

Landgericht Nürnberg-Fürth

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 3, 22 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 3 WEG

- 1. Eine bauliche Maßnahme, die der Modernisierung des Gemeinschaftseigentums dient, kann bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG, Maßnahme der Modernisierung gem. § 22 Abs. 2 WEG oder als "modernisierende Instandsetzung" Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 3 WEG sein.**
- 2. Der Erneuerung der Heizanlage steht nicht entgegen, dass sie derzeit funktionstüchtig ist. Eine Erneuerung ist nicht nur dann notwendig, wenn eine technische Einrichtung endgültig ausfällt, sondern schon dann, wenn sie sich altersbedingt oder aus anderen Gründen in einem Zustand befindet, in dem jederzeit damit gerechnet werden muss, dass wesentliche Teile unbrauchbar werden (OLG Celle WuM 1993, 89 f.; BayObLG ZMR 1994, 279).**
- 3. Im Zusammenhang mit diesem Austausch der Gesamtanlage ist die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der modernisierenden Instandsetzung nicht darauf beschränkt, die bestehende Öl-Zentral-Heizung durch eine neue Öl-Zentral-Heizung auszutauschen. Vielmehr kann sie auch den Wechsel zu anderen Wärmeerzeugern in Betracht ziehen. Maßgeblich ist allein, dass der Zweck - Heizung der Räumlichkeiten - gleichermaßen durch die neue Anlage erfüllt wird.**
- 4. Voraussetzung dafür, dass es sich um eine modernisierende Instandsetzung und keine bauliche Veränderung handelt, ist lediglich, dass die Fernwärme bei einem Vergleich zwischen dem wirtschaftlichen Erfolg, den künftigen Kosten, der langfristigen Sicherung des Energiebedarfs und der Umweltverträglichkeit gegenüber der Erneuerung der Ölheizung sinnvoll und vorteilhaft ist (vgl. OLG Hamburg, ZMR 2005, 803). Hierbei ist der Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und erprobten Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Eigentümers anzulegen, der gerade bei der technischen Ausstattung des Gebäudes nicht zu eng an dem bestehenden Zustand ausgerichtet werden darf.**

LG Nürnberg-Fürth, Urt. v. 28.07.2010; Az.: 14 S 438/10

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Nürnberg vom 22.12.2009, Az. 39 C 40177/09, wird zurückgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg.

I.

Die Klägerin wendet sich gegen den mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss der Eigentümerversammlung vom 19.05.2009 zu TOP 7 (vgl. Protokoll der Eigentümerversammlung, K3):

Es wird der Antrag gestellt, im Zuge des Austausches des alten Heizkessels Brötje als Energiequelle künftig die Fernwärme der N-ERGIE zu nutzen. Die erforderlichen Umbaumaßnahmen an der Regelung, den Absperrungen und der Pumpen können nach Auftragserteilung erfolgen. Die Kosten dieser Maßnahme gehen zu Lasten der Instandhaltungsrücklage. Beschluß: Für den Antrag 465 Stimmen, gegen den Antrag: 294 Stimmen, Enthaltungen: 49 Stimmen, gesamt: 808 Stimmen. Somit ist der Antrag mehrheitlich genehmigt.

Hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen wird zunächst Bezug genommen auf das angefochtene Urteil des Amtsgerichts vom 22.12.2009 (Bl. 72 ff. d.A.), wonach die Klage abgewiesen wurde.

Die Klägerin verfolgt in zweiter Instanz ihr ursprüngliches Klageziel weiter. Die beschlossene Maßnahme sei weder erforderlich, noch ihre Wirtschaftlichkeit nachgewiesen.

Sie ist der Ansicht, der Austausch der Heizungsanlage sei nicht erforderlich, weil diese fehlerfrei funktioniere. Vielmehr würde es genügen, einen neuen Ölbrennwertkessel anzuschaffen, um eine funktionsfähige Heizungsanlage zu erhalten. Der beschlossene Umstieg auf Fernwärme als Anpassung an den Stand der Technik erfordere deshalb die Mehrheit von 3/4 aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer, die hier nicht vorlag. Um das Vorliegen einer modernisierenden Instandsetzung zu bejahen, hätte durch ein Sachverständigengutachten nachgewiesen werden müssen, dass die vorhandene Ölzentralheizungsanlage auf Grund ihres Alters und ihrer Beschaffenheit einer in wesentlichen Bestandteilen Erneuerung bedarf.

Sie ist weiter der Ansicht, das Gericht müsse einen Sachverständigen beauftragen, der die Zahlen des Planungsbüros S., die Grundlage des Beschlusses der Wohnungseigentümer waren, überprüft und interpretiert. Bei diesem handele es sich keineswegs um einen Sachverständigen. Bei den Kosten hätten nur die Zahlen für die voraussichtlich zeitnah entstehenden Kosten der Reparatur der Ölheizung (Austausch eines Kessels) mit denen der Fernwärmeumstellung verglichen werden dürfen. Zudem seien die Verbrauchswerte für Heizöl geringer als dort angegeben.

Sie beantragt deshalb:

I. Das Urteil des Amtsgerichtes Nürnberg vom 22.12.2009, Az. 39 C 40177/09 wird aufgehoben.

II. Der in der ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung der WEG Tellstraße 18, 20, 22 in 90409 Nürnberg vom 19.05.2009 zu TOP 7 (Energiequelle für neue Heizanlage) gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen:

Die Berufung der Klägerin vom 23.12.2009 gegen das Endurteil des Amtsgerichts Nürnberg vom 22.12.2009 wird zurückgewiesen.

Die Maßnahme sei erforderlich. Der Austausch des Heizkessels würde weitere Maßnahmen nach sich ziehen. Es würde gerade nicht genügen, allein diesen auszutauschen.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteivertreter sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 07.07.2010 Bezug genommen.

II.

Die zulässige Berufung hat keinen Erfolg. Der angefochtene Beschluss entspricht den Maßstäben ordnungsgemäßer Verwaltung. Es liegt eine modernisierende Instandsetzung vor, über die die Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit beschließen konnten. Insoweit wird auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichts Bezug genommen. Lediglich ergänzend sind folgende Ausführungen veranlasst:

Grundsätzlich ist zwischen baulicher Veränderung, Maßnahme der Modernisierung und modernisierender Instandsetzung zu unterscheiden (vgl. 1.). Auf Grund des hohen Alters der Gesamtanlage konnte die Wohnungseigentümerversammlung einen Gesamtaustausch der Heizungsanlage beschließen (vgl. 2.). Bei dieser Gelegenheit ist auch ein Wechsel der Beheizungsart von der vorhandenen Öl-Zentral-Heizung auf Fernwärme möglich (vgl. 3.). Die Wohnungseigentümerversammlung hatte auf Grund eines Beschlusses der letzten Wohnungseigentümerversammlung eine Energiestudie bei einem Planungsbüro in Auftrag gegeben, die als Kosten-Nutzen-Analyse eine brauchbare Grundlage für die Entscheidung der Wohnungseigentümer darstellt (vgl. 4.). Die erforderliche Abwägung der Vor- und Nachteile unter Berücksichtigung des Instandsetzungsbedarfes wurde ordnungsgemäß vorgenommen (vgl. 5.), so dass vorliegend eine modernisierende Instandsetzung vorliegt.

1.

Eine bauliche Maßnahme, die der Modernisierung des Gemeinschaftseigentums dient, kann bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG, Maßnahme der Modernisierung gem. § 22 Abs. 2 WEG oder als "modernisierende Instandsetzung" Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 3 WEG sein. Insbesondere kann eine modernisierende Instandsetzung gemäß § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 3 WEG mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, auch wenn sie bauliche Veränderungen des

gemeinschaftlichen Eigentums erfordert. Gleiches gilt für die Ersatzbeschaffung unbrauchbarer Geräte und Anlagen. Eine "modernisierende Instandsetzung" kann hierbei über die bloße Reparatur oder Wiederherstellung des früheren Zustandes hinausgehen, selbst wenn der Ersatz in modernerem Zustand beschafft wird (vgl. Bärman/Merle, WEG, 10. Aufl. 2008, § 22 Rn. 25 f.; Staudinger/Bub, 13. Aufl. 2005, § 21 Rn. 164). Voraussetzung hierfür ist, dass die Neuerung die technisch bessere oder wirtschaftlich sinnvollere Lösung gegenüber derjenigen darstellt, die sich auf die Wiederherstellung des mangelfreien Zustandes beschränkt (vgl. OLG Hamburg, ZMR 2005, 803 ff.; BayObLG FGPrax 2005, 108; OLG Hamm ZMR 2007, 131). Für die Beurteilung der Frage, wo im Einzelfall die Grenzen ordnungsgemäßer Instandsetzung liegen, können verschiedene Gesichtspunkte eine Rolle spielen, insbesondere die Funktionsfähigkeit der bisherigen Anlage, das Verhältnis zwischen wirtschaftlichem Aufwand und zu erwartendem Erfolg, die künftigen laufenden Kosten, die langfristige Sicherung des Energiebedarfs, Gesichtspunkte der Umweltverträglichkeit und insbesondere auch, inwieweit sich die geplante Modernisierung bereits bewährt und durchgesetzt hat (OLG Hamburg, ZMR 2005, 803 ff.).

2.

Unstreitig war die Gesamtheizungsanlage über 30 Jahre alt. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die Anlage im Jahr 1994 mit einem weiteren Kessel nachgerüstet wurde. Bei einem derartigen Alter der Heizanlage ergibt sich nach allgemeiner Erfahrung, dass die beschlossene Gesamterneuerung Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht widerspricht (vgl. KG Berlin WuM 1993, 427, 429; BayObLG ZMR 1994, 279). Insbesondere hat der zuständige Kaminkehrermeister in seiner Zeugenvernehmung vor dem Amtsgericht angegeben, dass Heizungsanlagen nach seiner Erfahrung 15 bis 20 Jahre, gelegentlich 25 Jahre halten. Entsprechende Zahlen sind der Kammer bereits aus anderen Rechtsstreitigkeiten über die Erneuerung von Heizungsanlagen gerichtsbekannt.

Der Erneuerung der Heizanlage steht nicht entgegen, dass sie derzeit funktionstüchtig ist. Eine Erneuerung ist nicht nur dann notwendig, wenn eine technische Einrichtung endgültig ausfällt, sondern schon dann, wenn sie sich altersbedingt oder aus anderen Gründen in einem Zustand befindet, in dem jederzeit damit gerechnet werden muss, dass wesentliche Teile unbrauchbar werden (OLG Celle WuM 1993, 89 f.; BayObLG ZMR 1994, 279). Hier war es im Hinblick auf das Alter der Heizanlage angemessen und vertretbar, Vorsorge für den Fall zu treffen, dass die Anlage endgültig ausfällt.

Hinzu kommt, dass die Zentralheizung aufgrund der Energieeinsparverordnung spätestens im Laufe des Jahres 2011 jedenfalls teilweise erneuert werden muss. Der zuständige Kaminkehrermeister hat in seiner Zeugenvernehmung vor dem Amtsgericht ausgesagt, dass er den Kessel des Baujahres 1973 bei der nächsten Feuerstättenschau im Jahr 2011 beanstandet würde und er dann, wenn nicht binnen 3 Monaten Abhilfe geschaffen würde, die Bauaufsicht einschalten müsse. Aus diesem Grund hatte er der Verwalterin bereits eine Beanstandung geschickt. Nachdem diese Tatsache bekannt ist, muss die Wohnungseigentümergeinschaft bereits im Vorfeld entsprechende Dispositionen treffen können, um die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage über diesen Zeitpunkt hinaus zu gewährleisten.

Erfahrungsgemäß ist es bei der Sanierung einer so alten Heizanlage wie im vorliegenden Fall sinnvoll und wirtschaftlich, die gesamte Anlage zu erneuern und

nicht nur bestimmte Einzelteile auszutauschen. Weder das Amtsgericht noch die Kammer waren deshalb gehalten, durch ein Sachverständigengutachten zu ermitteln, ob verschiedene Einzelteile der alten Anlage noch weiterverwendet werden könnten (vgl. BayObLG ZMR 1994, 279 ff.).

3.

Im Zusammenhang mit diesem Austausch der Gesamtanlage ist die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der modernisierenden Instandsetzung nicht darauf beschränkt, die bestehende Öl-Zentral-Heizung durch eine neue Öl-Zentral-Heizung auszutauschen. Vielmehr kann sie auch den Wechsel zu anderen Wärmeerzeugern in Betracht ziehen. Maßgeblich ist allein, dass der Zweck - Heizung der Räumlichkeiten - gleichermaßen durch die neue Anlage erfüllt wird.

Etwas anderes ist auch nicht der Entscheidung des OLG Düsseldorf (ZMR 1998, 185 f.) zu entnehmen. Vielmehr wurde in dieser Entscheidung die Umstellung auf Fernwärme allein deshalb nicht als modernisierende Instandsetzung betrachtet, weil ein Ausfall der intakten und zum Entscheidungszeitpunkt gerade einmal 13 bis 14 Jahre alten Heizungsanlage nicht der allgemeinen Lebenserfahrung entspreche.

4.

In Hinblick auf eine denkbare Umstellung des Heizungsbetriebs von Öl auf Fernwärme wurde durch die Wohnungseigentümergeinschaft eine Kosten-Nutzen-Analyse unter dem Namen "Energiestudie" durch das Planungsbüro S. in Auftrag gegeben. Diese kann als Basis für die Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

4.1

Bei dem Planungsbüro handelt es sich um ein Planungsbüro für Industrie- und Haustechnik, wie sich aus dem Briefkopf und den Referenzen entnehmen lässt. Sein Gewerbe wurde auch für das Risiko "Ingenieur für Heizung, Sanitär und Lüftung" versichert, wie die ... Versicherung mit Nachtrag vom 29.04.2005 bestätigte, so dass von einer dauerhaften Betätigung auf diesem Gebiet seit einem längeren Zeitraum auszugehen ist. Auch wenn der Beauftragte kein öffentlich bestellter Sachverständiger ist, kann aus seiner Referenzliste geschlossen werden, dass der erforderliche Sachverstand vorhanden ist. Zudem wurde die Beauftragung eines "Sachkundigen für Gebäudetechnik" bereits in der Eigentümerversammlung vom 30.04.2008 beschlossen (vgl. Protokoll der Eigentümerversammlung v. 30.04.2008, vorgelegt zur Klageerwiderung, Bl. 48 d.A.). Eine Beauftragung eines öffentlich bestellten Sachverständigen wurde hierin nicht zur Maßgabe gemacht. Diesen Beschluss hat die Klägerin nicht angefochten.

4.2

Die Energiestudie wurde in der Wohnungseigentümerversammlung vom 19.05.2009 vorgestellt, wie der Niederschrift über die Eigentümerversammlung zu entnehmen ist (Anlage K3), so dass sie vor der Abstimmung über die Vor- und Nachteile informiert waren und auch bei Herrn S. persönlich in der Eigentümerversammlung nachfragen konnten.

4.3

Die Energiestudie geht auch von richtigen Vergleichsmaßstäben aus.

4.3.1

Dadurch, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Gesamtanlage austauschen darf (vgl. hierzu 2.), ist es nur folgerichtig, dass das Planungsbüro den Investitionskosten der Fernwärme die Investitionskosten einer komplett neu zu erstellenden Öl-Zentral-Heizung gegenüber gestellt hat.

4.3.2

Dass Heizöl am 15.07.2009 zu geringeren Kosten (bei Bezug von 20.000 l ein Preis von 0,48 € pro Liter gem. Angebot von e., K5) als durch das Planungsbüro angegeben (0,55 € pro Liter) bezogen werden konnte, führt für die Kammer nicht zu dem Ergebnis, dass die Zahlen des Planungsbüros in Zweifel gezogen werden müssen. Vielmehr legt die Energiestudie die Preise der N. für Fernwärme und Heizöl zum Stichtag 19.05.2009 zu Grunde. Recherchen im Internet führten zu aktuell durchaus höheren Preisen für Heizöl, beispielsweise einen Preis von 0,64 € pro Liter bei Bezug von 15.000 l am 20.07.2010 auf der Homepage www... Der aktuelle Preis für Fernwärme bei der N. ist aktuell niedriger als in der Energiestudie angegeben (dort 55,39 €/ MWh) und beläuft sich auf 49,13 € / MWh (vgl. <http://www.n...>). Die Wohnungseigentümer konnten jedoch ihrer Entscheidung jedoch nur die Preise eines Stichtags zu Grunde legen, nachdem die Energiepreise einer Schwankung unterliegen. Dass die Preise zum Stichtag in der Energiestudie nicht richtig wiedergegeben wurden, hat die Klägerin nicht ausgeführt.

5.

Voraussetzung dafür, dass es sich um eine modernisierende Instandsetzung und keine bauliche Veränderung handelt, ist lediglich, dass die Fernwärme bei einem Vergleich zwischen dem wirtschaftlichen Erfolg, den künftigen Kosten, der langfristigen Sicherung des Energiebedarfs und der Umweltverträglichkeit gegenüber der Erneuerung der Ölheizung sinnvoll und vorteilhaft ist (vgl. OLG Hamburg, ZMR 2005, 803). Hierbei ist der Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und erprobten Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Eigentümers anzulegen, der gerade bei der technischen Ausstattung des Gebäudes nicht zu eng an dem bestehenden Zustand ausgerichtet werden darf (vgl. ebenda; Staudinger/Bub, § 21 Rn. 166; Bärmann/Merle, § 21 Rn. 101 und § 22 Rn. 351). Nach diesen Kriterien entspricht die Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung.

5.1

Die Investitionskosten für die Fernwärme sind zwar ursprünglich um ca. 4.000,00 € höher, hingegen wird die Wohnungseigentümergeinschaft in den nächsten 40 Jahre 64.500,00 € an Folgekosten gegenüber der Öl-Zentral-Heizung sparen. Insgesamt verspricht dies innerhalb der nächsten 40 Jahre einen langfristigen finanziellen Vorteil von ca. 60.000,00 €.

5.1.1

Die Investitionskosten für Fernwärme belaufen sich nach den Angaben des Planungsbüros auf 13.500,00 € für die Heizstation zuzüglich einmaliger Zusatzkosten für den Wechsel zur Fernwärme in Höhe von 26.200,00 € sowie

zuzüglich Kosten für Pumpen, Ventile, Regelung, Isolierung etc. in Höhe von 35.188,00 €, insgesamt somit auf 74.888,00 €.

5.1.2

Für die Erneuerung der Öl-Zentral-Heizung fielen zum aktuellen Zeitpunkt Kosten in Höhe von 34.500,00 € für die Heizstation zuzüglich 36.088,00 € für Pumpen, Ventile, Regelung, Isolierung etc. an, so dass sich die Gesamtkosten auf 70.588,00 € beliefen.

5.1.3

Bezieht man allerdings die Folgekosten mit ein, so stellen sich die Investitionskosten für die Fernwärme günstiger dar.

Bei der Angabe der Lebensdauer der jeweiligen Angaben nahm das Planungsbüro auf die Norm VDI 2076 Bezug und somit auf Werte, wie sie auch von einem öffentlich bestellten Sachverständigen angewandt würden.

Danach muss im Fall der Fernwärme in der Folgezeit nur alle 25 Jahre die Heizstation erneuert werden, was erneute Kosten in Höhe von ca. 13.500,00 € auslöst. Im Falle der Erneuerung der Öl-Zentral-Heizung fallen hingegen alle 15 Jahre erneute Kosten für die Heizstation in Höhe von 34.500,00 € an. Im vom Planungsbüro vorgenommenen 40-Jahres-Vergleich entstehen somit als Folgekosten der nächsten 40 Jahre Investitionskosten der Heizölkesselanlage von 78.000,00 €, während für die Fernwärmekompaktstation 13.500,00 € anfallen.

5.2

Zwar sind die laufenden Kosten der Fernwärme (62.087,00 € pro Jahr) nach dem vorgelegten Zahlen des Planungsbüros höher als die der Öl-Zentral-Heizung (57.930,00 € pro Jahr), d.h. um ca. 4.000,00 € pro Jahr derzeit. Auf die nächsten 10 Jahre gerechnet führt dies zu einem finanziellen Nachteil von 40.000,00 €.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Preisentwicklung beider Energiequellen nicht verlässlich vorhergesagt werden kann. Dem durch den Bezug von Fernwärme eventuell entstehenden Nachteil der Abhängigkeit von dem Alleinanbieter ... entspricht die auch bei anderen Energieversorgungsarten zu erwartende nachteilige Preisentwicklung. Gerade in Hinblick auf die Entwicklung der Preise im Energiebereich allgemein erscheint es nicht zwingend überzeugend, dass die Beheizung mit Öl in Zukunft jedenfalls günstiger als Fernwärme wäre. Diese Unsicherheit wurde durch die Wohnungseigentümer auch in der Eigentümerversammlung diskutiert (vgl. Protokoll, S. 7, 3. Absatz von unten). Sie wird durch die aktuellen Recherchen der Kammer im Internet in Hinblick auf Heizölbezug in Nürnberg (vgl. 4.3.2) bestätigt.

5.3

Angesprochen wurde auf der Wohnungseigentümerversammlung zusätzlich, dass evtl. erforderliche Reparaturen der Erdöltanks in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt wurden und die Sanierung der ausgefallenen zweiten Heizölleitung derzeit nicht nötig ist, bei Ausfall der zweiten Ölleitung aber kostenintensive Maßnahmen diesbezüglich erforderlich werden. Auch diese Unsicherheit hinsichtlich weiterer Kosten für den Fall, dass sich die

Wohnungseigentümergeinschaft für eine neue Öl-Zentral-Heizung entscheidet, war offensichtlich für die Entscheidung mit erheblich.

5.4

Zudem wurde besprochen, dass die Fernwärme durch Müllverbrennung erzeugt wird, was sich positiv auf die Energiebilanz auswirke.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen, § 543 Abs. 2 ZPO. Insbesondere entspricht die Entscheidung der bisherigen obergerichtlichen Rechtsprechung.