

**Beglaubigte Abschrift**

20 C 15/23



Verkündet am 10.11.2023

Dilger, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Verfahren



betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

an dem beteiligt sind:

die Wohnungseigentümergeinschaft W

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

3,

gegen

- 1. Herrn
- 2. Frau M

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße  
89, 46236 Bottrop,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 20.10.2023  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Beklagten Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

#### **Tatbestand:**

Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft W. § 7 in Bottrop nimmt die Beklagten als deren Mitglieder auf Zahlung einer Sonderumlage in Anspruch.

Am 09.03.2021 fand eine Wohnungseigentümersammlung statt, deren Ergebnisse in der nicht näher datierten Niederschrift (Rz. 101-103 der E-Akte) festgehalten sind. Unter TOP 5 und 6 wurde beschlossen, Balkonarbeiten durchzuführen. Die Kosten für die Umsetzung der Arbeiten sollte entsprechend dem Beschluss zu TOP 7 aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden. Unter diesem Punkt wurde ergänzend beschlossen: *„Bei nicht ausreichender Deckung der Rücklage vereinbaren die Eigentümer schon jetzt, den Rest im Rahmen einer Sonderumlage beizubringen“*.

Die Klägerin trägt vor, dies sei in einem Rahmen von 15.000 € geschehen und allen Eigentümern bekannt gegeben worden. Entsprechend ihrem Miteigentumsanteil schuldeten die Beklagten daher ein Betrag i.H.v. 7.336,95 €.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagten als Gesamtschuldner zu verurteilen, an sie 7.336,95 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 31.05.2023 zu zahlen.

Die Beklagten beantragen,  
die Klage abzuweisen.

Die Klage sei un schlüssig, da eine Anspruchsgrundlage nicht substantiiert vorgetragen werde.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze der Parteien Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die gemäß § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG zulässige Klage ist unbegründet. Die Klägerin kann die Beklagten nicht auf Zahlung in Höhe der geltend gemachten anteiligen Sonderumlage in Anspruch nehmen. Es fehlt an einer Anspruchsgrundlage.

A. Grundsätzlich können über den geltenden Wirtschaftsplan hinaus weitere Zahlungspflichten als Sonderumlage durch Beschluss begründet werden. Ein derartiger Umlagebeschluss muss jedoch unter Angabe des maßgeblichen Verteilerschlüssels die Zahlungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers betragsmäßig festlegen (siehe nur OLG Düsseldorf, ZWE 2002, 90; Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 28 Rdnr. 102; Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, § 28 Rdnr. 83). Fehlt es hieran, ist ein Umlagebeschluss rechtswidrig und kann keine Zahlungspflichten begründen.

B. Vorliegend ist nicht ersichtlich, dass ein diesen Voraussetzungen entsprechender Umlagebeschluss gefasst worden ist. Soweit sich die Kläger auf den Beschluss zu TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 09.03.2021 berufen, genügt das nicht. Denn dieser Beschluss betrifft nur die Absicht, bei nicht ausreichender Deckung der Rücklage den Rest durch eine Sonderumlage aufzubringen. Es wird weder der Gesamtbetrag der Umlage noch die anteilmäßige Belastung der Eigentümer beziffert. Dies kann eine Zahlungspflicht der Eigentümer nicht auslösen.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 7.336,95 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

