

196 C 87/13



Verkündet am 02.09.2013  
ohne Hinzuziehung eines  
Urkundsbeamten der Ge-  
schäftsstelle

**AMTSGERICHT ESSEN**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**URTEIL**

In dem Rechtsstreit

1. des Herrn [Name] op,
  2. der Frau [Name]
- Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [Name]

gegen

1. Frau N [Name]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältinnen f [Name]

Beteiligte:

Frau N [Name]

hat das Amtsgericht Essen  
auf die mündliche Verhandlung vom 02.09.13  
durch die Richterin am Amtsgericht Uhlenbrock  
für R e c h t erkannt:

1.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft I 45143 Essen, vom 13. März 2013, zu TOP 3: „Es wird beschlossen, alle eingereichten Rechnungen der Firma I , insbesondere die Rechnungen Nr. 201302-0013, 0015 und 0016 vom 05.02.2013 sowie die laufenden Rechnungen aus Hausmeistertätigkeiten und Treppenhausreinigungen unverzüglich zu bezahlen“ wird für ungültig erklärt.

2.

Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft I in 45143 Essen vom 13. März 2013 zu TOP 14: „Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die Eheleute J , gemeinschaftlich verpflichtet werden, die zerstörte Wohnungsabschlusstür zur Wohnung Nr. 13 bis zum 30.04.2013 auf eigene Kosten und in Eigenregie zu erneuern“ nichtig ist.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vorher Sicherheit in derselben Höhe leisten.

### Tatbestand :

Die Parteien sind einzige Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft I in Essen-Altendorf. Die Beklagte mit 941,3/1000, die Kläger mit 58,7/1000 Miteigentumsanteilen.

Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 13.03.13 wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

TOP 3:

Es wird beschlossen, alle eingereichten Rechnungen der Firma F... , insbesondere die Rechnungen Nummer 201302/0013, 0015 und 0016 vom 05.02.13, sowie die laufenden Rechnungen aus Hausmeistertätigkeiten und Treppenhausreinigungen unverzüglich zu bezahlen.

TOP 14:

Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die Eheleute J... gemeinschaftlich verpflichtet werden, die zerstörte Wohnungsabschlusstür zur Wohnung Nummer 13 bis zum 13.04.13 auf eigene Kosten und in Eigenregie zu erneuern.

Es liegen drei Rechnungen der Firma I... vom 5. 2. 2012 vor. Eine Rechnung endet mit einem Betrag von 124,95 € und verhält sich über eine Hinterhoftürreparatur mit Einstellung. Die zweite Rechnung endet auf 166,60 € und verhält sich über den Abbau der Haustürhydraulik, Reparatur und Wiedereinbau und trägt den Zusatz „Tür ausgerichtet so weit wie möglich“. Die dritte Rechnung über 2.409,75 € weist Trocknungsarbeiten für 91 Tage aus. Wegen der Einzelheiten wird auf die Rechnungen des N. Gebäudeservice vom 05.02.13 für die Beträge von 166,60 € und 124,95 €, sowie 2.409,75 € Bezug genommen.

Die Kläger behaupten, die Arbeiten an den Türen hätten leicht durch den unstreitig vorhandenen Hausmeister behoben werden können. Sie bestreiten die Angemessenheit der angefallenen Stunden. Hinsichtlich der Trocknungsarbeiten bestreiten sie deren Erforderlichkeit, insbesondere den Umfang der Arbeiten im Hinblick darauf, dass es sich lediglich um einen 4 m<sup>2</sup> großen Raum gehandelt habe, der zu trocknen gewesen sei. Die Kläger sind der Ansicht, die Beschlussfassung zu TOP 3 sei nicht hinreichend bestimmt genug.

Die Kläger beantragen,

1.

den Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft , 45143 Essen, vom 13. März 2013, zu TOP 3: „Es wird beschlossen, alle eingereichten Rechnungen der Firma El Besri, insbesondere die Rechnungen Nr. 201302-0013, 0015 und 0016 vom 05.02.2013 sowie die laufenden Rechnungen aus Hausmeistertätigkeiten und Treppenhausreinigungen unverzüglich zu bezahlen“ für ungültig zu erklären,

2.

den Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft ' , in 45143 Essen vom 13. März 2013 zu TOP 14: „Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die Eheleute J/ gemeinschaftlich verpflichtet werden, die zerstörte Wohnungsabschlusstür zur Wohnung Nr. 13 bis zum 30.04.2013 auf eigene Kosten und in Eigenregie zu erneuern“ für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, die durchgeführten Arbeiten seien im vollem Umfang erbracht und erforderlich gewesen. Die Arbeiten fielen auch nicht in den Tätigkeitsbereich des Hausmeisters.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Beschlussfassung zu TOP 3 der Wohnungseigentümerversammlung vom 13.03.13 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war deshalb für ungültig zu erklären.

Der Beschluss ist nicht hinreichend bestimmt. Ein Beschluss, der wegen inhaltlicher Unbestimmtheit oder Widersprüchlichkeit keine durchführbare Regelung enthält, ist nichtig. Lässt der Beschluss eine durchführbare Regelung noch erkennen, ist er wirksam, aufgrund seines zweifelhaften Inhalts aber anfechtbar (Niederführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG Kommentar, 9. Auflage, § 23, Randnummer 26, m.w.N.).

Die Beschlussfassung zu TOP 3 ist unbestimmt. Die Bezahlung bezieht sich nicht nur auf konkret bezeichnete Rechnungen sondern auch auf die laufenden Rechnungen aus Hausmeistertätigkeiten und Treppenhausreinigungen. Dies umfasst nach dem Wortlaut sämtliche Rechnungen, die in der Vergangenheit angefallen sind, als auch die erst in Zukunft entstehenden. Die einzelnen Rechnungen sind nicht bezeichnet und damit – soweit sie überhaupt schon vorliegen – für den einzelnen Wohnungseigentümer nicht identifizierbar. Hinsichtlich der erst zukünftig auszustellenden Rechnungen ist eine genauere Bezeichnung schon denknotwendig ausgeschlossen.

Darüber hinaus widerspricht die Beschlussfassung auch deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die ungeprüfte Bezahlung sämtlicher Rechnungen unabhängig von deren tatsächlicher Berechtigung dem wirtschaftlichen Interesse der WEG zuwiderläuft. Dies hieße nämlich, dass auch völlig unberechtigte Rechnungen durch den Verwalter bezahlt werden müssten.

Dagegen dürfte der Beschluss zumindest noch eine durchführbare Regelung enthalten und zumindest nicht nichtig sein.

Die Teilrechtswidrigkeit führt aber gemäß § 139 BGB zur Annahme der Gesamtrechtswidrigkeit des Beschlusses. § 139 BGB findet auf Eigentümerbeschlüssen zumindest dann entsprechende Anwendung, wenn sie, wie vorliegend, nicht lediglich interne Wirkung haben, sondern auf die Begründung rechtlicher Befugnisse und Pflichten gerichtet sind (OLG Köln, 16. Zivilsenat, Beschluss vom 14.01.07, Aktenzeichen 16 Wx 232/06 auch BGHZ 139, 288 ff., 297 ff.).

Entsprechend § 139 BGB bliebe der Eigentümerbeschluss über die Bezahlung der genau benannten Rechnungen trotz Ungültigkeitsbeschluss betreffend die Zahlpflicht

bezüglich der unbenannten Rechnungen ausnahmsweise gültig, wenn anzunehmen wäre, dass diese Bezahlung auch ohne den rechtswidrigen Teil beschlossen worden wäre. Maßgeblich ist, welche Entscheidung die Wohnungseigentümer bei Kenntnis der Sachlage nach Treu und Glauben und bei vernünftiger Abwägung aller maßgeblichen Umstände getroffen hätten, wobei auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen ist. Nicht ausreichend ist dabei die Feststellung, dass die Beschlussfassung über die Verwalterbestellung in jedem Fall, aber vielleicht mit anderem Inhalt, erfolgt wäre. Es muss vielmehr feststehen, dass der Beschluss so gefasst worden wäre, wie er sich ohne den rechtswidrigen Teil darstellt (so auch OLG Köln, 16. Zivilsenat, a.a.O.).

Dies kann hier nicht festgestellt werden. Zwar ist dem Beschlussinhalt zu entnehmen, dass offensichtlich ein erhebliches Interesse der Beklagten bestand, die in dem unter ihrem Namen laufenden Gebäudeservice gestellten Rechnungen bezahlt zu wissen. Es ist aber weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, ob sich die Beklagte mit der Bezahlung von lediglich 3 Rechnungen ohne die Gesamtregelung für sämtliche Rechnungen einverstanden erklärt hätte.

Auch aus den Erläuterungen der Beklagtenvertreterin im Termin zur mündlichen Verhandlung ist zu entnehmen, dass es der Beklagten maßgeblich darum ging, die Verwaltung zum regelmäßigen Begleichen der Rechnungen anzuhalten, also generell tätig zu werden. Dass diesem Interesse aber mit der Verpflichtung zur Bezahlung dreier Rechnungen maßgeblich Rechnung getragen werden könnte, ist nicht erkennbar. Somit steht auch nicht fest, dass eine entsprechende Beschlussfassung überhaupt beantragt worden wäre. Dies geht zulasten der insoweit darlegungs- und beweispflichtigen Beklagten.

Die Beschlussfassung zu TOP 14 der Wohnungseigentümersammlung vom 13.03.13 ist mangels Beschlusskompetenz nichtig. Der entsprechende Antrag auf Feststellung der Nichtigkeit ist jedem Beschlussanfechtungsantrag immanent und von Amts wegen zu prüfen.

Nichtig sind Beschlüsse, durch die konstitutiv eine Verpflichtung zur Beseitigung oder Unterlassung begründet werden soll, es sei denn, der Beschluss kann dahin ausge-

legt werden, dass der gesetzliche Anspruch aus § 1004 BGB von der Wohnungseigentümergeinschaft durchgesetzt werden soll (Bährmann, Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar 11. Auflage, § 15 Randnummer 38, m.w.N.).

Die Auslegung der Beschlussfassung zu TOP 14 ergibt, dass hierdurch eine Leistungsverpflichtung der Kläger begründet werden sollte. Dies ergibt sich schon aus dem Wortlaut. In diesem steht eindeutig, dass sie Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, die Eheleute zu verpflichten, die zerstörte Wohnungsabschlusstür auf eigene Kosten und in Eigenregie zu erneuern. Dies geschieht zudem unter Fristsetzung. Dieser Beschlusswortlaut ist auch nicht dahingehend auslegbar, dass ein etwaiger Anspruch aus § 1004 BGB lediglich durchgesetzt werden soll. Denn über die gerichtliche Durchsetzung verhält sich der Beschluss gerade nicht.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Hinsichtlich einer Kostenentscheidung nach § 49 Absatz 2 WEG zulasten des Verwalters lagen dem Gericht keine hinreichenden tatsächlichen Erkenntnisse vor. Allein der Umstand, dass sich aus dem Protokoll kein Hinweis des Verwalters auf die mögliche Nichtigkeit des Beschlusses zu TOP 14 ergibt, ist nach Auffassung des Gerichts noch kein notwendig grobes Verschulden im Sinne des § 49 Abs. 2 WEG abzuleiten.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nummer 11 ZPO.

Streitwert: 1.850.65 €.

Uhlenbrock

Ausgefertigt

Mahlage, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle



