

Abschrift

51 C 16/21



Amtsgericht Gladbeck

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau [Name],

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte Partner,

gegen

Wohnungseigentümergeinschaft

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

hat das Amtsgericht Gladbeck auf die mündliche Verhandlung vom 08.03.2022, verkündet am 29.04.2022 durch den Richter am Amtsgericht Rummeling

für Recht erkannt:

Der in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft ... 45964 Gladbeck vom 06.09.2021 gefasste Beschluss über

die Balkonsanierung der Wohnungen Schröter und Sott-Beyer sowie deren Finanzierung zum Tagesordnungspunkt 7) wird für nichtig erklärt.

Die beklagte Gemeinschaft trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin wegen der Kosten gegen Leistung einer Sicherheit in Höhe von 11% über dem vollstreckbaren Betrag abwenden, wenn nicht zuvor die Klägerin in gleicher Höhe Sicherheit leistet.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft 22 in Gladbeck. In der Eigentümersammlung vom 06.09.2021 beschloss die Gemeinschaft zum Tagesordnungspunkt 7) ein Angebot der Firma anzunehmen und die Hausverwaltung zu beauftragen, die Sanierung der Balkone der Wohnungen S und derjenigen der Beklagten in Auftrag zu geben. Die Kosten der Maßnahme werden dabei mit ca. 10.500,00 Euro angegeben, die zur Hälfte von der Gemeinschaft und zur anderen Hälfte von den beiden Eigentümern auf der Grundlage der Größe der beiden Balkone übernommen werden sollen.

Die Klägerin ficht den Beschluss an und ist der Ansicht, dass er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Er sei aufgrund inhaltlicher und formaler Mängel bereits nichtig, jedenfalls aber anfechtbar und aufzuheben.

Die Klägerin beantragt,

wie erkannt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, der Beschluss entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Es bestehe Eilbedürftigkeit, da durch Wassereintritt der Substanz der Gemeinschaft

Schaden zugefügt werden könne. Im Übrigen seien die formalen Voraussetzungen für die Beschlussfassung erfüllt.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze sowie zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Die Anfechtungsklage hat Erfolg. Hierbei ist es nicht nur erforderlich, die Ungültigkeit des Beschlusses festzustellen, vielmehr ist die Nichtigkeit offenkundig.

Die Gemeinschaft ist nicht berechtigt, durch einen Mehrheitsbeschluss konstitutive Ansprüche gegen einen einzelnen Eigentümer zu begründen, diesem also Kosten aufzuerlegen, für die ein Direktanspruch nicht bereits besteht. Auf die Kommentierung bei Hogenschurz, WEG, 3. Auflage, § 16 Randzeichen 126 wird insoweit Bezug genommen.

Hier wird ausdrücklich klargestellt, dass ein entsprechender Beschluss nicht anfechtbar, sondern nichtig ist. Dabei kommt es auf die näheren Umstände insoweit vorliegend nicht an, als insbesondere der Klägerin nicht entgegengehalten werden kann, sie habe schließlich der Beschlussfassung zugestimmt. Abgesehen davon, dass eine Zustimmung zu einem Beschluss in der WEG-Versammlung die Anfechtbarkeit nicht berührt, hat die Klägerin auch ausgeführt, dass sie in einer Drucksituation dem Drängen anderer Eigentümer in der Versammlung nachgegeben hat, obwohl ihre Bedenken erheblich waren. Sie ist also nicht frei und unabhängig zu der Überzeugung gekommen, die Beschlussfassung sei eine „gute Idee“, vielmehr ist sie in einer angespannten Situation einer Wohnungseigentümerversammlung hierzu gedrängt worden. Die Entscheidung war auch nicht einstimmig.

Unabhängig von diesen rechtlichen Bedenken bestehen im Übrigen eine Reihe von weiteren Bedenken bezüglich des gefassten Beschlusses. Die grundsätzlich anerkannte Erforderlichkeit von 3 Vergleichsangeboten um der Wohnungseigentümergeinschaft eine vernünftige Beschlussfassung für größere Ausgaben zu ermöglichen, ist vorliegend unstrittig nicht erfüllt. Wenn die Klägerseite

darauf verweist, es seien zwei unterschiedliche Angebote vorgelegt worden, so ist dies – wie die beklagte Seite richtig ausgeführt hat – nicht der Fall. Es liegen lediglich 2 Teilangebote für jeweils unterschiedliche Wohnungen vor. Einmal für den etwas größeren Balkon (13 qm) der Wohnung S1 und einmal für den kleineren der Wohnung der Beklagten (8 qm). Dabei unterscheiden sich die Angebote auch in der Höhe. Das Angebot S1 ist jedoch nicht nur nicht an den Verwalter gerichtet und somit gar nicht offiziell der Gemeinschaft zugegangen, sondern es ist insbesondere auch abgelaufen. Das Angebot, das 2019 erstellt wurde, hat eine Laufzeit von einem Jahr, wobei diese im Zeitpunkt der Beschlussfassung schon lange abgelaufen war. Es kann insoweit also Grundlage der Beschlussfassung schon deshalb nicht sein, weil die finanziellen Folgen nicht absehbar sind. Dass sich der Werkunternehmer an den seinerzeit mitgeteilten Preis im Nachhinein noch hält, kann ohne weiteres nicht erwartet werden. Insoweit wäre es erforderlich gewesen, das Angebot zu aktualisieren. Dass es keine weiteren Angebote gab, was angeblichen Problemen in der Pandemie zuzuschreiben ist, weil anderen Unternehmen nicht bereit waren, Angebote abzugeben, mag so sein; das allerdings die Verwaltung alles getan hat, um eine vernünftige Beschlussgrundlage für die Gemeinschaft zu schaffen und in der Versammlung vorzulegen, kann nicht erkannt werden. Abgesehen von dem bereits abgelaufenen Angebot sind auch noch weitere unabsehbare Folgekosten (durch eine mögliche Kernbohrung oder durch Erhöhung des Preises aus dem abgelaufenen Angebot etwa) nicht auszuschließen. Der genaue Umfang der Investitionen, der sich für die Klägerin aus diesem Umstand ergibt, ist also nicht hinreichend abschätzbar. Von der Klägerin wird die Eingehung finanzieller Risiken erwartet, die so von ihr nicht erwartet werden können.

Ob es sich hier um Mängel an dem Balkon handelt, die die nach Ansicht der Verwaltung erforderliche Sanierung tatsächlich notwendig machen, ist ungeklärt. Eine entsprechende Untersuchung oder Feststellung vor Ort hat es nicht gegeben. Die Klägerin hat sich unstreitig dahin eingelassen, dass auf ihrem Balkon eine Untersuchungen des Untergrundes überhaupt nicht stattgefunden haben. Dass also die Gemeinschaft hinreichende Grundlagen hatte, um über eine Sanierung des Balkons der Klägerin zu entscheiden und ihr gegen ihren Willen Kosten insoweit aufzuerlegen, kann nicht erkannt werden. Möglicherweise ist - da dieser sich offenbar insoweit selbst bemüht hatte - ist die Untersuchung des Balkons S umfassender gewesen, daraus kann jedoch nicht einfach auf den Balkon der Klägerin geschlossen werden.

In welchem Umfang hier im Übrigen die Kosten von der Gemeinschaft insgesamt zu tragen sind, weil der gesamt Baukörper gefährdet wird und somit das gesamte Gemeinschaftseigentum betroffen ist, ist nicht absehbar und auch nicht festgestellt. Es mag sein, dass die Oberschicht der Balkonauflage zum Sondereigentum gehört und es Sache der Beklagten wäre. In einem solchen Fall könnte jedoch der Beklagten nicht einfach von der Gemeinschaft auferlegt werden, die Arbeiten an ihrem Sondereigentum in einer bestimmt Weise mit durch die Gemeinschaft erledigen zu lassen. Hier müsste der Klägerin jedenfalls Gelegenheit gegeben werden, die Arbeiten selbst durchführen zu lassen, soweit sie über das, was die Gemeinschaft trägt und bezahlen will, hinausgehen. Ob die Situation in Bezug auf dem Balkon S eine andere ist, kann nicht festgestellt werden, ist für das vorliegende Verfahren, weil beide Balkone in einem Beschluss zusammengefasst wurden, jedoch auch ohne Belang. Jedenfalls die Klägerin kann in entsprechender Weise nicht verpflichtet werden, so dass der Beschluss insgesamt hätte aufgehoben werden müssen, wäre er nicht ohnehin nichtig.

Die Behauptung der Klägerin, eine Sanierung ihres Balkons sei überhaupt nicht notwendig, ist durch nichts widerlegt. Die einfache Behauptung der Verwaltung bzw. der Gemeinschaft dies sei anders, reicht nicht aus. Weder hat eine entsprechende Begutachtung stattgefunden, noch ist durch irgendwelche Maßnahmen belegt, dass die Annahme der Gemeinschaft richtig ist. Inwieweit sich die Verhältnisse an den Balkonen S und dem der Klägerin unterscheiden, kann mangels Darlegung nicht festgestellt werden. Soweit Sanierungsnotwendigkeiten im Bereich S bestehen, heißt dies noch lange nicht, dass dies auch für die Klägerin ohne weiteres angenommen werden muss. Ohne die feststehende Sanierungsbedürftigkeit kann die Klägerin nicht gezwungen werden, derartigen Maßnahmen zuzustimmen und ihr kann insbesondere auch keine finanzielle Beteiligung insoweit auferlegt werden.

Hinzu kommt vorliegend, dass der getroffene Beschluss viel zu allgemein und unkonkret ist und der Verwaltung einen viel zu großen Spielraum einräumt, was sie darf und tun muss. Gerade bei Baumaßnahmen ist eine konkrete Verbindung bezüglich des klaren Auftrages und bezüglich des finanziellen Volumens zwingend und es kann nicht der Verwaltung einfach übertragen werden, irgendetwas zu Lasten einzelner Eigentümer der Gemeinschaft zu veranlassen.

Der inkriminierte Beschluss ist deshalb insgesamt ohne Bestandskraft und der Klage war mit der sich aus § 91 ZPO ergebenden Kostenfolge stattzugeben.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den § 708, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs

mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Rummeling