht nicht vorliegende Konzept gestützt hätte.

(2)

Soweit die Beklagte nunmehr im Klageverfahren lediglich pauschal eine Sanierungspflicht bestreitet, greift dies nicht. Unabhängig von der „absolut unterdimensionierten“ Grundleitung und den Mängeln bei der Dachflächenentwässerung sowie der fehlenden Pumpenanlage ist die Souterrain-Wohnung der Kläger unstreitig nicht gegen Rückstau gesichert und es ist unstreitig im Jahr 2016 zu einem durch Wassereintritt bedingten Elementarschaden in der Wohnung der Kläger gekommen. Nach dem Entwässerungskonzept drohen deshalb auch zukünftig Rückstauereignisse bis hin in die Obergeschosse.

(a)

Dass die Wohnungseigentümer nach Erstellung des Entwässerungskonzeptes irgendwelche Maßnahmen zur Rückstausicherung unternommen hätten, trägt die Beklagte nicht vor und ist auch sonst nicht aus dem Akteninhalt ersichtlich. Der Vortrag der Beklagten, dass die Beklagte „in der Vergangenheit ab 2016 (...) umfangreiche und kostenintensive Maßnahmen durchgeführt“ hat, insbesondere die Behebung von Negativgefällen von Entwässerungsleitungen, Dachbegrünungen und Notentwässerungen des Flachdachs ist bei Beachtung des Vortrags der Kläger, dass diese Maßnahmen schon seit 2014 veranlasst worden, aber nicht ausreichend gewesen seien, unzureichend. Diese Maßnahmen betreffen auch gerade nicht die Rückstausicherung und die unterdimensionierte Grundleitung einschließlich Pumpenanlage, die der Dipl.-Ing. für dringend notwendig erachtet hat. Trotz der zum Teil durchgeführten Maßnahmen hat der Dipl.-Ing. aufgrund seiner Feststellung des Ist-Zustandes im Jahr 2019 und auch noch 2021 dringenden Handlungsbedarf gesehen.

(b)

Der erstmalig und bisher einmalige – jedenfalls nachgewiesene bzw. unstreitige – Schadenseintritt im Jahr 2016 reicht für die Sanierungsbedürftigkeit aus (ebenso wie

im Rahmen von Beseitigungsansprüchen gem. § 1004 Abs. 1 S. 1 BGB die erstmalige Begehung ausreicht). Es ist den Klägern im hier zu entscheidenden Einzelfall nicht zuzumuten, die Verwirklichung eines weiteren Schadenfalles verbunden mit dem Eintritt von Abwasser aus der Kanalisation in ihre Wohnung abzuwarten, selbst wenn der Eintritt eines Schadens nicht überwiegend wahrscheinlich sein sollte. Gerade im Hinblick auf den Klimawandel und den Erfahrungen in den letzten Jahren mit häufigen Starkregenereignissen ist es nicht ausgeschlossen, dass es auch in Zukunft zu extremen Unwettern kommt, die infolge der mangelnden Rückstausicherung in der Wohnung der Kläger dazu führen, dass dort Abwasser eintritt. Vor diesem Hintergrund kommt es nicht entscheidend darauf an, dass es im Jahr 2021 nicht zu einem Wassereintritt in die klägerische Wohnung gekommen ist und nicht bei jeglichem Starkregen Wasser in die Wohnung der Kläger eindringt.

(c)

Soweit die Beklagte pauschal bestreitet, dass die im Leistungsverzeichnis der ... Ingenieurdienstleistungen genannten Maßnahmen – insbesondere Entwässerungsleitungen, Rigolen, Ablaufschächte und Mischwasserpumpenanlagen zu erstellen – nicht erforderlich seien (Bl. 60 d. eA. II. Inst.) und das Entwässerungskonzept nicht alternativlos sei, greift auch dieser Einwand nicht.

Vielmehr hat der Dipl.-Ing. ... u sowohl in seinem Entwässerungskonzept vom 01.05.2019 als auch anlässlich der Erörterung in der Eigentümerversammlung vom 11.10.2021 die Erforderlichkeit festgestellt. Weswegen die von ihm für erforderlich gehaltenen Maßnahmen nicht erforderlich sein sollten, erschließt sich der Kammer nicht. Die Beklagte trägt insbesondere weder vor, dass der Dipl.-Ing. ... u die Feststellungen auf einer falschen Tatsachengrundlage getroffen hat, noch dass er anerkannte Regeln der Technik missachtet hat, die Ausführungen nicht dem allgemein anerkannten Stand der Wissenschaft entsprechen, unlösbare Widersprüche enthält oder sonst Anlass zu Zweifeln an der Sachkunde oder der Unparteilichkeit des Dipl.-Ing. ... u bieten. Unerheblich ist, dass es einleitend im Entwässerungskonzept heißt, dass es festgestellte Rückstauereignisse gegeben habe, die insbesondere in der Wohnung der Kläger zu Überschwemmungen geführt hätten. Der Dipl.-Ing. ... u führt ausdrücklich aus, dass diese ihm mitgeteilten Ereignisse (unabhängig ihres tatsächlichen Vorliegens) den Grund seiner Beauftragung darstellen, während seine nachfolgenden Ausführungen auf den

Feststellungen des Ist-Zustandes beruhen. Schließlich ist weder vorgetragen noch ersichtlich, warum ein weiteres Konzept hätte eingeholt werden sollen, abgesehen davon, dass auch weder aus dem Beschluss noch im nachfolgenden Rechtsstreit erkennbar ist, dass die Eigentümer die Einholung eines weiteren Konzeptes beabsichtigen. Vielmehr sind die Eigentümer trotz Information über die Notwendigkeit der Maßnahmen in Bezug auf die Entwässerung – nach Aktenlage – in Kenntnis des Konzeptes und des dort festgestellten dringenden Handlungsbedarfs untätig geblieben.

(d)

Aufgrund des den Eigentümern vorliegenden Entwässerungskonzeptes handelt es sich entgegen der Ansicht der Beklagten auch nicht um eine Sanierungsmaßnahme „ins Blaue hinein“. Vielmehr erfolgte – genau umgekehrt – durch die Mehrheit der Wohnungseigentümer eine Ablehnung ohne jegliche Begründung.

(e)

Es kommt auch nicht darauf an, dass das Bauobjekt ursprünglich sach- und fachgerecht entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen errichtet worden ist. Denn jedenfalls existiert weder die dringend notwendige Rückstausicherung noch eine ausreichend dimensionierte Grundleitung mit Hebepumpe. Insoweit heißt es auch in § 4 Abs. 4 der Entwässerungssatzung der Stadt Gladbeck vom 07. Juni 1996 in der Fassung der Änderungssatzung vom 04. April 2002 „Gegen den Rückstau des Abwassers aus der öffentlichen Abwasseranlage in die angeschlossenen Grundstücke hat sich der Anschlussberechtigte selbst zu schützen“ und in § 9 Abs. 1, dass „bei Auftreten von Mängeln und Schäden, welche durch Rückstau infolge Naturereignissen, wie Hochwasser, Wolkenbrüche oder Schneeschmelze oder Hemmungen im Wasserablauf hervorgerufen werden, (...) der Anschlussnehmer keinen Anspruch auf Schadenersatz“ hat.

(f)

Der von der Beklagten in Bezug genommene Beschluss des OLG Düsseldorf vom 30.10.2000 (3 Wx 276/00) führt zu keiner anderen Entscheidung. Maßgeblich ist, dass es sich hier um ein Konzept für die (gemeinschaftliche) Entwässerung des gesamten Hauses Str. 21 handelt, mithin um Anlagen, die dem Gemeinschaftseigentum zugeordnet werden. Darüber hinaus dient das Konzept auch nicht lediglich der Abwasserentsorgung einer einzelnen Eigentumswohnung. Der

sachverständige Berater der GdWE, der Dipl.-Ing. hat erläutert, dass Rückstauereignisse auch in den Obergeschossen und nicht nur in der streitgegenständlichen Wohnung der Kläger im Souterrain drohen.

(3)

Die Eigentümer haben die erforderlichen drei Angebote eingeholt, wobei der Dipl.-Ing. unbestritten und ausweislich des Protokolls zur Eigentümerversammlung das Leistungsverzeichnis sogar an zehn Anbieter verschickt, indes lediglich drei Angebote zurückerhalten hat (vgl. BeckOK WEG/Elzer, 51. Ed. 1.1.2023, WEG § 18 Rn. 30). Die Kläger sind mit den Angeboten nicht präkludiert, da es jedenfalls eines gerichtlichen Hinweises in I. Instanz bedurft hätte, dass die Angebote dem Gericht nicht vorlagen. Es entspricht mangels gegenteiliger Anhaltspunkte und dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit ordnungsmäßiger Verwaltung, das Angebot der GmbH in Höhe von 68.293,58 € anzunehmen. Bei dem Angebot des Herrn D in Höhe von 60.448,74 € fehlt die Position für die Mischwasserpumpenanlage, die bei beiden anderen Anbietern mit einem Betrag von ca. 21.000,00 € bzw. ca. 26.000,00 € angegeben sind. Das Angebot der GmbH & Co. KG liegt mit 76.045,70 € knapp 8.000,00 € über dem Angebot der GmbH, ohne dass erkennbar ist, dass der erhöhte Preis durch z. B. bessere Qualität der Materialien gerechtfertigt wäre.

2.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen folgt – abgestellt auf die im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung als maßgebenden Zeitpunkt (vgl. BGH, Urt. v. 04.05.2018 – V ZR 203/17) fortbestehende identische Tatsachengrundlage – spiegelbildlich, dass durch das Gericht der abgelehnte Beschluss gem. § 44 Abs. 1 S. 2 WEG gefasst wird.

a)

Die Kammer verkennt nicht, dass die Beschlussersetzung nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG n.F. (§ 21 Abs. 8 WEG a.F.) in die Privatautonomie der Wohnungseigentümer eingreift und Maßnahmen nur insoweit angeordnet werden dürfen, als dies zur Gewährleistung eines effektiven Rechtsschutzes unbedingt notwendig ist (vgl. BGH, Urt. v. 24.05.2013 – V ZR 182/12), weil den Eigentümern vom Gesetz ein nicht unerheblicher Gestaltungsspielraum eingeräumt wird (vgl. LG Hamburg, Urt. v.

24.03.2021 – 318 S 85/19). Im hier zu entscheidenden Einzelfall ist es ausnahmsweise erforderlich, dass die Kammer nicht nur eine Entscheidung hinsichtlich des „Ob“ trifft, sondern auch hinsichtlich des „Wie“, denn die Kammer ist aufgrund des beiderseitigen Vortrages der Parteien davon überzeugt, dass die Wohnungseigentümer ihrer grundsätzlichen Verpflichtung zur Instandsetzung nicht nachkommen werden, wenn das Gericht lediglich die entscheidende Richtung vorgeben würde (vgl. zum § 21 Abs. 8 WEG a.F. BGH, Urteil vom 20.11.2015 – V ZR 284/14, NJW 2016, 473, beck-online; BGH, Urteil vom 24. 5. 2013 – V ZR 182/12, NJW 2013, 2271, beck-online). Denn – wie bereits im Rahmen der Anfechtung des Negativbeschlusses ausgeführt – sind die Eigentümer trotz Information über die dringende Notwendigkeit der Maßnahmen in Bezug auf die Entwässerung – jedenfalls nach Aktenlage – untätig geblieben, ohne durchgreifende Argumente gegen das Konzept vorzubringen. Dass auch nur irgendwelche Maßnahmen in diese Richtung zeitlich nach Erstellung des Konzepts und Erläuterung unter dem 11.10.2021 in der Eigentümerversammlung erfolgt wären, behauptet die Beklagte weder, noch ist dies aus dem Akteninhalt ersichtlich.

b)

Bei der Beschlusssetzung übt die Kammer das grundsätzlich den Wohnungseigentümern zustehende Ermessen aus. Ein solches Ermessen eröffnet hier die Generalklausel des § 18 Abs. 2 WEG (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 18 Rz. 1874). Grundsätzlich muss das gemeinschaftliche Eigentum jedenfalls in einem solchen baulichen Zustand sein, dass das Sondereigentum zu dem in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Zweck genutzt werden kann. Sind im Bereich des Gemeinschaftseigentums gravierende bauliche Mängel vorhanden, die die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich und einzelne Wohnungseigentümer können die Sanierung verlangen. Das gilt auch dann, wenn es sich um anfängliche Mängel des Gemeinschaftseigentums handelt; denn die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums ist der Instandhaltung und Instandsetzung i.S.v. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG a.F. zuzuordnen (vgl. BGH, Urt. v. 04.05.2018 – V ZR 203/17; Urt. v. 12.04.2007 – VII ZR 236/05, BGHZ 172, 42 Rn. 16). Danach entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, dass die Arbeiten nach Maßgabe des Entwässerungskonzepts der : Ingenieurdienstleistungen vom 01.05.2019 saniert wird und die Arbeiten zum Angebot der Firma : GmbH vom

12.03.2021 mit der Angebots-Nr. 9979 in Höhe von 68.293,58 € sowie die Baubetreuung gem. Angebot vom 27.04.2021 von Herrn Dipl.-Ing. () für die Rückstauschutz-Bauüberwachung in Auftrag gegeben werden. Nach wie vor haben die Beklagten keine konkreten Einwendungen gegen das Entwässerungskonzept vorgebracht, so dass für die Kammer eine fundierte Tatsachengrundlage vorhanden ist, aufgrund derer sie das anstelle der Wohnungseigentümer das Ermessen ausüben kann. Insoweit ist schließlich zu berücksichtigen, dass die Eigentümer keinen Anspruch darauf haben, dass das „optimale Ergebnis“ gefunden wird (so Hogenschurz, Vortrag in der Deutschen Richterakademie am 02.03.2016). Dies könnte sonst auf einen Stillstand bei notwendigen Instandsetzungen – wie hier – hinauslaufen.

III.

Ein Schriftsatznachlass war der Beklagten nicht zu gewähren. Das Entwässerungskonzept vom 01.05.2019, das die Kläger zwar erst in der Berufungsinstanz zur Akte gereicht haben, der Beklagten allerdings ohnehin vorlag, da sie es selbst in Auftrag gegeben hatte, war von Anfang an Gegenstand des Rechtsstreits. Die Berufung wurde insbesondere auf dieses Konzept gestützt. Dies hat die Beklagte auch erkannt und dementsprechend sowohl in I. Instanz als auch in II. Instanz schriftsätzlich sowie in der mündlichen Verhandlung dazu Stellung genommen, ohne indes über Pauschalangriffe hinausgehende Argumente vorzutragen, die der Sanierung nach dem vorgelegten Konzept entgegenstünden.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

V.

Der Streitwert wird gem. § 49 GKG auf 13.843,75 € festgesetzt. Das Gesamtinteresse hinsichtlich des Antrages zu 2) – Beschlussersetzung – beläuft sich auf 70.993,58 € (= 68.293,58 € + 2.700,00 €), während das **7,5-fache Klägerinteresse** (MEA der Kläger: 26/1.000) mit **13.843,75 €** darunter liegt.

Der Antrag zu 1) – Anfechtung des Negativbeschlusses – hat neben dem Antrag zu 2), wonach die Kläger einen inhaltsgleichen Ersetzungsbeschluss zum abgelehnten Beschlussantrag begehren, keinen eigenständigen Wert.

Bünnecke

Stelzig

Krüger