

Beglaubigte Abschrift

3 C 183/21



Vert.:	Frist not.	KR/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kannt- nis.
SB	01. JUNI 2023		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zah- lung
zdA			Stel- lung.

Amtsgericht Dorsten

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

die Wohnungseigentümergeinschaft E

an dem beteiligt sind:

1. Frau I. D. M.,
2. Herr M. K. H.,

Kläger,

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

gegen

die Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

Beklagte,

vertreten durch den Verwalter Immobilien GmbH
vetr.d.d. GF,
ten,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte K

hat das Amtsgericht Dorsten
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 04.05.2023
durch die Richterin am Amtsgericht Wischermann

für Recht erkannt:

Die in der Eigentümerversammlung vom 07.09.2021 unter TOP 4 sowie
unter TOP 5 gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten zu 84 % und den
Klägern zu 16 % auferlegt.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Parteien
können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 %
des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht
die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110
% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Parteien streiten um die Gültigkeit zweier auf einer Eigentümerversammlung am
07.09.2021 gefasster Beschlüsse sowie um die Ersetzung eines abgelehnten
Beschlusses.

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten WEG ... e 2 in Dorsten.
Sie verfügen über einen eigenen Eingang zu dem in ihrem Sondereigentum
stehenden Wohnungseigentum (Wohnung Nr. 1).

In der Teilungserklärung vom 12.03.1986 wurde unter I. § 1 Ziff. 1) u. a. geregelt:

„Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 ist berechtigt, einen separaten
Wohnungseingang von der Br ... Straße aus im Dielenbereich anzulegen.“

Unter I. § 1 Ziff. 2) wurde zudem u. a. geregelt:

„Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 steht zur alleinigen Nutzung die im
westlichen Teil des Grundstücks belegene Freifläche zu, von der süd-westlichen

Hausecke in Fluchtlinie zur westlichen Hausseite bis zur nördlichen Grundstücksgrenze hin verlaufend.“

Im Rahmen des Einbaus ihrer Eingangstür hatten die Kläger die damit einhergehenden Zuarbeiten, insbesondere die Bepflasterung vor dem separaten Wohnungseingang, auf eigene Kosten durchgeführt.

Diese Pflastersteine sind – unbestritten - in Folge von Erdabsenkungen in sich eingefallen und bilden eine Vertiefung, welche zum einen eine Stolperkante darstellt, und in welcher zum anderen bei starkem Regenwetter ständig eine Pfützenbildung stattfindet. In Wintermonaten besteht zudem die Gefahr der Bildung einer Eisfläche.

Am 19.04.2021 fand eine Eigentümerversammlung statt, in welcher unter TOP 8 folgender Beschluss gefasst wurde:

„Herr S hat die Wohnungseingangstür bereits ohne Beschluss durch die Eigentümer ausgetauscht. Herr S bittet um Kostenerstattung des Angebots Heiming KG i.H.v. 490,52 € brutto. Die Verwaltung wird prüfen, ob es sich bei diesem Angebot um nicht notwendige Sonderausstattung handelt, die der Sondereigentümer ggf. selbst tragen muss. Da während der Versammlung keine Entscheidung für eine Kostenübernahme stattfinden konnte wird beschlossen, nachträglich einen Beschluss im Umlaufverfahren per Mehrheitsentscheid herbeizuführen. Eine etwaige Kostenerstattung soll sodann der Instandhaltungsrücklage entnommen werden. Die Verwaltung wird eine Fachfirma zu den Kosten befragen und das Ergebnis den Eigentümer mitteilen.“

Dieser Beschluss wurde mit drei Ja-Stimmen angenommen.

Am 07.09.2021 fand eine weitere Eigentümerversammlung statt, zu welcher die zuständige Verwaltung zuvor ordnungsgemäß eingeladen hat.

Mit der Einladung wurde darauf hingewiesen, dass es sich um übliche Kosten für eine Wohnungsabschlusstür handelt und keine Sonderausstattung in der eingebauten Tür enthalten war.

In dieser Eigentümerversammlung wurde sodann unter TOP 4 über folgenden Antrag beschlossen:

„Die Eigentümer beschließen dem Miteigentümer S. nachträglich einen Betrag von 490,52€ brutto (dies entspricht dem vorliegenden Angebot der Fa. H. KG, ohne Extraausstattung) aus der Erhaltungsrücklage für den Austausch der Wohnungsabschlusstür WE 2 zu erstatten.“

Der Beschluss wurde mit zwei Ja-Stimmen und einer Enthaltung angenommen.

Darüber hinaus wurde unter TOP 5 über den weiteren folgenden Antrag beschlossen:

„Die Eigentümer beschließen das vorliegende Angebot AN-0026/21 der Fa. G Metallbau & Design zur Erneuerung der drei Geländer (Straßenseite) anzunehmen. Die Abrechnung erfolgt gem. Angebot nach genauem Aufmaß (lfm). Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen. Die Arbeiten sollen erst im nächsten Jahr unter Berücksichtigung einer ausreichenden Erhaltungsrücklage ausgeführt werden.“

Dieser Beschluss wurde ebenfalls mit zwei Ja-Stimmen und einer Enthaltung angenommen.

Die bisherigen Balkongeländer bestanden aus einem Vierkant-Alurohr, an welchem als Sichtschutz Holzplatten befestigt waren. Das Angebot der Firma G Metallbau & Design sieht die Anbringung eines maßangefertigten Edelstahl-Balkongeländers vor, welches mit Verbundsicherheitsglas in Klemmhaltern montiert werden soll. Das Angebot der Firma G, welches mit einem Betrag von 4.856,08 EUR brutto endete, bezog sich dabei auf zwei Balkone, während die beiden anderen eingeholten Angebote der Firmen Metallbau S. und Metallbau Sch. sich jeweils auf einen Balkon bezogen.

Unter TOP 7 wurde weiter unter der Überschrift „Erörterung und Beschlussfassung über die Instandsetzung der Pflasterdecke vor dem Gebäudeeingang der WE Rentmeister“ über folgenden Antrag beschlossen:

„Die Eigentümer beschließen das von Herrn R. eingereichte Angebot der Firma D. GbR zur Instandsetzung der Pflasterfläche anzunehmen. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen.“

Dieser Beschluss wurde mit einer Ja-Stimmen und zwei Nein-Stimmen abgelehnt.

Die Kläger sind der Ansicht, die unter TOP 4 und TOP 5 gefassten Beschlüsse entsprächen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Bezüglich TOP 4 habe der betreffende Wohnungseigentümer die Wohnungseingangstür ohne vorherige Beschlussfassung eigenmächtig ausgetauscht. Auch habe keine Festlegung dahingehend vorgelegen, dass eine Notwendigkeit des Austausches der alten Tür bestanden habe. Entsprechend habe der Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Erstattung der Kosten durch die WEG.

Bezüglich TOP 5 sind die Kläger der Ansicht, es lägen bereits nicht drei vergleichbare Angebote zur Erneuerung der Balkonverkleidung vor, das Angebot der Fa. Gi sei rechnerisch falsch. Zudem sei auch nicht lediglich die Erneuerung der Balkonverkleidung beschlossen worden, sondern eine völlig andere Ausführung. Die einzelnen Wohnungseigentümer hätten jedoch nur einen Anspruch auf Instandhaltung der bereits bestehenden Balkonverkleidung, nicht hingegen auf eine Verbesserung. Kosten für eine solche seien von den jeweiligen Sondereigentümern selber zu tragen.

Die Kläger sind weiter der Auffassung, gegenüber der WEG einen Anspruch auf Instandsetzung der sich vor ihrer Wohnungstür befindlichen Pflastersteine auf Kosten der WEG zu haben.

Die Kläger beantragen,

die nachfolgenden Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 07.09.2021 der Wohnungseigentümergeinschaft Bl Str. 2 in 46284 Dorsten für ungültig zu erklären:

- 1) TOP 4 (nachträgliche Genehmigung der Kostenübernahme einer Wohnungsabschlusstür)
- 2) TOP 5 (Beschlussfassung über die Erneuerung einer Balkonverkleidung), sowie

3) die Beklagte zu verpflichten, die abgesackten Pflastersteine vor der Wohnungseingangstür der Kläger, gem. Teilungserklärung Sondereigentum Nr. 1, derart instand zu setzen, dass die abgesackten Pflastersteine aufgenommen und die abgesackte Fläche nachgefüllt und anschließend wieder mit den Pflastersteinen verschlossen wird.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie behauptet, der Kläger zu 2) habe gegenüber dem Miteigentümer St. in einem Gespräch erklärt, er habe nichts dagegen, wenn dieser den Einbau einer Tür vorhabe, er selber habe auch seine eigene Wohnungseingangstür eingebaut, ohne dass zuvor hierüber ein Beschluss gefasst worden sei.

Die Beklagte ist der Ansicht, die unter TOP 4 und TOP 5 gefassten Beschlüsse entsprächen ordnungsgemäßer Verwaltung. Darüber hinaus würden die Kläger rechtsmissbräuchlich handeln, wenn sie sich auf eine fehlende Beschlussfassung berufen würden, da sie in der Vergangenheit selber bereits mehrfach Änderungen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen hätten, ohne zuvor eine Beschlussfassung herbeizuführen.

Bezüglich der beabsichtigten Instandsetzung der Balkonverkleidung handele es sich zudem um eine Maßnahmen, die im Interesse aller Wohnungseigentümer auf die Erhaltung, Verbesserung oder dem der Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden Gebrauch gerichtet sei. Diese sei somit ordnungsgemäß. Die Beklagte ist weiter der Ansicht, die Kläger hätten keinen Anspruch auf Übernahme der Kosten für die Instandsetzung der Pflasterarbeiten, da die Kläger diese Pflasterung ohne vorherige Beschlussfassung durchgeführt hätten. Zudem sei dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 1 lediglich gestattet worden, einen separaten Wohnungseingang anzulegen, die Frage, wie die Zuwegung zu gestalten und herzustellen sei, sei hingegen nicht von er Teilungserklärung umfasst. Ebenso wenig sei die Frage geregelt worden, wer die Kosten hierfür trage. Die Zuwegung liege – was unstrittig geblieben ist – auf einem dem jeweiligen Eigentümer des Sondereigentums Nr. 2 zugewiesenen Abschnitt des Grundstücks.

Dass dieses Stück aber durch die Kläger für die Zuwegung habe gepflastert werden könne, ergebe die Teilungserklärung nicht.

Die Beklagte rügt zudem, dass der Klageantrag zu 3) zu unbestimmt sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zur Akte gereichten wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

A.

Die Klage ist zulässig, insbesondere wurde sie innerhalb der Anfechtungsfrist des § 45 WEG erhoben und ist auch innerhalb der gesetzlichen Frist begründet worden.

B.

Die Klage ist jedoch lediglich hinsichtlich der Klageanträge zu 1) und 2) begründet und im Übrigen unbegründet.

I.

Der in der Eigentümerversammlung am 07.09.2021 unter TOP 4 gefasste Beschluss ist ungültig.

Der Beschluss entsprach zur Überzeugung des Gerichts nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn mit ihm wurde die Kostentragung für eine Maßnahme geregelt, welche nicht zuvor ordentlich durch Beschluss geregelt worden ist.

Vorliegend hat unstreitig der Miteigentümer S bereits einige Zeit vor der Eigentümerversammlung am 07.09.2021 die zu seinem Wohnungseigentum gehörende, jedoch im Gemeinschaftseigentum stehende Wohnungsabschlusstür ausgetauscht, ohne zuvor eine Beschlussfassung hierüber herbeigeführt zu haben. Eine solche vorherige Beschlussfassung wäre jedoch gem. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG vor der Durchführung des Türaustausches erforderlich gewesen, da es sich hierbei um eine Maßnahme zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums gehandelt hat.

Mangels Beschlussfassung war der Miteigentümer daher nicht berechtigt, die Tür auszutauschen.

Einem Miteigentümer, welcher eigenmächtig Instandhaltungsmaßnahmen durchführt, steht jedoch kein Anspruch auf Erstattung der Kosten zu.

Ein solcher Anspruch besteht weder aus Bereicherungsrecht, noch aus den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag. Denn gem. § 18 Abs. 2 WEG kann jeder Eigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen.

Bezüglich etwaiger Instandhaltungsmaßnahmen haben die Wohnungseigentümer somit einen Gestaltungsspielraum und können Kosten und Nutzen gegeneinander abwägen und begehrte Maßnahmen möglicherweise auch zunächst zurückstellen. Einen derartigen Ermessensspielraum sehen die Regelungen der Geschäftsführung ohne Auftrag und des Bereicherungsrechts im BGB hingegen nicht vor, sodass die Regelung des § 18 Abs. 2 WEG als *lex specialis* zu betrachten ist, welches den Regelungen des BGB vorgeht (vgl. zum Ganzen BGH, Urteil vom 14.6.2019, Az.: V ZR 254/17 m. w. N., noch zum WEG a. F.). Die noch zum alten Recht ergangene Rechtsprechung des BGH ist insoweit auf die neue Rechtslage anzuwenden, da es sich bei den Regelungen des § 21 Abs. 4 WEG a. F. und 18 Abs. 2 WEG n. F. um vergleichbare Regelungen handelt.

Mangels einer vorherigen Feststellung der Notwendigkeit des Türenaustausches kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass ein Austausch in jedem Falle hätte beschlossen werden müssen mit der Folge, dass im Falle einer Beschlussfassung eine Ermessensreduzierung der Mitglieder der WEG auf Null bestanden hätte. Ebenso ist nicht behauptet worden, dass es sich um eine Eilmaßnahme gehandelt hat, welche keine vorherige Beschlussfassung mehr zugelassen hätte.

Der Ungültigkeit der Beschlussfassung steht auch nicht entgegen, dass der Kläger zu 2) in einem Gespräch möglicherweise gegenüber dem Miteigentümer Sc geäußert haben könnte, dass er nichts gegen einen Austausch der Tür habe. Denn eine solche Äußerung ersetzt nicht die gesetzlich eindeutig vorgesehene Beschlussfassung.

Ebenso führt nach Auffassung des Gerichts der Umstand, dass bereits in der Eigentümerversammlung vom 19.04.2021 bereits über die Frage der Kostentragung gesprochen worden ist. Insbesondere wurde in dieser Eigentümerversammlung die

Kostentragung nicht bereits geregelt. Es wurde vielmehr lediglich geregelt, dass zunächst geprüft werden soll, ob in dem Angebot möglicherweise eine Sonderausstattung enthalten ist, welche durch den Miteigentümer S selbst zu tragen wäre. Im Anschluss sollte eine Entscheidung im Umlaufverfahren ergehen mit der Absicht, die Kosten zu erstatten. Eine solche Entscheidung im Umlaufverfahren konnte sodann jedoch nicht herbeigeführt werden, sodass die Kostenfrage nicht abschließend geregelt worden ist.

II.

Auch der unter TOP 7 gefasste Beschluss ist zur Überzeugung des Gerichts ungültig, da auch dieser nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach.

Wie bereits dargelegt, gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung gem. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Vorliegend ist bereits fraglich, ob es sich bei den beabsichtigten Arbeiten an den Balkonen lediglich um Instandsetzungsmaßnahmen handelt oder nicht vielmehr um bauliche Veränderungen i. S. d. § 20 WEG, welche über reine Instandhaltungsmaßnahmen hinausgehen.

Denn bei der vorhandenen Balkonverkleidung handelt es sich um ein Vierkant-Alurohr, an welchem als Sichtschutz Holzlatten befestigt sind. Das Angebot der Fa. G r sieht hingegen die Anbringung eines maßangefertigten Edelstahl-Balkongeländers vor, welches mit Verbundsicherheitsglas in Klemmhaltern montiert werden soll.

Solche baulichen Veränderungen kann jeder Wohnungseigentümer gem. § 20 Abs. 3 WEG verlangen, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind.

Jedoch kommt es zur Überzeugung des Gerichts nicht erheblich auf die Beantwortung der Frage, ob es sich um eine Instandhaltungsmaßnahme oder eine bauliche Veränderung handelt, an.

Denn eine ordnungsgemäße Verwaltung erfordert nach ständiger Rechtsprechung auch des hiesigen Gerichts bei nicht lediglich geringfügigen Maßnahmen die Einholung mindestens dreier vergleichbarer Angebote und Zugänglichmachung dieser Angebote an die Wohnungseigentümer vor einer Beschlussfassung über die begehrte Maßnahme. Hierdurch soll gewährleistet sein, dass zum einen technische

Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln und Schäden versprechen, dass aber andererseits auf die Wirtschaftlichkeit geachtet wird und keine überteuerten Aufträge erteilt werden (vgl. AG Dortmund, Urteil vom 05.11.2015, Az. 513 C 22/15 m. w. N.).

Vorliegend wurden durch die Fa. G Kosten von rund 4.800,00 EUR veranschlagt, sodass es sich um keine geringfügige Maßnahme mehr handelt. Die Einholung dreier vergleichbarer Angebote war somit erforderlich.

Die seitens der Verwaltung eingeholten Angebote sind jedoch zur Überzeugung des Gerichts nicht vergleichbar.

Denn es ist unstreitig, dass sich das Angebot der Fa. G auf zwei Balkone bezieht, die weiteren Angebote der Firmen Metallbau S und Metallbau Sch hingegen lediglich auf einen Balkon.

Es können nach Auffassung des Gerichts die angesetzten Kosten jedoch nicht einfach zur besseren Vergleichbarkeit verdoppelt werden. Denn es entspricht gängiger Praxis und auch der Erfahrung des Gerichts, dass im Falle einer umfangreicheren Auftragserteilung eine Preisrabattierung vorgenommen wird. Es ist somit zu erwarten, dass die Angebote der Firmen Metallbau S und Metallbau Sch im Ergebnis rechnerisch anders ausfallen, wenn auch bei diesen die Arbeiten an zwei Balkonen in Auftrag gegeben werden. Dass dies nicht der Fall ist, wurde trotz entsprechenden Hinweises des Gerichts, dass von einer mangelnden Vergleichbarkeit ausgegangen wird, nicht behauptet.

Wenn es aber Sinn und Zweck der Einholung dreier Vergleichsangebote ist, den Eigentümern eine umfassende, auch wirtschaftliche Aspekte betreffende, Abwägung vornehmen zu können, ist auch die Frage der Kosten als erheblich anzusehen. Damit eine zutreffende Abwägung vorgenommen werden kann, ist es also erforderlich, dass auch die Kosten ohne weitere einzuholende Auskünfte direkt miteinander ins Verhältnis gesetzt und verglichen werden können. Dies war vorliegend jedoch wegen der aufgezeigten Unterschiede nicht möglich.

III.

Die Kläger haben hingegen keinen Anspruch auf Ersetzung des in der Eigentümerversammlung vom 07.09.2021 unter TOP 8 abgelehnten Beschlusses dahingehend, dass die Beklagte verpflichtet wird, die abgesackten Pflastersteine vor

der Wohnungseingangstür der Kläger, gem. Teilungserklärung Sondereigentum Nr. 1, derart instand zu setzen, dass die abgesackten Pflastersteine aufgenommen und die abgesackte Fläche nachgefüllt und anschließend wieder mit den Pflastersteinen verschlossen wird.

1.

Grundsätzlich kann durch das Gericht eine notwendige Beschlussfassung ersetzt werden, § 44 Abs. 1 S. 2 WEG. Dabei ist jede denkbare Entscheidung in Bezug auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder die Benutzung des gemeinschaftlichen Eigentums und/oder des Sondereigentums möglich, die durch Beschluss zu fassen ist (Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, § 44 Beschlussklagen, 3. Auflage 2021, Rn. 188).

Die Kläger haben auch ein Rechtsschutzbedürfnis, da sie zunächst erfolglos versucht haben, den begehrten Beschluss im Rahmen der Eigentümerversammlung am 07.09.2021 zu fassen.

2.

Die Kläger haben jedoch keinen Anspruch auf die begehrte Beschlussfassung. Ein solcher Anspruch wäre nur dann gegeben, wenn die begehrte Beschlussfassung zwingend notwendig ist bzw. bezüglich einer zu treffenden Ermessensentscheidung eine Ermessensreduzierung auf Null vorläge.

Die Kläger haben hier jedoch zur Überzeugung des Gerichts keinen Anspruch darauf, dass die Pflasterfläche vor der Wohnungseingangstür der Kläger instandzusetzen ist.

Denn die Kläger hatten bereits keinen Anspruch darauf, dass diese Fläche gepflastert wird.

Die Kläger haben die Zuwegung zu einem früheren Zeitpunkt ohne vorherige Beschlussfassung durch die WEG auf eigene Kosten gepflastert.

Aus der Teilungserklärung vom 12.03.1986 wurde unter I. § 1 Nr. 1 geregelt, dass der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1, hier also die Kläger, berechtigt ist, einen separaten Wohnungseingang von der Breslauer Straße aus im Dielenbereich anzulegen. Ausdrücklich nicht geregelt ist hingegen die Frage, wie eine Zuwegung zu dieser Wohnungseingangstür anzulegen ist und wer die Kosten hierfür zu tragen hat. Auch in der restlichen Teilungserklärung findet sich hierzu keine Regelung.

Zudem befindet sich die Zuwegung unstreitig auf dem nach der Teilungserklärung unter I. § 1 Nr. 2 dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 zur alleinigen Nutzung zugewiesenen befindlichen Grundstücksteil. Unter Berücksichtigung auch dieses Umstandes kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass es den Klägern freistand, die Zuwegung ohne Abstimmung und vorherige Beschlussfassung durch die WEG nach ihrer eigenen Vorstellung anzulegen.

Wenn die Kläger aber bereits die Zuwegung nicht in der hier vorliegenden Art hätten vornehmen dürfen, besteht in der Folge erst Recht kein zwingender Anspruch auf eine Instandsetzung dieser Fläche.

Den Klägern ist zwar zuzugestehen, dass die Möglichkeit, einen separaten Wohnungseingang anzulegen, nur dann sinnvoll sein kann, wenn auch eine entsprechende Zuwegung angelegt wird. Jedoch handelt es sich um eine Fläche des Gemeinschaftseigentums, sodass alle Mitglieder der WEG gemeinsam über die Art der Zuwegung hätten beschließen müssen. Die Kläger mögen somit einen Anspruch darauf haben, dass über die Anlegung der Zuwegung ein Beschluss zu fassen ist, jedoch haben sie keinen Anspruch auf eine konkrete Art der Zuwegung. Diese Entscheidung liegt vielmehr im Ermessen der Miteigentümer. Selbiges gilt somit auch für die Frage einer etwaigen Instandsetzung der vorhandenen Pflasterfläche. Es liegt im Ermessen der WEG zu entscheiden, ob die vorhandene Pflasterfläche erhalten und instandgesetzt werden soll, oder ob möglicherweise stattdessen eine andere Art der Zuwegung angelegt werden soll. Jedenfalls aber ist die von den Klägern begehrte Beschlussfassung nach dem zuvor gesagten nicht zwingend durchzuführen.

Entsprechend war die Klage diesbezüglich abzuweisen.

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf bis zu 6.400,00 EUR 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 Dorsten 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 Dorsten, Alter Postweg 36, 46282 Dorsten, 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.

Wischermann

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Amtsgericht Dorsten

