



Verkündet am 24.02.2015

Kamps, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit



- 1. der Frau ~~Christine Böttcher, geboren am 10.08.1968 in Bottrop,~~
- 2. des Herrn ~~Wolfgang Böttcher, geboren am 10.08.1968 in Bottrop,~~
- 3. der Frau ~~Marina Böttcher, geboren am 10.08.1968 in Bottrop,~~
- 4. des Herrn ~~Thomas Böttcher, geboren am 10.08.1968 in Bottrop,~~

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, geboren am 10.08.1968 in Bottrop,~~

gegen

die die übrigen Eigentümer der WEG ~~Mohrweg 1-13, 46233 Bottrop,~~ bestehend aus, vertr. d. d. Verw. ~~Wolfgang Böttcher,~~ handelnd unter ~~Wolfgang Böttcher~~ Immobilien VDH, ~~Wolfgang Böttcher, geboren am 10.08.1968 in Bottrop,~~

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~Dr. Schmitz & Partner, geboren am 10.08.1968 in Bottrop,~~ Partner, ~~Wolfgang Böttcher, geboren am 10.08.1968 in Bottrop,~~

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop auf die mündliche Verhandlung vom 26.01.2015 durch den Richter am Amtsgericht Dr. Helf für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 4.6.2013 zu den Tagesordnungspunkten 2 und 5 werden für unwirksam erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu 65%, die Beklagten 35%.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten dürfen die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Die Kläger dürfen die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ~~823661369~~
~~823661369~~. Die Anlage besteht aus zwei Häusern. In § 4 der vor dem Notar
~~823661369~~ aus Bochum am 16.1.2008 verhandelten Teilungserklärung bilden
die drei Gemeinschaften der Häuser Nr. 17 und 19 jeweils wirtschaftlich
selbstständige Einheiten.

Am 4.6.2013 fand eine außerordentliche Eigentümerversammlung statt, zu der am
15.5.2013 eingeladen worden war. Die Ergebnisse der Versammlung sind im
Ergebnisprotokoll vom 6.6.2013 (Bl. 180-182 der Akte) festgehalten.

Unter Tagesordnungspunkt 2 sollte die weitere Vorgehensweise betreffend der Abrechnungen 2011 und 2012 besprochen werden. Die Eigentümergemeinschaft beschloss mehrheitlich, dass der damalige Verwalter die Abrechnungen der Jahre 2010 und 2011 gegen eine Gebühr neu erstellt.

Unter Tagesordnungspunkt 3 wurden der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2013 und die daraus resultierenden Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2013 mehrheitlich genehmigt.

Unter Tagesordnungspunkt 5 wurde mehrheitlich ein Beschluss gefasst, dass die Miteigentümerin ~~XXXXX~~ auf ihrem Sondernutzungsrecht Katzen betreffend einer Kastration aus Gründen des Tierschutzes zum einfangen anfüttern darf.

Unter Tagesordnungspunkt 7 wurde ein Beschluss über eine neue Hausordnung gefällt.

Hinsichtlich der weiteren Tagesordnungspunkte, die von den Klägern nicht angefochten werden, wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 6.6.2013 Bezug genommen.

Die Kläger sind mit den gefassten Beschlüssen zu den Tagesordnungspunkten 2, 3, 5 und 7 nicht einverstanden.

Hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 2 sind sie der Auffassung, der Beschluss sei bereits aus formalen Gründen unwirksam, da der tatsächlich gefasste Beschluss in der Einladung so nicht angekündigt worden sei. Außerdem widerspräche die Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung, da der frühere Hausverwalter verpflichtet sei, die Abrechnungen zu erstellen und notfalls verklagt werden müsse. Erst wenn der alte Verwalter sich nach einer rechtskräftigen Verurteilung weigere, die Abrechnungen zu erstellen, könne dies durch die neuen Verwalter im Wege der Ersatzvornahme geschehen.

Schließlich kämen durch den Beschluss zu Tagesordnungspunkt 2 zusätzliche Kosten auf die Wohnungseigentümer zu.

Hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 3 rügen die Kläger, dass nur Gesamtwirtschaftspläne, nicht aber Einzelwirtschaftspläne zu den wirtschaftlich selbstständigen Untergemeinschaften ~~XXXXXX~~ 17 und 19 erstellt worden seien. Zudem seien einige Kostenpositionen nicht nachvollziehbar, zumal es erhebliche Abweichungen zum Wirtschaftsplan für das Jahr 2012 gebe.

Hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 5 sind die Kläger Auffassung, die Wohnungseigentümergeinschaft habe keine Beschlusskompetenz gehabt, da das Einfangen der Katzen durch die Miteigentümerin ~~1938~~ ausschließlich das Haus ~~1938~~ 19 betreffe.

Zudem sind der Auffassung, es sei die Zustimmung aller Eigentümer erforderlich gewesen, da das Einfangen von Katzen eine wesentlich intensivere Nutzung des Gemeinschaftsgrundstückes darstelle und daher Einstimmigkeit erforderlich sei.

Hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 7 sind die Kläger der Auffassung, die Gesamt-Wohnungseigentümergeinschaft habe keine Beschlusskompetenz gehabt, da die beiden Einzelheiten jeweils getrennte Hausordnungen hätten erstellen müssen.

Darüber hinaus sei die in der Hausordnung enthaltene Regelung, dass ein Vermieter nach fruchtloser Mahnung des Mieters berechtigt ist, die Reinigung auf Kosten des Mieters durchführen zu lassen, nicht zulässig. Für derartige Fragen sei das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter maßgeblich und können nicht von der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen werden.

Die Kläger beantragen,

1. Tagesordnungspunkt 2 (Erstellung der Abrechnungen für 2010 und 2011 die derzeitige Hausverwaltung) für unwirksam zu erklären;
2. Tagesordnungspunkt 3 (Genehmigung der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für 2012 und 2013) für unwirksam zu erklären;
3. Tagesordnungspunkt 5 (Berechtigung zum Einfangen von Wildkatzen) für unwirksam zu erklären;
4. Tagesordnungspunkt 7 (Beschlussfassung über eine Hausordnung) für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Auffassung, die von den Klägern angegriffenen Tagesordnungspunkte seien wirksam.

Hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 2 sei in der Einladung als Thema „die weitere Vorgehensweise bezüglich der Abrechnungen“ angekündigt worden. In der Versammlung sei lediglich eine Änderung dahingehend erfolgt, dass es nicht um die Abrechnungsjahre 2011 und 2012 sondern um die Abrechnungsjahre 2010 und 2011 geht, was dem Verwalter bei Verfassen der Einladung jedoch nicht bekannt gewesen sei.

Außerdem gehe es nicht darum, dass überhaupt keine Abrechnung erstellt worden sei, sondern es gehe um die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung.

Hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 3 weisen die Beklagten darauf hin, dass es lediglich um den Wirtschaftsplan 2013 gehe und der Beschluss auch die Einzelwirtschaftspläne behandle. Im Übrigen gehe es bei der Erstellung eines Wirtschaftsplanes lediglich um eine Prognose für das kommende Geschäftsjahr.

Hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 5 sind die Beklagten der Auffassung, aus § 4 der Teilungserklärung ergebe sich nur die wirtschaftliche Selbstständigkeit. Im Übrigen betreffe die Tätigkeit der Miteigentümerin ~~Wissen~~ alle Eigentümer beider Häuser. Das Anlocken der Katzen diene im Übrigen der Überprüfung, ob diese kastriert sind oder nicht. Außerdem habe die Tätigkeit der Miteigentümerin ~~Wissen~~ bereits nachhaltige Wirkung erzielt, da es seitdem weniger streunende Katzen in der Gegend gebe.

Hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 7 sind die Beklagten der Auffassung, es liege keine Beschlusskompetenz für die gesamte Eigentümergemeinschaft vor, da die Hausordnung nicht nur die Angelegenheiten eines Hauses regle, sondern der gesamten Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Regelung bezüglich der Reinigung habe im Übrigen nur deklaratorischen Charakter, da es selbstverständlich sei, dass die konkrete rechtliche Verpflichtung nur im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter bestehe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf deren gewechselte Schriftsätze und überreichte Unterlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Ziffer 4 WEG zulässig. In der Sache hat sie nur zum Teil Erfolg, im Übrigen ist sie unbegründet.

Die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 3 und 7 entsprechen ordnungsgemäßer Verwaltung, die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 2 und 5 dagegen nicht.

Der Beschluss zum Tagesordnungspunkt 2 ist nach Auffassung des erkennenden Gerichts allerdings formell wirksam, da die Wohnungseigentümer aufgrund der Einladung wussten, um welches Thema es geht und in der Versammlung lediglich der dem Verwalter unterlaufene Irrtum, es gehe um die Abrechnungsjahre 2011 und 2012 dahin korrigiert worden ist, dass es tatsächlich um die Jahre 2010 und 2011 geht.

Der Beschluss widerspricht allerdings inhaltlich ordnungsgemäßer Verwaltung, da das erkennende Gericht die Auffassung der Kläger teilt, dass den Wohnungseigentümern durch diesen Beschluss unnötige Kosten entstehen. Soweit die Abrechnungen für die Jahre 2010 und 2011 möglicherweise inhaltlich unrichtig sind, müsste zunächst der frühere Verwalter aufgefordert werden, die Abrechnungen gegebenenfalls zu korrigieren. Im Falle der Weigerung besteht zunächst die Möglichkeit, den früheren Verwalter gerichtlich in Anspruch zu nehmen und erst im Falle einer Weigerung trotz rechtskräftigen Urteils käme eine Ersatzvornahme durch den neuen Verwalter in Betracht.

Der unter Tagesordnungspunkt 3 gefasste Beschluss ist dagegen nicht zu beanstanden. Im Gegensatz zum Vorbringen der Kläger ist lediglich ein Beschluss über den Wirtschaftsplan 2013 (und nicht für das Jahr 2012) gefasst worden. Soweit die Kläger rügen, dass keine Einzelwirtschaftspläne erstellt worden sind, ergibt sich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung, dass sowohl ein Gesamtwirtschaftsplan als auch Einzelwirtschaftspläne aufgestellt worden sind.

Hinsichtlich der Frage der inhaltlichen Richtigkeit weisen die Beklagten nach Auffassung des erkennenden Gericht zu Recht darauf hin, dass es sich bei der Aufstellung eines Wirtschaftsplanes lediglich um eine Prognose der voraussichtlich entstehenden Kosten handelt und nicht um die Feststellung tatsächlich entstandener Kosten, so dass es unklar bleibt, welche Bedenken die Kläger gegen den aufgestellten Wirtschaftsplan haben.

Der zu Tagesordnungspunkt 5 gefasste Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Das erkennende Gericht schließt sich insoweit der Entscheidung des Landgerichts Dortmund vom 9.12.2014 in dem Verfahren 20 C 12/13 bzw. 1 S 28/13 an. Das Landgericht Dortmund hat in der Berufungsinstanz Bedenken dahin gehend erhoben, dass der von den Wohnungseigentümern gefasste Beschluss seinem Wortlaut nach der Miteigentümerin ~~erlaubt~~ nicht nur erlaubt, halterlose Katzen einzufangen, sondern auch das Einfangen von als Haustiere gehaltenen Katzen ermöglicht wird. Eine Befugnis, im Eigentum anderer Personen stehende Katzen einzufangen bestehe aber nicht, vielmehr sei Sache jedes einzelnen Tierhalters, über die Kastration eines Haustieres zu entscheiden.

Im vorliegenden Fall ist der von den Klägern beanstandete Beschluss ähnlich weit gefasst, da er ganz allgemein das Anfütern zum Zwecke des späteren Einfangens von Katzen betrifft. Auch in den weiteren Ausführungen des Beschlusses ist lediglich von frei laufenden Katzen die Rede, es wird also nicht dahingehend unterschieden, ob es sich um halterlose Katzen oder um Katzen, die im Eigentum anderer Personen stehen, handelt.

Schließlich entspricht der Tagesordnungspunkt 7 ordnungsgemäßer Verwaltung.

Zum einen hat die Gesamt-Wohnungseigentümergeinschaft die Beschlusskompetenz zur Regelung einer Hausordnung, da es sich insoweit nicht nur um Angelegenheiten der im Übrigen lediglich wirtschaftlich selbstständigen Einzelhäuser handelt, sondern um Angelegenheiten der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft.

Soweit die Kläger sich gegen die in der Hausordnung enthaltene Regelung bezüglich der nicht durchgeführten Reinigung durch einen Mieter wenden, ist ihnen zwar recht zu geben, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nicht in ein etwaiges Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter eingreifen darf. Das erkennende Gericht ist aber der Auffassung, dass die Hausordnung nicht in ein Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mieter eingreift, sondern lediglich deklaratorisch dem einzelnen Eigentümer die Möglichkeit eröffnet, im Rahmen seines eigenen

eventuellen Rechtsverhältnisses mit einem Mieter eine entsprechende Regelung zu treffen, ohne vorher die Eigentümergemeinschaft fragen zu müssen.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Absatz 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert: 17.000,00 €

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Beglaubigt


- Kamps -, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



A