

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

16 C 10/16



Verkündet am 28.11.2016

Jekel, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Lemgo
IM NAMEN DES VOLKES

Vert.:	Frist not.		KfV/KfA	Mit.:
RA	EINGEGANGEN			Kennn.:
SB	28. NOV. 2016			Rückspr.:
Rückspr.:	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zahlung:
zdA				Stellungn.:

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau
2. des Herrn

Kläger,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

g e g e n

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft
in , vertreten durch die Verwalterin, ,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

(sonstige) Beteiligte,

hat das Amtsgericht Lemgo
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 07.11.2016
durch die Direktorin des Amtsgerichts Borgschulte
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Klägern wird nachgelassen, die Vollstreckung der Beklagten durch
Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils
vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der
Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu
vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Kläger begehren die Ungültigerklärung eines Beschlusses der
Wohnungseigentümergeinschaft betreffend die Ablehnung der Reparatur einer
Wohnungseingangstür sowie die Verpflichtung der Beklagten zur Zustimmung zu
einer Erneuerung der Tür.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft in
. Die Kläger sind Eigentümer der im Dachgeschoss des Hauses gelegenen
Wohnung Nr. 5. Diese Wohnung ist vermietet. Die Wohnungseingangstür wurde von
einem Vormieter irreparabel zerstört. Die Tür wurde zunächst provisorisch ersetzt.
Auf Antrag der Kläger wurde der Tagesordnungspunkt (künftig: TOP) „Reparatur der
Wohnungseingangstür“ in die Tagesordnung der Eigentümerversammlung vom
19.02.2016 aufgenommen. Die Kläger nahmen an dieser Eigentümerversammlung
nicht teil. Mit Beschluss zu TOP 8 lehnten die übrigen Wohnungseigentümer
einstimmig eine Reparatur der Tür ab.

Die Kläger behaupten, die Wohnungseingangstür sei auszutauschen, da sie nicht
bündig schließe. Es handele sich um eine Zimmertür. Sie hätten sich gegenüber der
Hausverwaltung bereit erklärt, die Kosten der Reparatur vollständig zu übernehmen.

Unter Verweis auf den in dem Verfahren vor dem Amtsgericht Lemgo zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der Firma . (16 C 20/09) am 21.08.2009 geschlossenen Vergleich behaupten die Kläger weiter, mit der Zahlung des Vergleichsbetrages seien die Kosten für die Erneuerung der Tür bereits ausgeglichen. Im Übrigen liege, wie aus der Aufstellung, Bl. 70 d.A. ersichtlich, eine Überzahlung auf das Hausgeld- und Rücklagenkonto in Höhe von 618,30 € vor.

Die Kläger beantragen,

1. den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 19.02.2016 der Wohnungseigentümergeinschaft , zu Tagesordnungspunkt 8) für ungültig zu erklären,
2. die Beklagten zu verpflichten, der Erneuerung der Wohnungseingangstür der im Sondereigentum der Kläger stehenden Wohnung Nr. 5 zuzustimmen, hilfsweise, diese Zustimmung durch eine billige Entscheidung des Gerichts zu ersetzen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen . Zum Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf das Sitzungsprotokoll vom 26.09.2016, Bl. 60-61 d.A., Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unzulässig und unbegründet. Der angefochtene Beschluss entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Klage ist unzulässig, da die Kläger entgegen § 44 Abs. 1 S. 2 WEG und der richterlichen Auflage in der Verfügung zur Anordnung des schriftlichen Vorverfahrens vom 31.03.2016 bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung eine aktuelle Eigentümerliste nicht vorgelegt haben.

Die Klage ist zudem unbegründet. Der angefochtene Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG, weshalb auch eine Verpflichtung der Beklagten, der Erneuerung der Wohnungseingangstür zuzustimmen, nicht in Betracht kommt.

Es kann dahinstehen, ob die Eingangstür zu der im Sondereigentum der Kläger stehenden Wohnung eines Austausches bedarf und ob die Beklagten bzw. die Hausverwaltung selbst die Kläger in der Vergangenheit zum Austausch der Tür aufgefordert haben. Selbst wenn die Tür austauschbedürftig wäre, mithin ein Austausch der Tür nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.d. § 21 Abs. 4 WEG geboten wäre, durften die Beklagten eine Beschlussfassung ablehnen, solange nicht feststand, dass die Kläger die Kosten für die Erneuerung übernehmen. Da es sich bei der Wohnungseingangstür unzweifelhaft um Gemeinschaftseigentum handelt, obliegt der Austausch wie auch die Kostentragung grundsätzlich der Wohnungseigentümergeinschaft. Es unterliegt keinen Bedenken, dass die Beklagten auf einer Kostenübernahme durch die Kläger bestanden, da die ursprünglich vorhandene Tür nicht infolge üblicher Abnutzung, sondern durch vorsätzliche Beschädigung seitens eines Mieters der Kläger zerstört wurde. Dass die Kläger bereit wären, die Kosten für den Austausch der Tür zu übernehmen, stand im Zeitpunkt der Beschlussfassung, im Übrigen bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung indes nicht fest. Der Kläger zu 2) selbst hat, persönlich angehört, nicht bestätigt, gegenüber der Hausverwaltung eine Kostenübernahme zugesagt zu haben. Auch der Zeuge hat eine derartige Erklärung nicht bekundet. Zudem sind die Kläger offensichtlich der Auffassung, dass durch die Zahlung eines Betrages in Höhe von 3.000,00 € auf die seitens der Firma im Prozessvergleich mit den Beklagten vom 21.08.2009 eingegangenen Zahlungsverpflichtung in Höhe von 3.500,00 €, jedenfalls aber infolge einer (behaupteten) Überzahlung auf das Hausgeldkonto die Kosten für die Reparatur der Tür bereits abgegolten seien. Dabei kann dahinstehen, ob infolge dieser Zahlung bzw. eines Guthabens der Kläger aus dem Hausgeldkonto die Reparaturkosten abgedeckt sind. Jedenfalls ist weder dargetan noch ersichtlich, dass den Beklagten dieses Zahlenwerk im Zeitpunkt der Beschlussfassung bekannt war oder aber durch die Hausverwaltung hätte bekannt gemacht werden müssen. Angesichts dessen hätten die Kläger durch eine Anwesenheit im der Wohnungseigentümergeinschaft unschwer zur Aufklärung beitragen können und müssen, damit die Beklagten sicher sein konnten, nicht mit anteiligen Kosten für die Reparatur der Tür belastet zu werden.

Die Beklagten waren auch nicht verpflichtet, der Erneuerung der Tür verbunden mit einem Beschluss gemäß § 16 Abs. 4 WEG, dass die Kläger die Kosten tragen, zuzustimmen. Zwar hätten die Beklagten angesichts der in der Wohnungs-

eigentümerversammlung vom 19.02.2016 vertretenen Miteigentumsanteile einen Beschluss gemäß § 16 Abs. 4 WEG formell ordnungsgemäß fassen können. Insofern bestand indes das Risiko, dass die Kläger eine etwaige Beschlussfassung gemäß § 16 Abs. 4 WEG isoliert erfolgreich anfechten könnten mit der Folge, dass sämtliche Wohnungseigentümer für die Kosten der Reparatur der im Gemeinschaftseigentum stehenden Tür belastet würden. Genau hierzu waren die Beklagten aber aus den vorstehenden Gründen nicht verpflichtet.

Im Ergebnis ist der angefochtene Beschluss über die Ablehnung einer Reparatur der Wohnungseingangstür daher nicht zu beanstanden, weshalb weder eine Ungültigerklärung des Beschlusses noch eine Verpflichtung der Beklagten zur Zustimmung in Betracht kommt.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 2.000,00 € festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. 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 Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund, 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 Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund 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.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Lemgo statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Lemgo, Am Lindenhaus 2, 32657 Lemgo, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Borgschulte

Beglaubigt



Jekel

Justizbeschäftigte