

Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 19.04.2016

Radig, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES**



Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau ~~Gabriele Gassenberg, Jennenwaldstr. 513a, 40242 Bottrop,~~
Klägerin, Berufungsklägerin und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Frank Dornheim, Essener Str. 30, 46236 Bottrop,~~

g e g e n

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsgemeinschaft ~~Nordring 138, 40242 Bottrop,~~ gemäß anliegender Eigentümerliste,
Beklagte, Berufungsbeklagte und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Ulrich Schneider, Amfelder 303, 40242 Bottrop,~~

weiterer Beteiligter: Verwalter ~~Wassmann, Nordring 138, 40242 Bottrop,~~ handelnd unter ~~Ulrich Schneider, Amfelder 303, 40242 Bottrop,~~ Hausverwaltung

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 19.04.2016
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am
Landgericht Dr. Hüntemann und die Richterin Heinzelmann

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 27.11.2015 - Az.: 20 C 41/15 - teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 07.07.2015 zu den Tagesordnungspunkten 5, 7, 8 und 10 werden für ungültig erklärt. Die Beschlüsse über die Genehmigung der Jahresabrechnungen für die Jahre 2013 und 2014 zu den Tagesordnungspunkten 6 und 9 werden insoweit für ungültig erklärt, als die Klägerin jeweils mit Kosten für die Reinigung der Außenanlage belastet wird.

Es wird festgestellt, dass der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 3 nichtig ist.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die weitergehende Berufung der Beklagten und die Berufung der Klägerin werden zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 1/3 und die Beklagten zu 2/3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert: 5.902,81 EUR.

Gründe:

I.

Von der Darstellung eines Tabestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig aber nicht begründet; die Berufung der Beklagten ist zulässig und teilweise begründet.

1. Berufung der Klägerin

a) TOP 4

Keinen Erfolg hat die Berufung der Klägerin im Hinblick auf die Anfechtung des unter TOP 4 gefassten Beschlusses aus der Eigentümerversammlung vom 07.07.2015.

aa)

Der angefochtene Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, insbesondere waren die übrigen Wohnungseigentümer gemäß §§ 16 Abs. 3, 21 Abs. 7 WEG berechtigt, im Beschlusswege der Klägerin und dem Eigentümer ~~Klägerin~~ die dem Verwalter der WEG anlässlich eines im Jahre 2013 geführten Rechtsstreits gezahlten Verwaltergebühren in Höhe von insgesamt 148,40 EUR anteilig aufzuerlegen, wie das Amtsgericht in der angefochtenen Entscheidung zutreffend ausgeführt hat.

bb)

Die Klägerin verkennt in ihrer Berufungsbegründung, dass § 16 Abs. 3 WEG nicht nur Betriebskosten umfasst, sondern auch Kosten der Verwaltung, die auf den Verursacher umgelegt werden können, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Es handelt sich bei dem umgelegten Kosten nicht nur um Kosten der Verwaltung, sondern auch um Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand im Sinne des § 21 Abs. 7 WEG, weil diese anlässlich des Rechtsstreites im Jahr 2013 aufgrund der entsprechenden Vereinbarung im Verwaltervertrag an den Verwalter der WEG haben gezahlt werden müssen (vgl. Bärmann, WEG, 13. Auflage, § 21, Rn. 188). Diese können auch nach einem entsprechenden Beschluss im Rahmen der Jahresabrechnung auf die betroffenen Eigentümer umgelegt werden (vgl. Bärmann, WEG, 13. Auflage, § 21, Rn. 189).

Dass die Kosten anlässlich eines Rechtsstreits entstanden sind, an dem die Klägerin und der Eigentümer ~~Klägerin~~ beteiligt waren, welche im Rechtsstreit unterlegen sind und die die Kosten damit verursacht haben, ist zwischen den Parteien unstrittig, weswegen es auch ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, jenen diese Kosten aufzuerlegen.

cc)

Entgegen der Ansicht der Klägerin folgt nichts anderes aus § 16 Abs. 8 WEG. Denn diese Norm bestimmt nicht, dass die Kosten, die anlässlich eines Rechtsstreites

entstehen, keine der Verwaltung sind, sondern nur, dass diese Kosten nicht solche Verwaltungskosten sind, die nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegen sind.

dd)

Die Auferlegung der Kosten im Beschlusswege führt auch nicht dazu, dass die prozessuale Kostenregelung umgangen wird.

Selbst wenn es sich bei den an den Verwalter zu zahlenden Kosten um notwendige Rechtsverfolgungskosten im Sinne der §§ 91 ff. ZPO handeln sollte, ließen die prozessualen Kostenerstattungsregelungen eine gemeinschaftsinterne Regelung darüber, wer die Kosten eines besonderen Verwaltungsaufwandes zu tragen hat, der anlässlich eines Rechtsstreites entsteht, unberührt.

b) TOP 18

Keinen Erfolg hat die Berufung auch im Hinblick auf den unter TOP 18 gefassten Negativbeschluss, denn dieser entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Klägerin keinen Anspruch darauf hat, dass das Badezimmerfenster auf Kosten der Gemeinschaft instandgesetzt wird.

aa)

Entgegen den Ausführungen in der Berufungsbegründung besteht eine Verpflichtung der Gemeinschaft zur Instandsetzung des Badezimmerfensters auf deren Kosten nicht auf der Grundlage der in § 7 Nr. 3 der Teilungserklärung getroffenen Regelung, denn § 7 Nr. 2 der Teilungserklärung ist in Bezug auf die Fenster eine abschließende Spezialregelung.

bb)

Gemäß § 7 Nr. 2 der Teilungserklärung obliegt die Behebung von Schäden an Fenstern, und zwar sowohl an Fensterrahmen als auch am Fensterglas, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungseigentümer ebenso die Instandhaltung der Fenster, und zwar innen und außen. Auch wenn der Austausch des Badezimmerfensters nicht eine Maßnahme der Instandhaltung, sondern der Instandsetzung ist, fällt diese gleichwohl unter die vorstehende Regelung, denn wenn das Fenster sich in einem Zustand befindet, der dessen Austausch notwendig macht, ist es dementsprechend schadhaft. Insoweit obliegt aber die Behebung des Schadens dem Eigentümer, und zwar ungeachtet der Ursache des Schadens, weswegen die Klägern auch insoweit die Kosten zu tragen hat.

cc)

Mit der Regelung in § 7 Nr. 2 der Teilungserklärung, welche unter § 7 mit der Überschrift „Lasten und Kosten“ getroffen worden ist, ist auch keine - wegen eines Verstoßes gegen § 5 Abs. 1 WEG unwirksame - Zuweisung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Fensters in das Sondereigentum verbunden. Selbst wenn dies der Fall wäre, hätte dies nicht zur Folge, dass die Gemeinschaft die Kosten für die Instandsetzung zu tragen hat. Denn diese nichtige Regelung wäre gemäß § 140 BGB jedenfalls in eine unwirksame Kostentragungsregelung umzudeuten.

dd)

Unerheblich sind die Ausführungen der Klägerin dazu, dass der Austausch des Fensters das optische Erscheinungsbild des Gebäudes im Sinne einer baulichen Veränderung des § 22 Abs. 1 WEG verändern kann. Es ist vielmehr Sache der Klägerin, beim Austausch des Fensters darauf zu achten, dass diese sie keine entsprechende bauliche Veränderung vornimmt, die zu einer entsprechenden optischen Beeinträchtigung führt.

c)

Die Berufung der Klägerin hat auch im Hinblick auf den von ihr in der Berufungsinstanz weiterverfolgten Verpflichtungsantrag keinen Erfolg. Insoweit ist auf die vorstehenden Ausführungen zu II.1. b) zu verweisen.

2. Berufung der Beklagten

Die Berufung der Beklagten ist zulässig, aber nur teilweise begründet.

a) **TOP 3**

Die Berufung der Beklagten ist unbegründet, soweit diese die Abweisung der Beschlussanfechtungsklage in Bezug auf den unter TOP 3 gefassten Beschluss in der Berufungsinstanz weiterverfolgen.

aa)

Der unter TOP 3 gefasste Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig, soweit dieser die Eigentümer der WEG zur tätigen Mithilfe bei der Reinigung der Außenanlagen verpflichtet. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann den Wohnungseigentümern im Beschlusswege keine Handlungspflicht auferlegt werden; dies kann lediglich durch eine Vereinbarung geschehen (vgl. BGH V ZR 193/09, Rn. 10 - zitiert nach juris; BGH V ZR 161/11 Rn. 11 - zitiert nach juris).

bb)

Die Regelung über die Auferlegung von Kosten bei Nichterfüllung der tätigen Mithilfe ist gemäß § 139 BGB nichtig, da jene ohne die Auferlegung der Handlungspflichten nicht getroffen worden wäre.

b) TOP 5

Ebenfalls ohne Erfolg ist die Berufung der Beklagten, soweit diese die Abweisung der Anfechtungsklage in Bezug auf den unter TOP 5 gefassten Beschluss, mit dem Verwalter ein Sonderhonorar für die SEPA-Umstellung versprochen wird, begehren.

aa)

Der angefochtene Beschluss widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn - soweit nichts anderes vereinbart worden ist - deckt das Verwalterhonorar die Tätigkeit des Verwalters, welche er zur Erfüllung der ihm gesetzlich obliegenden Pflichten entfaltet, vollständig ab (vgl. Bärmann, WEG, 13. Auflage, § 26, Rn. 164). Ein Beschluss, mit dem einem Verwalter eine Sondervergütung für die Erfüllung der ihm obliegenden verwaltungstypischen Tätigkeiten außerhalb des Verwaltervertrages versprochen wird, widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. Bärmann, WEG, 13. Auflage, Rn. 164).

bb)

Gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6 WEG obliegt dem Verwalter kraft Gesetzes die Einziehung der Lasten- und Kostenbeiträge, die Entgegennahme von Zahlungen und Leistungen sowie die Verwaltung eingenommener Gelder. Soweit in diesem Zusammenhang zur Sicherstellung des bargeldlosen Zahlungsverkehrs eine Umstellung auf das SEPA-Verfahren erforderlich ist, gehört diese Tätigkeit zu seinen ihm kraft Gesetzes obliegenden Aufgaben, weswegen für diese keine Sondervergütung im Beschlusswege versprochen werden kann. Erforderlich wäre vielmehr eine Vereinbarung, die indes nicht vorliegt, weil die Wohnungseigentümer bereits der äußeren Form nach eindeutig eine Regelung in der Form eines Beschlusses getroffen haben.

c) TOP 6

Unbegründet ist die Berufung der Beklagten, soweit diese sich dagegen wenden, dass das Amtsgericht den unter TOP 3 gefassten Beschluss im Hinblick auf die Belastung der Klägerin mit Kosten für die Reinigung der Außenanlage für ungültig erklärt hat, denn für die Auferlegung von Kosten auf die Klägerin fehlt es an einer Anspruchsgrundlage der Gemeinschaft, insbesondere ist der unter TOP 3 gefasste Beschluss unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zu II. 2. a) nichtig.

d) TOP 7

Da der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung für das Jahr 2013 teilweise für ungültig zu erklären ist, widerspricht auch der Beschluss über die Entlastung der Kassenprüfer und des Beirates für das Jahr 2013 ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. Bärmann, WEG, 13. Auflage, § 29, Rn. 117).

e) TOP 8

Da der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung für das Jahr 2013 teilweise für ungültig zu erklären ist, widerspricht auch der Beschluss über die Entlastung der Verwalterin ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. BGH ZWE 2010, 170 (173)).

f) TOP 9

Der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2014 widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, denn die Klägerin ist nicht verpflichtet, die angesetzten Kosten für die Reinigung der Außenanlage zu tragen, insbesondere ist der unter TOP 3 gefasste Beschluss nichtig.

g) TOP 10

Da der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung für das Jahr 2014 teilweise für ungültig zu erklären ist, widerspricht auch der Beschluss über die Entlastung der Kassenprüfer und Beirates für das Jahr 2014 ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. Bärmann, WEG, 13. Auflage, § 29, Rn. 117).

h) TOP 12

Erfolg hat die Berufung der Beklagten, soweit diese in der Berufungsinstanz die Abweisung der Beschluss Anfechtungsklagen im Hinblick auf die Anfechtung des unter TOP 12 gefassten Beschlusses über die Installation und Wartung der Rauchmelder weiterverfolgen.

aa)

Der Beschluss über die Installation der Rauchmelder ist nicht nichtig.

(1.)

Die Eigentümerversammlung hatte die erforderliche Beschlusskompetenz, weil die Pflicht zur Installation der Rauchmelder gemäß § 49 Abs. 7 S. 3 BauO NW den Eigentümern obliegt. Dass in diesen Fällen eine Beschlusskompetenz besteht, hat der Bundesgerichtshof bereits entschieden (vgl. BGH V ZR 238/11, Rn. 7 - zitiert nach juris).

(2.)

Eine Nichtigkeit folgt auch nicht aus dem Umstand, dass mit dem angefochtenen Beschluss eine Wartung der Rauchmelder beschlossen worden ist und die Gemeinschaft insoweit keine Beschlusskompetenz hatte.

Es kann dahinstehen, inwieweit eine Beschlusskompetenz in Bezug auf die Regelung der Wartung von Rauchmeldern mit der Beschlusskompetenz zur Installation der Rauchmelder einhergeht (so BGH V ZR 238/11, Rn. 19 - zitiert nach juris). Selbst wenn insoweit mit Blick auf die Regelung des § 49 Abs. 7 S. 4 BauO NW Bedenken bestehen könnten, weil die Norm ausdrücklich bestimmt, dass die Betriebsbereitschaft der Rauchmelder durch den unmittelbaren Besitzer und nicht durch den Eigentümer sicherzustellen ist, folgt jedenfalls eine Beschlusskompetenz aus § 21 Abs. 3 WEG bzw. aus § 10 Abs. 6 S. 3 WEG. Denn die nach der BauO NW zu installierenden Rauchmelder dienen der Sicherheit des Gebäudes und sind damit gemäß § 5 Abs. 2 WEG zwingendes Gemeinschaftseigentum bzw. die Rauchmelder sind in der Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung zum Einbau zu installieren (vgl. BGH V ZR 238/11, Rn. 5 -zitiert nach juris).

bb)

Der angefochtene Beschluss widerspricht auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Auch wenn § 49 Abs. 7 S. 4 BauO NW dem unmittelbaren Besitzer die Pflicht auferlegt, für die Betriebsbereitschaft der Rauchmelder zu sorgen, bedeutet dies nicht, dass nicht auch die Eigentümer für die Betriebssicherheit sorgen können. Eine Wartung der Rauchmelder durch ein von der Eigentümergemeinschaft beauftragtes Unternehmen ist in diesem Zusammenhang sogar sinnvoll, weil auf diese Weise eher sichergestellt wird, dass die Wartungsarbeiten tatsächlich durchgeführt werden, als wenn die Wartung dezentral im Verantwortungsbereich des jeweiligen unmittelbaren Besitzers stattfindet, was auch kaum zu überprüfen und nachzuweisen wäre.

cc)

Mit Blick auf die Entscheidung BGH V ZR 238/11 ist eine Zulassung der Revision nicht erforderlich gewesen.

Soweit der Prozessbevollmächtigte der Klägerin im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 19.04.2016 die Notwendigkeit der Zulassung der Revision darin gesehen hat, dass geklärt werden müsse, inwieweit eine Duldungspflicht bei der Wartung von Rauchmeldern gegenüber den Mietern von Eigentumswohnungen bestehe, ist diese Frage nicht streitentscheidend.

Der Streitwert ist auf 5.902,81 EUR festzusetzen.

Im einzelnen ergeben sich für die angefochtenen Beschlüsse folgende Einzelstreitwerte:

1. Berufung der Klägerin

a) TOP 4

Zu den Gesamtkosten von 148,40 EUR ist das Einzelinteresse der Klägerin i.H.v. 74,20 EUR zu addieren, zusammen 222,60 EUR. 50 % hiervon sind 111,30 EUR.

Der dieser Betrag niedriger ist als das fünffache Eigeninteresse der Klägerin, welches sich auf 371 EUR beläuft, ist er für die Streitwertfestsetzung maßgeblich.

b) TOP 18

Der Streitwert für den TOP 18 ist auf 646,16 EUR festzusetzen, da dies die voraussichtlichen Kosten für den Austausch des Fensters sind.

c) Verpflichtungsantrag

Dem Verpflichtungsantrag der Klägerin kommt kein eigener Streitwert zu, da es sich insoweit neben der Anfechtung des TOP 18 um einen Fall der wirtschaftlichen Identität handelt.

2. Berufung der Beklagten

a) TOP 3

Das Gesamtinteresse im Sinne des § 49a Abs. 1 GKG ist mit den voraussichtlichen Kosten für die Erledigung der anfallenden Gartenarbeiten zu bemessen, welche vorliegend auf 1.000 EUR geschätzt werden. Insoweit beträgt der Streitwert 500 EUR.

b) TOP 4

Der Streitwert beläuft sich auf 111,30 EUR, ist aber bei der Bestimmung des Gesamtstreitwerts neben der Berufung der Klägerin nur einmal zu berücksichtigen.

c) TOP 5

zu den Gesamtkosten von 107,10 EUR brutto ist das einzelne Interesse der Klägerin i.H.v. 17,85 EUR brutto hinzuzurechnen, was zu einem Gesamtbetrag von 124,95 EUR führt. 50 % hiervon sind 62,48 EUR.

Da dieser Betrag niedriger ist, als das fünffache Einzelinteressen der Klägerin, welches sich auf 89,25 EUR beläuft, ist er für die Streitwertfestsetzung maßgeblich.

d) TOP 6

Der Streitwert für die Jahresabrechnung 2013 ist auf 511,30 EUR festzusetzen.

Das Gesamtinteresse setzt sich zum einen aus dem Kosten für die Reinigung der Außenanlagen (Gesamtkosten für die Reinigung der Außenanlage i.H.v. 430 EUR zuzüglich des Einzelinteresses der Klägerin i.H.v. 370 EUR = 800 EUR) sowie zum anderen aus den Kosten für den besonderen Verwaltungsaufwand (Gesamtkosten i.H.v. 148,40 EUR zuzüglich des Einzelinteresses i.H.v. 74,20 EUR = 222,60 EUR) zusammen 1.022,60 EUR. 50 % hiervon sind 511,30 EUR.

Dieser Betrag ist auch niedriger als das fünffache Eigeninteresse der Klägerin und damit für die Streitwertfestsetzung maßgeblich.

5. TOP 7

Der Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses über die Entlastung der Kassenprüfer bzw. des Beirates ist in Anlehnung an die Entscheidung BGH V ZB 236/10 auf 1.000 EUR festzusetzen.

6. TOP 8

Der Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses über die Verwalterentlastung ist auf 1.000 EUR festzusetzen (vgl. BGH V ZB 236/10).

7. TOP 9

Zu den Gesamtkosten von 392 EUR ist das Eigeninteresse der Klägerin in Höhe von 392 EUR zu addieren, was zu einem Betrag von 784 EUR führt. 50 % hiervon sind 392 EUR.

Dieser Betrag niedriger ist als das fünffache Eigeninteresse der Klägerin, ist der für die Streitwertfestsetzung maßgeblich.

8. TOP 10

Der Streitwert für die Anfechtung des Beschlusses über die Entlastung der Kassenprüfer bzw. des Beirates ist in Anlehnung an die Entscheidung BGH V ZB 236/10 auf 1.000 EUR festzusetzen.

9. TOP 12

Das Gesamtinteresse ist anhand der voraussichtlich entstehenden Kosten zu bemessen. Insoweit ist davon auszugehen, dass schätzungsweise vier Rauchmelder pro Wohnung eingebaut werden. Damit belaufen sich die Kosten für die Installation der Rauchmelder auf 4 x 29,16 EUR, mithin 116,64 EUR pro Wohnung; bei insgesamt sechs Wohnungen in der Eigentümergemeinschaft belaufen sich damit die Installationskosten auf insgesamt auf 699,84 EUR.

Die Kosten für die Wartung der Rauchmelder belaufen sich auf 4 x 6,31 EUR pro Wohnung, mithin auf 25,24 EUR pro Jahr; bei insgesamt sechs Wohnungen belaufen sich die Wartungskosten damit auf 151,44 EUR pro Jahr. Da es sich bei den Wartungskosten um wiederkehrende Leistungen handelt, ist in Anlehnung an den Rechtsgedanken des § 42 Abs. 1 GKG der dreifache Jahresbetrag anzusetzen, mithin 454,32 EUR.

Zuzüglich des jeweiligen Einzelinteresses der Klägerin i.H.v. 116,64 EUR für die Installation und i.H.v. 75,22 EUR für die Wartung beläuft sich damit das Gesamtinteresse auf 1.346,52 EUR, 50 % hiervon sind 673,26 EUR.

Da dieser Betrag niedriger ist als das fünffache Eigeninteresse der Klägerin, ist er für die Streitwertfestsetzung maßgeblich.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO.

Bünnecke

Dr. Hüntemann

Heinzelmann

Beglaubigt

Radig

Justizbeschäftigte

