

20 C 1/24



Verkündet am 28.06.2024

Dilger, Justizbeschäftigte als
Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft Bottrop,

an dem beteiligt sind:

Herr
Kläger,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältin er

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft 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 25.06.2024
durch den Richter am Amtsgericht Rohlhing
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft in Bottrop. Zur Anlage gehören 9 Wohnungen und 7 Garagen. Dem Kläger gehört die mittlere Wohnung im Erdgeschoss sowie die Garage Nr. 6 gemäß Aufteilungsplan.

Die Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander sind durch die Teilungserklärung vom 15.09.1983 geregelt. Danach sind grundsätzlich alle Erhaltungskosten nach Miteigentumsanteilen umzulegen.

Am 11.12.2023 fand eine Wohnungseigentümersammlung statt. Unter TOP 2 wurde die Erneuerung der Garagentore beschlossen. Die Finanzierung sollte durch eine nur von den Garageneigentümern zu tragende Sonderumlage erfolgen, verteilt nach der Anzahl der Garageneinheiten.

Mit dieser Beschlussfassung ist der Kläger nicht einverstanden. Die Verteilung der Kosten allein auf die Garageneigentümer entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Garagenkomplex gehöre zum gemeinschaftlichen Eigentum, so dass die Kosten für die Erneuerung der Garagentore nach der Regelung in der Teilungserklärung von allen Eigentümern entsprechend ihrer Miteigentumsanteile zu tragen seien. Die Teilungserklärung enthalte zwar eine Öffnungsklausel, wonach mit dreiviertel aller Stimmen eine Änderung der Kostenverteilungsschlüssel beschlossen werden könne. Dieses Quorum sei aber auf der Versammlung nicht erreicht worden.

Der Kläger beantragt,

den Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom 11.12.2023 der Wohnungseigentümergeinschaft ... Bottrop zu Tagesordnungspunkt 2 (Erneuerung der Garagentore sowie Finanzierung) für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie verweist auf die Vorschrift des § 16 Abs. 2 WEG, wonach im Einzelfall eine Kostenverteilung auch abweichend von bestehenden Vereinbarungen beschlossen werden dürfe. Es sei nicht zu beanstanden, wenn die Kosten für die Erneuerung der Garagentore allein von den Garageneigentümern zu tragen seien, da die Maßnahme nur für diese vorteilhaft und von Nutzen sei.

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

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet. Der Beschluss zu TOP 2 der Versammlung vom 11.12.2023 ist nicht zu beanstanden. Es entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, nur die Garageneigentümer mit den Kosten für die Erneuerung der Garagentore per Sonderumlage zu belasten. Die beschlossene Kostenregelung steht im Einklang mit der Vorschrift des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG.

I. Danach haben die Wohnungseigentümer die Kompetenz, für einzelne Kosten der Gemeinschaft mit einfacher Mehrheit eine Kostenumlage zu beschließen, die vom gesetzlich vorgesehenen Verteilerschlüssel oder von einer Vereinbarung abweicht. Der Gesetzgeber hat damit im Rahmen der Gesetzesreform unter anderem die Möglichkeit geschaffen, nicht nur den Verteilerschlüssel an den konkreten Fall anzupassen, sondern auch den Kreis der Kostenschuldner per Beschluss zu regeln, um eine größere Verteilungsgerechtigkeit zu erreichen. So kann beispielsweise eine objektbezogene Kostentragung in dem Sinne beschlossen werden, dass einzelne Kosten nur von den Eigentümern getragen werden, die aus der Kosten verursachenden Maßnahme Nutzen ziehen (so BGH NJW 2024, 1587; Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 16 Rdz.133). Die Vorschrift des § 16 Abs. 2 WEG

räumt den Eigentümern einen weiten Gestaltungsspielraum ein. Dieser Gestaltungsspielraum wird lediglich beschränkt durch die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, die nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen sind. In der Regel ist die beschlossene Kostenregelung ordnungsgemäß, wenn sie sachlich begründet ist und weder gegen das Benachteiligungs- noch das Willkürverbot verstößt (vgl. Bärman aaO, § 16 Rdz. 142 ff).

II. Gemessen an diesen Vorgaben ist der angefochtene Beschluss zu TOP 2 rechtens. Er steht im Einklang mit § 16 Abs. 2 S. 2 WEG.

1. Diese Vorschrift ist anwendbar. Denn unstreitig stellen die Garagentore gemeinschaftliches Eigentum dar, da sie als wesentlicher Bestandteil der Garage im Sinne § 5 Abs. 2 WEG nicht sondereigentumsfähig sind.

2. Die angefochtene Kostenregelung ist sachlich begründet und benachteiligt die Garageneigentümer nicht. Die Instandsetzung der Tore ist erforderlich. Die Belastung der Garageneigentümer mit den Kosten hierfür berücksichtigt den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs und ist daher nicht willkürlich. Es werden nämlich nur die Eigentümer mit Kosten belastet, die einen Vorteil aus der Erneuerung der Tore ziehen. Denn nur den Garageneigentümern kommt die Instandsetzungsmaßnahme wirtschaftlich zugute, da nur sie die Garagen benutzen dürfen. Diese alleinige Gebrauchsmöglichkeit rechtfertigt die Mehrbelastung der Garageneigentümer, sodass eine ungerechtfertigte Benachteiligung durch die angefochtene Beschlussfassung nicht angenommen werden kann.

3. Die angefochtene Kostenregelung ist nicht deshalb anfechtbar, weil sie nur mit einfacher Mehrheit beschlossen wurde. Es ist unerheblich, dass die Öffnungsklausel der Teilungserklärung eine Änderung der Verteilerschlüssel per Beschluss nur mit dreiviertel Mehrheit zulässt. Zwar wird in der Literatur zum Teil die Auffassung vertreten, dass eine Altvereinbarung, die eine Änderung der Umlageschlüssel nur mit qualifizierter Mehrheit zulässt, weitergelten soll (so Bärman aaO, Rdz. 159). Diese Auffassung vertritt das Gericht jedoch nicht. Denn sie verstößt gegen die Vorschrift des § 47 WEG, wonach die neuen Regelungen des WEG allen Vereinbarungen vorgehen (so auch Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, § 16 Rdz. 286 b).

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 11.000,00 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