

115

20 C 41/12

Abschrift

Verkündet am 30.11.2012



Ohne Hinzuziehung eines  
Urkundsbeamten der Geschäftsstelle



Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn [REDACTED]

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

die übrigen Mitglieder der WEG Westring 73 - 75, 46242 Bottrop, bestehend aus

1. Herrn [REDACTED],
2. Frau [REDACTED],
3. Frau [REDACTED],
4. Frau [REDACTED],
5. Frau [REDACTED],
6. Frau [REDACTED],
7. Frau [REDACTED],
8. Frau [REDACTED],
9. Frau [REDACTED],
10. Herrn [REDACTED],
11. Erbengemeinschaft [REDACTED],
12. Frau [REDACTED],
13. Frau [REDACTED],

vertr. d. d. Verw. Gesellschaft für Baugrund und Wohnen in [REDACTED],  
[REDACTED], Südring 59, 46242 Bottrop,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

hat das Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 30.11.2012  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing

für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 26.06.2012 zu den Tagesordnungspunkten 1 (Jahresabrechnung 2011) und 3 (Einbau eines Fensters und Einbau von 2 Türen) werden für unwirksam erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 12 000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft W [REDACTED] 73 - 75. 239 in Bottrop. Am 26.06.2012 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in einer nicht näher datierten Niederschrift festgehalten sind. Auf die zu den Akten gereichte Ablichtung Bl. 87 ff d.A. wird Bezug genommen. Unter TOP 1 wurde die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2011 genehmigt. Gegenstand von TOP 3 war der Einbau eines Giebelfensters und zweier Türen an der Vorderfront des Hauses. Beide Maßnahmen wurden mehrheitlich genehmigt.

Der Kläger ist mit diesen Beschlussfassungen nicht einverstanden. Die zu TOP 1 genehmigte Jahresabrechnung 2011 sei fehlerhaft und entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. So seien einzelne Positionen, nämlich die Kosten

für die Müllabfuhr und die Kosten für die Wascheinrichtung, nicht auf alle Eigentümer verteilt worden. Diese Kosten seien lediglich auf 960/1000stel der Anteile umgelegt worden. Die Eigentümer der Garagen, deren Anteile 40/1000stel entsprächen, seien in der Berechnung unberücksichtigt geblieben.

Bei dem beschlossenen Einbau des Fensters und der beiden Türen handele es sich jeweils um eine bauliche Veränderung, die nur einstimmig beschlossen werden könne. Zudem sei der Einbau der Türen in der Einladung zur Versammlung nicht angekündigt worden.

Der Kläger beantragt,

die zu TOP 1 und 3 gefaßten Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 26.06.2012 für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten den Ausführungen des Klägers entgegen. Die vorgelegte Jahresabrechnung sei fehlerlos. Die Teilungserklärung sehe nur eine Verteilung der Kosten auf die Wohnungseigentümer vor. Die Garageneigentümer als Inhaber von Teileigentum seien daher von den angesprochenen Kostenpostionen nicht betroffen. Für den Einbau des Fensters im Giebel sei ein Mehrheitsbeschluss ausreichend. Der bisher als Röntgenraum in einer Arztpraxis genutzte Raum solle nunmehr als Aufenthaltsraum für Menschen dienen. Das Bauordnungsrecht verlange für diesen Fall das Vorhanden sein von Fenstern. Durch den Einbau des Fensters solle daher nur ein bauordnungsgemäßer Zustand hergestellt werden. Es sei beabsichtigt, die vorgesehenen Türen durch Verlängerung vorhandener Fenster einzubauen. Dies sei für die anderen Eigentümer nicht beeinträchtigend, auch nicht in optischer Hinsicht.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Ziffer 4 WEG zulässig. Sie hat auch in der Sache Erfolg.

I. Die zu TOP 1 beschlossene Genehmigung der Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2011 ist fehlerhaft. Gemäß der geltenden Teilungserklärung sind die Betriebskosten, zu denen auch die Kosten für die Müllabfuhr und die Wascheinrichtung gehören, auf alle Wohnungseigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu verteilen, § 13 Ziffer 1 b) der Teilungserklärung. Danach sind auch die Eigentümer der Garagen an den angefallenen Kosten für diese Punkte zu beteiligen. Das ist nicht geschehen mit der Folge, dass die unter TOP 1 beschlossene Genehmigung der Jahresabrechnung 2011 zu Unrecht erteilt wurde. Die Argumentation der Beklagten, die Garageneigentümer seien von diesen Kostenpositionen nicht betroffen, geht fehl. Denn auch die Eigentümer der Garagen sind Wohnungseigentümer im Sinne der Teilungserklärung. Das folgt aus der Wertung des Wohnungseigentumsgesetzes, welches ausdrücklich nicht zwischen Eigentümern von Wohnungen und Inhabern von Teileigentum differenziert, vgl. § 10 Abs. 1 WEG. Wohnungseigentümer sind danach die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer von wirksam begründetem Wohnungs- oder Teileigentum (vgl. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rdnr. 2).

II. Die unter TOP 3 beschlossene Genehmigung, die vorhandenen Fenster zu Türen zu erweitern, war schon deshalb aufzuheben, weil diese Maßnahme in der Einladung zur Versammlung nicht angekündigt war. Das folgt aus § 23 Abs. 2 WEG. Nach dieser Vorschrift ist zur Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist. Nach ganz herrschender Meinung in Literatur und Rechtsprechung, der sich das Gericht anschließt, führt ein Verstoß gegen diese Vorschrift zur Anfechtbarkeit (vgl. Bärmann, aaO, § 23 Rdnr. 86).

Die Anfechtung des unter dem gleichen Tagesordnungspunkt beschlossenen Fenstereinbaues im Giebel ist ebenfalls begründet. Denn bei dieser Maßnahme handelt es sich um eine den Kläger beeinträchtigende bauliche Veränderung, die gemäß § 22 WEG nur einstimmig beschlossen werden kann. Denn durch den Einbau des Fensters wird aufgrund des erforderlichen Mauerdurchbruchs nachhaltig in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums eingegriffen. Zudem geht mit dem Giebelfenster eine Veränderung des architektonischen Gesamteindrucks einher, den die Kläger nicht hinnehmen müssen. Der Umstand, dass der bisher fensterlose Raum nunmehr als Aufenthaltsraum für Menschen dienen soll und bauordnungsrechtliche Vorschriften hierfür den Einbau eines Fensters erfordern, ändert an dieser Wertung nichts. Denn die das gemeinschaftliche Eigentum schützende Vorschrift des § 22 WEG kann nicht schon dadurch unterlaufen werden, weil ein Wohnungseigentümer beschließt, sein Eigentum anders als zuvor zu nutzen.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rohlfing