



**Beglaubigte Abschrift**



Verkündet am 26.07.2022

Humpf, Justizbeschäftigte (mD)  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop  
IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft



an dem beteiligt sind:

Frau I

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwälte  
Rechtsanwälte

& Partner

gegen

WEG

46242 Bottrop,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße  
89, 46236 Bottrop,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 14.07.2022  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Klägerin wird nachgelassen, die  
Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu  
vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor  
Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand:**

Die Klägerin war bis zum 14.12.2021 Mitglied der beklagten  
Wohnungseigentümergeinschaft „.....: 27“ in Bottrop. Ihr gehörte die  
Wohnung im Dachgeschoss.

Vor Ausscheiden der Klägerin aus der Gemeinschaft fand am 18.10.2021 eine  
Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der nicht näher datierten  
Niederschrift Bl. 6 ff d.A. festgehalten sind. Unter TOP 2 wurde die Klägerin  
im Zusammenhang mit der Sanierung des zu ihrer Wohnung gehörenden Balkons zu  
einer Zahlung von 1.500,00 Euro aufgefordert. Unter TOP 3 beschloss man, die  
umgestaltete Wohnungstür zur Wohnung der Klägerin auf deren Kosten in den  
Ursprungszustand zurück zu versetzen, sollte die Klägerin diese Maßnahme bis  
Ende Oktober nicht selber vornehmen.

Die Klägerin ist mit diesen Beschlüssen nicht einverstanden. Mit ihrer am 10.11.2021  
erhobenen Anfechtungsklage rügt sie formelle und materielle Fehler.

Sie beantragt,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 18.10.2021 zu  
TOP 2 und zu TOP 3 für nichtig, hilfsweise für unwirksam zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Klägerin fehle das Rechtsschutzbedürfnis für die Beschlussanfechtung, da sie aus der Gemeinschaft ausgeschieden sei. Beide Beschlüsse seien zudem ohne Rechtswirkung zu Lasten der Klägerin, zum einen, weil mangels Anforderung keine Zahlung fällig geworden sei (TOP 2), zum anderen, weil lediglich die weitere Verfahrensweise geregelt worden sei (TOP 3).

Mit Schriftsatz vom 01.03.2022 hat die Beklagte einen von sämtlichen Eigentümern unterzeichneten Umlaufbeschluss vom 23.02.2022 folgenden Inhalts zu den Akten gereicht:

*„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass die von der Gemeinschaft in der außerordentlichen Versammlung vom 18.10.2021 gefassten Beschlüsse aufgehoben werden.“*

Die Klägerin meint, dieser Beschluss sei nicht ordnungsgemäß verkündet worden und daher ohne Wirkung.

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

#### **Entscheidungsgründe:**

A. Die Klage ist zulässig. Insbesondere fehlt der Klägerin nicht das Rechtsschutzbedürfnis, da die angefochtenen Beschlüsse noch während ihrer Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft gefasst wurden und sie deshalb binden (vgl. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 46 Rdnr. 28). Entgegen der Auffassung der Beklagten haben die Beschlüsse auch Rechtswirkungen gegen die Klägerin, da beide Beschlüsse Kostenregelungen zu ihren Lasten enthalten.

B. Die Klage hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

I. Soweit die Klägerin die Nichtigkeit der angefochtenen Beschlüsse festgestellt haben möchte, vermag das Gericht keine Nichtigkeitsgründe zu erkennen.

Insbesondere fehlt der Gemeinschaft nicht die Beschlusskompetenz, Regreßforderungen gegen einzelne Eigentümer geltend zu machen, die aus der – angeblichen – Verletzung von gemeinschaftsbezogenen Pflichten oder der Schädigung gemeinschaftlichen Eigentums resultieren.

II. Auch die hilfsweise erhobene Beschlussmängelklage ist unbegründet. Es kann offenbleiben, ob die gem. § 24 Abs. 4 S. 2 WEG gebotene Einberufungsfrist zur Versammlung vom 18.10.2021 nicht eingehalten wurde oder die angefochtenen Beschlüsse materiell fehlerhaft zustande gekommen sind. Denn beide Beschlüsse sind mit Umlaufbeschluss vom 23.02.2022 aufgehoben worden, so dass bezogen auf das Anfechtungsbegehren der Klägerin Erfüllung eingetreten ist. Der Umlaufbeschluss ist entgegen der Auffassung der Klägerin in Übereinstimmung mit den Vorgaben des § 23 Abs. 3 WEG wirksam zustande gekommen. Sowohl die erforderliche Einstimmigkeit als auch die erforderliche Schriftform ist erfüllt. Sämtliche Eigentümer haben ihre Einverständnis, die Beschlüsse der Versammlung vom 18.10.2021 aufzuheben, durch Unterschrift auf dem mit „Umlaufbeschluss“ überschriebenen Beschlussantrag formgerecht erteilt. Das Beschlussergebnis ist auch festgestellt und verkündet worden. Denn alle Eigentümer haben ein Anschreiben erhalten, in dem die allstimmige Zustimmung zur Aufhebung der Beschlüsse vom 18.10.2021 mitgeteilt wurde (Bl. 110 bis 112 und 114 d.A.). Das genügt, da durch diese Verfahrensweise die Kenntnisnahme durch alle Beteiligte sicher gestellt ist (vgl. nur OLG Düsseldorf ZWE 2020, 71; Bärmann, aaO, § 23 Rdnr. 115; Hügel/Elzer, WEG, § 23 Rdnr. 118). Entgegen der Auffassung der Klägerin ist die Verkündung durch die Beschlussinitiatoren keine Wirksamkeitsvoraussetzung. Das folgt aus dem Wesen der schriftlichen Beschlussfassung als vereinfachtes Verfahren, welches auf die formalen Durchführungsregeln eines Versammlungsbeschlusses bewusst verzichtet. Anders als dort (§ 24 Abs. 5 WEG) ist die Bestimmung einer das Verfahren leitenden Person nicht vorgesehen. Initiativ werden kann daher nicht nur der Verwalter, sondern jeder Eigentümer (Bärmann, aaO, § 23 Rdnr. 107). Das gleiche gilt für die erforderliche Bekanntmachung des Beschlussergebnisses. Praktischerweise erfolgt diese durch die Person, dem die schriftlichen Zustimmungserklärungen zugegangen sind. An eine bestimmte Person gebunden ist die Bekanntgabe jedoch nicht.

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

Der Streitwert wird auf 3.000,00 EUR festgesetzt.

**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.

Rohlfing

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

