

Amtsgericht Charlottenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 18, 19, 44 Abs. 1, 2 WEG

- 1. Die Einholung mehrerer Angebote ist aber regelmäßig erforderlich, um die Angemessenheit der Honorarvorstellung des jeweiligen Leistungsanbieters überprüfen zu können.**
- 2. Der einzelne Wohnungseigentümer muss die Möglichkeit erhalten, vor der Eigentümerversammlung von den Angeboten Kenntnis zu nehmen und eigene Vorschläge einbringen zu können.**
- 3. Die Möglichkeit der Kenntnisnahme lediglich eines weiteren Angebotes in der Eigentümerversammlung ist nicht ausreichend.**

AG Charlottenburg, Urteil vom 10.05.2022; Az.: 74 C 47/21

Tenor:

1. Die Beschlüsse zu TOP 2.1. (Beschlussfassung zur Beauftragung der Baufirma zur Ausführung der Reparaturarbeiten) und zu TOP 2.2 (Beschlussfassung zur Bezahlung der in TOP 2.1 beschriebenen Reparaturen durch eine Sonderumlage aller Eigentümer) der Eigentümerversammlung vom 6.9.2021 der Wohnungseigentümergeinschaft ___ werden für ungültig erklärt.
2. Die Beschlüsse zu TOP 3.1. (Beschlussfassung zur Beauftragung der mbH zur Bekämpfung der Legionellen) und zu TOP 3.2 (Beschlussfassung zur Bezahlung der in TOP 3.1 beschriebenen Maßnahmen zur Legionellenbekämpfung durch eine Sonderumlage alle Eigentümer) der Eigentümerversammlung vom 6.9.2021 der Wohnungseigentümergeinschaft ___ werden für ungültig erklärt.
3. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Gültigkeit von Beschlüssen einer Wohnungseigentümersammlung. Die Kläger sind als Wohnungseigentümer der Beklagten, einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Gemeinschaft ist errichtet auf Grundlage der Teilungserklärung vom 07.06.1978 (Anlage K8 - Blatt 44-59 d.A.). § 14 Abs. 3 der Teilungserklärung lautet:

"Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von den Wohnungseigentümern zuletzt mitgeteilt worden ist."

In der Wohnungseigentümersammlung vom 06.09.2021 nahm die Gemeinschaft mit Mehrheitsbeschluss folgenden Beschlussanträge an:

Unter dem Tagesordnungspunkt 2.1:

"Die Wohnungseigentümer beschließen, dass der Auftrag zur Reparatur der Fasadenschäden bei den Wohnungen ___ (WE 11) und ___ (WE 12) in Höhe von maximal 8.000,00 € an die Baufirma ___ vergeben wird, sobald diese ihr Angebot bestätigt hat, mit der Maßgabe diese Arbeiten so schnell wie möglich durchzuführen."

Unter dem Tagesordnungspunkt 2.2:

"Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Kosten der Reparaturen für die Fasadenschäden in Höhe von maximal 8.000,00 € durch Erhebung einer Sonderumlage in Höhe der Rechnung erfolgt. Gemäß der Teilungserklärung vom 07. Juni 1978 der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt die Verteilung der Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Miteigentums unter sämtlichen Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen.

Die Beiträge sind bis zu zwei Wochen nach Zahlungsaufforderung dem gemeinschaftlichen Girokonto anzuweisen. Wohnungseigentümer, die ein Lastschriftmandat erteilt haben, sorgen bitte zum Zeitpunkt der Fälligkeit für ausreichende Kostendeckung."

Unter dem Tagesordnungspunkt 3.1:

"Die Wohnungseigentümer beschließt, dass die Firma ___ beauftragt wird, die von ihr vorgeschlagenen Maßnahmen zur Bekämpfung des Legionellenbefalls im Objekt gemäß Kostenvoranschlag vom 24.10.2020 in Höhe von 6.597,40 € bei 19 % U.-St (siehe Angebote ___) durchzuführen."

Unter dem Tagesordnungspunkt 3.2:

"Die Wohnungseigentümer beschließen, dass die Kosten der Legionellenbekämpfung in Höhe von 6.597,40 € bei 19 % U.-St durch Erhebung einer Sonderumlage in Höhe der Rechnung erfolgt. Gemäß der Teilungserklärung vom 07. Juni 1978 der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt die Verteilung der Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Miteigentums unter sämtlichen Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen.

Die Beiträge sind bis zu zwei Wochen nach Zahlungsaufforderung dem gemeinschaftlichen Girokonto anzuweisen. Wohnungseigentümer, die ein Lastschriftmandat erteilt haben, sorgen bitte zum Zeitpunkt der Fälligkeit für ausreichende Kostendeckung."

Die Kläger rügen mit der am 05.10.2021 bei Gericht eingegangenen Klageschrift:

Die Einladung zur Eigentümerversammlung seien nicht innerhalb der zu wahrenen Frist und unzulässig per E-Mail erfolgt, die zudem im Spam-Ordner des Klägers zu 2) gelandet sei, sodass dieser erst am 01.09.2021 davon Kenntnis genommen habe. Eine Dringlichkeit der angefochtenen Beschlüsse habe auch nicht vorgelegen. Eine Teilnahme an der Eigentümerversammlung sei den Klägern aufgrund der Kurzfristigkeit der Einladung nicht möglich gewesen. Bei Teilnahme hätten sie ihre sachlichen Bedenken, insbesondere im Hinblick auf die Höhe der Angebote, äußern können.

Den Beschlüssen zu TOP 2 und TOP 3 sei lediglich die Einholung jeweils eines Angebotes eines Fachunternehmens vorangegangen. Die Frist zur Annahme des zu TOP 2 vorliegenden Angebotes sei darüber hinaus abgelaufen und das Angebot der ___ betreffend den Beschluss zu TOP 3 vom 24.10.2020 bereits derart veraltet gewesen, dass von einer Bindung nicht mehr ausgegangen werden können.

Die Kläger beantragen,

1. den auf der Eigentümerversammlung vom 06.09.2021 zu TOP 2.1. ("Beschlussfassung zur Beauftragung der Baufirma ___ zur Ausführung der Reparaturarbeiten") und zu TOP 2.2. ("Beschlussfassung zur Bezahlung der in TOP 2.1. beschriebenen Reparaturen für eine Sonderumlage aller Eigentümer") gefassten Beschluss für ungültig zu erklären,

2. den auf der Eigentümerversammlung vom 06.09.2021 zu TOP 3.1. ("Beschlussfassung zur Beauftragung der Firma ___ zur Bekämpfung der Legionellen") und zu TOP 2.2. ("Beschlussfassung zur Bezahlung der in TOP 3.1.

Beschriebenen Maßnahmen zur Legionellenbekämpfung durch eine Sonderumlage aller Eigentümer") gefassten Beschluss für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor: Die Regelung in der Teilungserklärung sei nicht dahingehend zu verstehen, dass ausschließlich eine postalische Versendung der Einladung in Betracht komme. Die Kläger hätten als professionelle Betreiber "mehrerer Hotels" ihre im Geschäftsverkehr erforderliche Sorgfaltspflicht verletzt soweit sie es unterlassen haben, ihren Spam-Ordner täglich zu kontrollieren. Beide Tagesordnungspunkte seien bereits Gegenstand der Einladung zur Eigentümerversammlung vom 10.11.2020 zur Eigentümerversammlung am 26.11.2020 als TOP 7 und 8 gewesen, sodass der Sachverhalt und die Angebote der Firmen ___ und ___ den Klägern bekannt gewesen seien und diese 10 Monate Gelegenheit gehabt hätten, andere Ideen oder Angebote vorzulegen, was jedoch nicht geschehen sei. Die Eigentümerversammlung sei dringlich gewesen, weil die Miteigentümerfamilie ___ angekündigt hätten die Eigentümergemeinschaft zu verklagen, soweit die Fassadenreparatur nicht innerhalb von 2 Wochen beschlossen würde.

Die Ansicht, dass stets drei Alternativangebote einzuholen sein, verkenne, dass Handwerker oft nicht (mehr) bereit seien, kostenlose Angebote vorzulegen und dass trotz Anfragen durch die Hausverwaltungen keine drei Vergleichsangebote von den Handwerksfirmen zur Verfügung gestellt würden.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Die Klage ist zulässig. Es handelt sich um einen Rechtsstreit im Sinne von § 43 Nr. Abs. 2 Nr. 4 WEG, über den das Amtsgericht Charlottenburg als Gericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, ausschließlich zu entscheiden hat.

II.

Die Klage ist rechtzeitig im Sinne von § 45 Satz 1 WEG erhoben und auch rechtzeitig inhaltlich begründet worden. Die Klage ist auch begründet. Die Kläger haben gerügt, dass den Eigentümern keine drei Angebote über die zu TOP 2.1 und TOP 3.1. beschlossenen Maßnahmen vorlagen. Die Einholung mehrerer Angebote ist aber regelmäßig erforderlich, um die Angemessenheit der Honorarvorstellung des jeweiligen Leistungsanbieters überprüfen zu können (vgl. BGH, Urteil vom 01.04.2011 - V ZR 96/10, WM 2011, 1239 und Urteil vom 22.06.2012 - V ZR 190/11, NJW 2012, 3175; OLG Hamm, Beschluss vom 04.06.2002 - 15 W 66/02, NZM 2003, 486 Beschluss vom 3.1.2008 - 15 W2 140/07, ZMR 2009, 58). Der einzelne Wohnungseigentümer muss die Möglichkeit erhalten, vor der Eigentümerversammlung von den Angeboten Kenntnis zu nehmen und eigene Vorschläge einbringen zu können (Jennißen in Jennißen, WEG, 3. Aufl. 2012, S 26 Rn. 30; in diesem Sinne wohl auch: BGH, Urteil vom 01.04.2011 - V ZR 96/10, GE 2011, 765). Die Möglichkeit der Kenntnisnahme lediglich eines weiteren Angebotes in der Eigentümerversammlung ist nicht ausreichend (vgl. auch Niedenführ in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl. 2015, S 26 Rn. 22 unter Verweis auf LG Köln, Urteil vom 30.01.2013 - 29 S 135112, ZMR 2013, 379). Lediglich hinsichtlich der Verwalterwahl wird in der Instanzrechtsprechung und Literatur vertreten, dass deren Rechtswidrigkeit nicht allein aufgrund des Umstands begründet sein soll, dass nur ein Kandidat zur Verfügung steht (OLG Hamm, Urteil vom 03.01.2008 - 15 W2 140/07, Engelhardt in Münchner Kommentar zum BGB, 8. Aufl. 2020, S 26, Rn. 19). Eine Übertragbarkeit dieser Rechtsprechung auf die Einholung von Angeboten zur Vergabe von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wird demgegenüber weder in Rechtsprechung noch Literatur vertreten. Nach der Rechtsprechung des BGH setzt im Übrigen auch die Bestellung eines neuen Verwalters die Einholung mehrerer Angebote voraus (BGH, Urteil vom 01.04.2011 - V ZR 96/10 -, Rn. 12). Dieser Auffassung ist zu folgen, da sich den Wohnungseigentümern lediglich auf der Grundlage mehrerer Angebote ein ausreichender Überblick der Marktlage bietet. Die Einholung von mindestens drei Angeboten ist dabei erforderlich, um etwaige "Ausreißer" nach oben oder unten auszuschließen, die bei der Einholung von lediglich zwei Angeboten vorliegen könnten. Der weitere pauschale Vortrag der Beklagten, dass Handwerker oft nicht (mehr) bereit seien, kostenlose Angebote vorzulegen und dass trotz Anfragen durch die Hausverwaltungen keine drei Vergleichsangebote von den Handwerksfirmen zur Verfügung gestellt würden, ist bereits deshalb unerheblich, weil die Beklagte selbst nicht behauptet, dass dies vorliegend der Fall war. Das Vorliegen von Ladungsmängeln kann danach dahinstehen. Die Klage ist auch hinsichtlich der Klägerin zu 3) begründet. Insoweit lag lediglich eine im Wege der Rubrumsberichtigung zu berichtende Falschbezeichnung vor, denn es ist weder vorgetragen noch ersichtlich, dass neben der Klägerin zu 3) eine "S GbR" besteht, die am Sitz der Klägerin zu 3) ansässig ist.

Die Sonderumlagenbeschlüsse zu TOP 2.2 und TOP 3.2 zur Finanzierung der Beschlüsse zu TOP 2.1 und TOP 3.1 waren danach ebenfalls für ungültig zu erklären.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 709 Satz 1 und 2 ZPO.