

Beglaubigte Abschrift

514 C 22/23



Amtsgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

an dem beteiligt sind:

Herr

,

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener
Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft,

Beklagte,

vertreten durch den Verwalter Hausverwaltung

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

Vert.:	Frist not.	KR/ K'A	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kannt- nen.
SB	28. JUNI 2023		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.

hat das Amtsgericht Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 01.06.2023
durch den Richter am Amtsgericht Pöpel

für Recht erkannt:

Der Negativbeschluss der Eigentümerversammlung der WEG L
in 44137 Dortmund vom 13.02.2023 zum TOP 1 (Erneuerung der
Dachfenster, Sondernutzungsfläche Heidemann), wird für ungültig erklärt.

Im Wege der Beschlussersetzung ordnet das Gericht an, dass
entsprechend dem zu TOP 1 in der Eigentümerversammlung vom
13.02.2023 gestellten Antrag die Dachfenster im
sondernutzungsberechtigten Gebäudeteil des Klägers auf Kosten der
Gemeinschaft erneuert werden. Die Eigentümerversammlung hat binnen
drei Monaten nach Rechtskraft des Urteils zu beschließen, welcher
Handwerksbetrieb zu welchen Bedingungen auf Kosten der Gemeinschaft
mit der Instandsetzung beauftragt wird. Sollte die Eigentümerversammlung
binnen dieser Frist keine Entscheidung treffen, hat der Verwalter die
Entscheidung und Beauftragung vorzunehmen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Dieses Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von
120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger ist Miteigentümer innerhalb der beklagten
Wohnungseigentümergeinschaft. Der WE 9, die im Eigentum des Klägers steht,
ist ein Sondernutzungsrecht des Dachbodens zugeordnet. Die im Dach dieses
Sondernutzungsrechts befindlichen ca. 25 Jahre alten Dachfenster sind beschädigt
und nicht mehr zu reparieren.

Am 13.02.2023 fand eine Eigentümerversammlung statt. Unter dem Top 1 wurde ein
Antrag des Klägers, auf Kosten der Gemeinschaft die Dachflächenfenster aufgrund
eines von drei genannten Angeboten instand zu setzen, abgelehnt. Wegen der
Einzelheiten der Beschlussfassung wird auf das Protokoll vom 13.02.2023 (Bl. 6 f.
d.A.) Bezug genommen.

Der Gemeinschaft liegt die Teilungserklärung des Notars E. vom 09.04.1981
(Bl. 21 ff. d.A.) zugrunde.

Der Kläger ist der Ansicht, dass aus § 7 Abs. 1 der Teilungserklärung folge, dass auch die Instandsetzung der Fenster auf Kosten der Gemeinschaft vorzunehmen sei. Dem stehe § 5 Abs. 3 der Teilungserklärung nicht entgegen.

Der Kläger beantragt,

1. den Negativbeschluss betreffend der Eigentümerversammlung vom 13.02.2023 betreffend der Wohnungseigentümergeinschaft I in Dortmund bezüglich TOP I) (Erneuerung der Dachfenster, Sondernutzungsfläche Heidemann) für ungültig zu erklären;

2. dass das Gericht im Wege der Gestaltung anstelle der Wohnungseigentümer der WEG I in 44137 Dortmund einen Beschluss entsprechend dem zu TOP I) in der Eigentümerversammlung vom 13.02.2023 gestellten Antrag fasst, nach welchem die Dachfenster im sondernutzungsberechtigten Gebäudeteil des Klägers auf Kosten der Gemeinschaft gemäß den drei Angeboten der Firma B vom 19.12.2022 über 12.326,50 EUR, der Firma G vom 25.01.2023 in Höhe von 12.658,12 EUR sowie der Firma W vom 31.01.2023 in Höhe von 13.581,05 EUR erneuert werden.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die Pflicht des Klägers zur Kostentragung aus § 5 Abs. 3 der Teilungserklärung folge. Etwas anderes folge auch nicht aus § 7 Abs. 3 der Teilungserklärung. Es sei zu berücksichtigen, dass selbst wenn man die in der Teilungserklärung maßgeblichen Regelungen nicht als eindeutig begreifen wollte, sich jedenfalls auch nach den Grundsätzen der ergänzenden Vertragsauslegung keine Kostentragungspflicht der Beklagten ergeben könne. Ausgehend von diesen Grundsätzen werde angesichts des klaren Wortlauts des § 5 Abs. 3 der Teilungserklärung für einen objektiven Betrachter bereits hinreichend deutlich, dass einem sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer die entsprechende Kostenlast für die Instandhaltung- und Instandsetzung dieses Teils auferlegt werden sollte und diese Regelung gerade in Abgrenzung zu den in § 7 geregelten generellen

Kostenregelungen bezüglich Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu betrachten sei.

Mit Schriftsatz vom 12.06.2023 hat die Beklagte nach dem Termin zur mündlichen Verhandlung weiter vorgetragen. Wegen des Inhalts wird auf den Schriftsatz vom 12.06.2023 (Bl. 94 ff. d.A.) Bezug genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die protokollierten Erklärungen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Zunächst ist aufgrund der Anfechtung des Negativbeschlusses dieser für ungültig zu erklären. Zwar hat die Anfechtung eines Negativbeschlusses nur dann Erfolg, wenn eine Ermessensreduzierung auf null vorliegt, dem Beschluss zuzustimmen (LG Hamburg Urf. v. 4.9.2015 – 318 S 75/14, ZWE 2016, 226 = ZMR 2016, 134). Ein solcher Fall liegt hier vor, da zwischen den Parteien unstrittig ist, dass die Dachflächenfenster beschädigt und instandsetzungsbedürftig sind. Bei Dachfenstern handelt es sich um Gemeinschaftseigentum (Steiner/Steiner NZM 2020, 578, 583). Das Gemeinschaftseigentum ist, soweit eine abweichende Kostenregelung nicht vorliegt, auf Kosten der Gemeinschaft instand zu setzen. Hier liegt eine abweichende Kostenregelung nicht vor, insbesondere § 5 Abs. 3 der Teilungserklärung ordnet keine abweichende Kostentragung für Dachfenster an. Dies ergibt die Auslegung der Teilungserklärung.

Die Auslegung der Teilungserklärung hat den für Grundbucheintragungen maßgeblichen Regeln zu folgen (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 8 Rn. 21). Bei der Auslegung der Teilungserklärung ist maßgeblich auf den Wortlaut und den Sinn abzustellen ist, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegend ergibt; Umstände außerhalb der Eintragung dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH, Urteil v. 16. 11. 2012 – V ZR 9/12, ZWE 2013, 29). Damit kommt es für die Auslegung nicht auf den Willen des Erklärenden an, sondern auf das, was jeder gegenwärtige und zukünftige Betrachter als objektiven Sinn der Erklärung ansehen muss. Umstände außerhalb der Eintragung und der in ihr in

Bezug genommenen Eintragungsbewilligung dürfen nur insoweit herangezogen werden, als sie nach den besonderen Umständen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (Hügel/Elzer aaO). Aus § 5 Abs. 3 der Teilungserklärung folgt nur, dass der Wohnungseigentümer die Kosten zu tragen hat, soweit Teile oder Anlagen des gemeinschaftlichen Eigentums betroffen sind, die der ausschließlichen Sondernutzung eines Wohnungseigentümers zugewiesen sind. Würde damit auch das Dachfenster umfasst, wären alle Fenster des Hauses umfasst, die sich in einer Wohnung befinden. Das dies aber gerade nicht gewollt ist, ergibt sich aus § 7 Abs. 3 der Teilungserklärung, der gerade für Glasschäden eine eigene Regelung enthält. Diese Regelung wäre überflüssig, wenn schon alle Fensterschäden von § 5 Abs. 3 der Teilungserklärung umfasst wären. Darüber hinaus bestimmt § 7 Abs. 1 der Teilungserklärung ausdrücklich, dass auch die Instandhaltung der äußeren Fenster der Gemeinschaft zugewiesen ist. Es ist somit nicht im Wege der Auslegung zu ermitteln, dass die Teilungserklärung zwischen Außenfenstern und Dachfenstern unterscheidet. Unerheblich sind etwaige Vorstellungen bei Einräumung eines Sondernutzungsrechts, soweit nicht ausdrücklich eine abweichende Regelung getroffen wurde. Eine solche den Kläger bindende Vereinbarung wurde nicht vorgetragen. Solange keine abweichende Kostenregelung wirksam getroffen wurde, sind damit die Kosten der Instandsetzung durch die Gemeinschaft zu tragen.

Auf die Beschlussersetzungsklage war die Gemeinschaft zur Instandsetzung zu verpflichten. Da das Gericht bei der Beschlussersetzungsklage nicht an den Antrag gebunden ist, konnte das Gericht der Gemeinschaft aufgeben, binnen genannter Frist eine Auswahl unter den Angeboten vorzunehmen. Denn es liegt zumindest noch nicht eine solche Dringlichkeit vor, dass die der Gemeinschaft obliegende Pflicht zur Auswahl des Handwerkers und Beauftragung durch das Gericht wahrgenommen werden muss (vgl. zur Subsidiarität der gerichtlichen Beschlussersetzung Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 44 Rn. 208). Für den Fall, dass die Eigentümer binnen der gesetzten Frist nicht entscheiden, hat der Verwalter die erforderliche Entscheidung zu treffen (zur Zulässigkeit dieser Anordnung vgl. Suilmann, MietRB 2023, 180, 182).

Der Schriftsatz der Beklagten vom 12.06.2023, der nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung einging, ist nicht zu berücksichtigen, § 296a ZPO. Ein Grund zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung ist nicht gegeben. Es kann

dahinstehen, ob in der geschilderten Eigentümerversammlung vom 03.06.1997 eine wirksame Vereinbarung geschlossen wurde. Zumindest wäre der Kläger als Rechtsnachfolger an diese nicht gebunden, § 10 Abs. 3 Satz 1 WEG. Die Bindung eines Sonderrechtsnachfolgers an Vereinbarungen tritt nur dann ein, wenn eine Vereinbarung nach § 10 Abs. 3, 5 Abs. 4 Satz 1 WEG im Grundbuch eingetragen und dadurch zum Inhalt des Sondereigentums gemacht wurde (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 10 Rn. 201). Ohne Eintragung der Vereinbarung im Grundbuch ist eine gesetzliche Bindung des Sonderrechtsnachfolgers nicht möglich (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 10 Rn. 202).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO.

Die Entscheidung hinsichtlich der vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 12.500,00 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 bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstr. 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 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 Dortmund 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 Dortmund, Gerichtsstraße 22, 44135 Dortmund, 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.

Pöpel

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Dortmund

