

I.

290a C 23/24



verkündet am 23.09.2024



**Amtsgericht Düsseldorf**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

1. des Herrn I

2. der Frau

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2:

Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

WEG  
Immobilien GmbH,

in 40489 Düsseldorf, vertreten durch die

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt  
Rechtsanwälte,

hat das Amtsgericht Düsseldorf

auf die mündliche Verhandlung vom 15.07.2024  
durch die Richterin am Amtsgericht Faulenbach

für Recht erkannt:

Die auf der Eigentümerversammlung vom 13.03.2024 gefassten  
Beschlüsse betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft  
in 40489 Düsseldorf zu TOP 2 und TOP 3 werden  
für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu 14 % und die  
Beklagte zu 86 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Kläger gegen  
Sicherheitsleistung in Höhe von 100 % des Vollstreckungsbetrages. Die  
Kläger können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von  
110 % des Vollstreckungsbetrages abwenden, wenn nicht die Beklagte  
vor der Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leistet.

### **Tatbestand:**

Die Kläger wenden sich mit ihrer am 04.04.2024 bei Gericht eingegangenen Klage  
gegen die Beschlussfassungen zu TOP 2 bis TOP 4 der Eigentümerversammlung  
vom 13.03.2024. Hinsichtlich des zu TOP 2 gefassten Beschlusses betreffend die  
Instandsetzung des Dachschiebelelements in der Einheit A lautet das Protokoll  
wie folgt:

*Die Eigentümergeinschaft beschließt die Instandsetzung des  
Dachschiebelelementes gem. Lösungsvariante Nr.2 des Angebotes vom 03.08.2023  
für die Wohnung Einheit Dr. A. Der Auftrag ist an Fa. Metallprojekte  
GmbH gem. deren Angebot vom 03.08.2023 zu erteilen.*

*Die Kosten betragen gem. Angebot 35.105,00 € brutto. Zusätzlich sind 5 % für  
Kosten durch Preissteigerung und unvorhergesehenes einzuplanen.*

*Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt über eine Sonderumlage in Höhe von  
17.000,00 €, zu verteilen nach Miteigentumsanteilen, fällig zu stellen zum*

15.03.2024. Die Eigentümer erhalten mit dem Protokoll eine entsprechende Berechnung des auf ihre Einheit entfallenden Anteils.

Für die Angebotsabgabe hatte Fa. K... eine Pauschale in Höhe von 850,00 € verlangt. Der Betrag ist den Eigentümern Dr. A... zu erstatten. Fa. K... soll gebeten werden, den Betrag nach Erhalt des Auftrages bei der Rechnungsstellung abzuziehen.

Hinweis: Die Verwalterin berichtete vor Beschlussfassung über die Besonderheiten der Fensteranlage bei den ET A...: Hier hatte trotz einer Vielzahl von Anfragen und der Einschaltung eines Architekten nur ein Handwerker ein Angebot für die Reparatur des Elementes abgegeben. Die angefragten Firmen wurden in der Versammlung namentlich benannt.

Zu TOP 3 lautet das Protokoll wie folgt.

Die Eigentümer der Einheiten Nr. 05 (Haus 12b), 07 (Haus 6) und 10 (Haus 12e) haben die Panoramafensteranlagen jeweils auf eigene Kosten instand sehen lassen. Es soll nochmals darüber entschieden werden, wie eine Kostenerstattung an diese Eigentümer erfolgen soll. Es wird vorgeschlagen, dass jeweils ein Pauschalbetrag in Höhe von € 6.000,00 durch die Eigentümergemeinschaft erstattet wird. Hierfür erfolgt eine entsprechende Entnahme aus der Erhaltungsrücklage der WEG.

Beschluss: Nach Vorlage entsprechender Nachweise (Rechnungsbelege, Arbeitsberichte etc.) ist den Eigentümern N..., S..., Ah... und L... der Betrag in Höhe der Rechnungssumme zu erstatten.

Die Kosten sind zu Lasten der Erhaltungsrücklage zu buchen. Da der Rücklagenbestand nicht ausreicht, beschließt die Eigentümergemeinschaft die Finanzierung über eine Sonderumlage in Höhe von 30.000,00 €, zu verteilen nach Miteigentumsanteilen, fällig zu stellen zum 27.03.2024. Die Rechnungen werden von den genannten Eigentümern an die Verwaltung per E-mail geschickt. Die Beträge werden zum 06.04.24 erstattet. Die Eigentümer erhalten mit dem Protokoll eine entsprechende Berechnung des auf ihre Einheit entfallenden Anteils.

Bei den in Streit stehenden Panoramafensteranlagen handelt es sich um motorbetriebene Schiebeelemente, mit denen die Loggien im Bedarfsfall verschlossen und zu einer Art Wintergarten umfunktioniert werden können. Die Anlagen sind eine Sonderkonstruktion des Bauträgers. Unter dem 15.09.2021 holte die Gemeinschaft eine Stellungnahme des Architekten B... zum Zustand der Panoramafensteranlagen ein. Der Sachverständige stellte Mängel an

den Anlagen fest, hinsichtlich der Anlage der Eigentümer A eine Besonderheit, weil ein Kamin dicht über der oberen Ausführungsschiene sitzt. Das Schienensystem dieser Anlage kann aufgrund der Mängel nicht mehr geschlossen werden und ist funktionsuntüchtig. Der Sachverständige unterbreitete folgende Lösungsvorschläge:

Variante A: Instandsetzung der vorhandenen Anlagen (konstruktive Mängel werden hierdurch nicht beseitigt; keine Gewährleistung möglich, da Bauteile für Einbausituation ungeeignet)

Variante B: Reparatur durch Neukonstruktion der Führungsschienen (Beseitigung des Schwachpunktes, Gewährleistung für Halteschienen und Laufrollen möglich)

Variante C: kompletter Austausch/Modernisierung (kostenintensiv)

Variante D: kompletter Austausch mit geändertem Öffnungsschema (kostenintensiv, keine mehr vollständig zu öffnende Dachöffnung)

Zur Variante B ist Folgendes aufgeführt:

*Bei dieser Lösung wird der Schwachpunkt der Aufhängung beseitigt, nicht aber die Schwachpunkte der Fensterelemente bezüglich Dichtung und Wasserführung. Gewährleistung für neue Halteschienen und Laufrollen möglich, nicht aber für vorhandene Fenster.*

*Erforderlich ist die Planung der neuen Aufhängung mit dem Ziel, die vorhandenen Fenster weiter verwenden zu können.*

*--Sicherheitsgerüst und Mobilkran erforderlich*

*--- Fensterelement zum bearbeiten runterheben*

*- Dachöffnung mit Notplane abdichten*

*- Dachfläche um Befestigungspunkte aufnehmen*

*- alte Befestigungspunkte demontieren und neue montieren und mit Laufschiene und Fensterelement neu ausrichten*

*- dachseitig montierte Dichtungsprofile prüfen, ggf. neu befestigen oder ersetzen*

*- Dachfläche wieder eindecken und Befestigungspunkte fachgerecht neu eindichten.*

Wegen der Einzelheiten wird auf diese Stellungnahme (Anlage B1) Bezug genommen. Im März 2022 legte der Architekt B eine Kostenschätzung für die Variante B über Kosten von ca. 25.000 EUR brutto zuzüglich rund 5.355 € brutto für allgemeine Leistungen vor (Anlage B3) vor. Das beschlossene Angebot vom 03.08.2023 wurde von den Eigentümern A eingeholt.

Zu TOP 4 wurde Folgendes beschlossen:

*Beschluss: Die Eigentümergeinschaft beschließt den Austausch der folgenden Fenster:*

*Einheit Nr. 9b, Haus 12b ET N*

*: Schlafzimmner (2 Stück)*

*Einheit Nr. 8t, Haus 12b, ET A*

*: 2 StÜck (Küche und Essplatz) Treppenhaus*

*Haus 12 b*

*Da der Rücklagenbestand nicht ausreicht, beschließt die Eigentümergeinschaft die Finanzierung über eine Sonderumlage in Höhe von 11.000 €, zu verteilen nach Miteigentumsanteilen, fällig zu stellen zum 15.04.2Ü24.*

*Da die Bindungsfrist der beiden Firmen abgelaufen ist und Fa. R<sub>1</sub> einen Kostenvoranschlag abgegeben hatte, sollen die Angebote nochmal aktualisiert werden.*

*Über Auftragsvergabe entscheidet die WEG im Rahmen eines Umlaufbeschlusses nach § 23 Abs. 3 WEG mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.*

*Nach dem Protokoll lagen jeweils zwei Angebote vor.*

Die Kläger bestreiten, dass keine anderen Firmen bereit gewesen seien, die Arbeiten an der Einheit A auszuführen.

Sie tragen vor, auf telefonisch Nachfragen schon zwei Firmen gefunden zu haben, die ihrerseits nach einer Ortsbegehung bereit und in der Lage gewesen wären, die Arbeiten zu verrichten und ein entsprechendes Angebot abzugeben. Das zu TOP 2 beschlossene Angebot lasse konkrete Arbeiten nicht erkennen und sei zudem veraltet. Die Erstattung der Angebotskosten sei nicht von der Einladung gedeckt, darauf bestehe auch kein Anspruch. Die beschlossene Sonderumlage sei nicht ausreichend bestimmt, die Kosten hätten zudem schon im Wirtschaftsplan berücksichtigt werden müssen.

Der Beschluss zu TOP 3 entspreche nicht der Einladung (Erstattung an vier statt drei Sondereigentumseinheiten, wovon eine, die Einheit 6 nicht zur Gemeinschaft gehöre, sowie Aufhebung der pauschalen Begrenzung und Erhöhung der angekündigten Sonderumlage). Es sei noch nicht einmal klar, welche Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt worden und wie hoch die einzelnen Kosten diesbezüglich seien. Zudem bestehe kein Erstattungsanspruch für eigenmächtig durchgeführte Instandsetzungsarbeiten. Es wäre wesentlich kostengünstiger gewesen, wenn eine Komplettsanierung der gesamten WEG-Anlage durch eine Firma erfolgt wäre.

Zu TOP 4 sei ein unzulässiger Vorratsbeschluss gefasst worden (ein Austausch von Fenstern und eine Sonderumlage ohne Einholung eines dritten Angebots, ohne

Beauftragung einer Firma und ohne Kenntnis der Höhe der tatsächlichen Instandsetzungskosten).

Die Kläger beantragen,

die auf der Eigentümerversammlung vom 13.03.2024 gefassten Beschlüsse betreffend der Wohnungseigentümergeinschaft ... in 40489 Düsseldorf wie folgt für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit der Beschlussfassungen festzustellen;

- a) TOP 2 (Instandsetzung des Dachschiebeelements Einheit A und Sonderumlage)
- b) TOP 3 (Erstattung der Kosten weiterer Panoramafenster und Sonderumlage)
- c) TOP 4 (Austausch Velux-Fenster und Sonderumlage).

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, die Stellungnahme des Architekten B sei den Eigentümern übermittelt worden. Diese hätten die Variante B ausgewählt. In der Folge seien über den Zeitraum von fast zwei Jahren elf Unternehmen von der Verwaltung angefragt worden, die Arbeiten auf Grundlage des Gutachtens B und seiner Kostenschätzung vorzunehmen, die auch allesamt einen Ortstermin vorgenommen hätten. Aufgrund der Besonderheiten der Anlage in der Wohnung der Eigentümer A sei aber nur die Firma K bereit gewesen, die Arbeiten auszuführen und ein Angebot abzugeben. Das sei auch in der Eigentümerversammlung erläutert worden. Ein Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz liege nicht vor. Es bestehe dringender Erhaltungsbedarf. Den Eigentümern sei ein weiteres Zuwarten nicht mehr zumutbar. Die Erstattung der Kosten für den Kostenvoranschlag sei von der Einladung gedeckt und gemäß Rechnung vom 22.06.2023 (Anlage B4) angefallen und gezahlt worden. Die Sonderumlage sei nicht zu beanstanden, da der Wirtschaftsplan 2024 fast 6 Monate zuvor beschlossen worden und zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar gewesen sei, welche Maßnahmen konkret in 2024 anstehend würden.

Ein vermeintlicher Ladungsmangel zu TOP 3 sei unerheblich, da eine Vollversammlung vorliege. Die Zubilligung einer Erstattung liege im Ermessen der Wohnungseigentümer. Die entsprechenden Kosten seien in der Eigentümerversammlung lang und breit diskutiert worden und daher bekannt gewesen. Das Haus Nr.6 sei die Einheit Nr.5 des Aufteilungsplan und habe offensichtlich eine neue Hausnummer erhalten.

Zu TOP 4 sei ein Grundlagenbeschluss gefasst worden, dazu müssten keine drei Angebote vorliegen. Die Sonderumlage diene der Sicherstellung der Finanzierung für beschlossene Maßnahmen und entspreche der Höhe nach den bisherigen Angebotspreisen mit einem kleinen Sicherheitsaufschlag.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage hat im Tenor bezeichneten Umfang Erfolg und ist im Übrigen unbegründet.

Der Beschluss zu TOP 2 widerspricht Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und ist für ungültig zu erklären.

Zu Recht rügen die Kläger einen Verstoß gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit, da eine Erhaltungsmaßnahme allein auf der Grundlage eines Angebots beschlossen wurde.

Der Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung erfordert bei umfangreichen Erhaltungsmaßnahmen in der Regel die Einholung von drei Vergleichsangeboten, um den Eigentümern hinreichende Informationsmöglichkeiten zu eröffnen und ihnen eine entsprechende Entscheidungsgrundlage zu bieten. Dadurch soll nicht nur gewährleistet werden, dass technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln und Schäden versprechen, sondern auch, dass auf Wirtschaftlichkeit geachtet wird und keine finanziell nachhaltigen Beschlüsse gefasst werden.

Zwar ist die Einholung von Vergleichsangeboten kein Selbstzweck, so dass dies in Einzelfällen entfallen kann, etwa, wenn die Beklagte sich nachweislich und nachdrücklich vergeblich um die Einholung weiterer Angebote bemüht hat oder

bereits bekannte Zahlen oder Fakten vorliegen. Indes ist dies seitens der insoweit darlegungs- und beweispflichtigen Beklagten nicht dargetan.

Die Beklagte hat nicht ausreichend dargetan, sich ausreichend um die Abgabe von Vergleichsangeboten bemüht zu haben. Das streitige Angebot (Bl.25f GA) datiert vom 03.08.2023 und sieht entsprechend der Variante B der Stellungnahme des Architekten B , eine Reparatur durch Neukonstruktion der Führungsschienen vor.

Dass die Beklagte sich indes auf dieser Grundlage vergeblich um weitere Vergleichsangebot bemüht hat, hat sie nicht dargetan. Nach ihrem Vortrag im nachgelassenen Schriftsatz vom 09.09.2024 hat sie zwar über ihre Verwaltung 9 dort namentlich benannten Firmen angeschrieben, davon jedoch 8 im Zeitraum von April 2021 bis Juli 2021 und damit vor Einholung der Stellungnahme des Architekten B , vom 15.09.2021 und seiner Kostenschätzung für die Variante B von März 2022. Diese 8 Firmen sollen nach ihrem Vortrag eine Instandsetzung der Anlage wegen ihrer Sonderkonstruktion abgelehnt haben. Ob die Firmen indes eine Instandsetzung der Anlage auch abgelehnt hätten, wenn ihnen die Stellungnahme des Architekten, mit den von ihm vorgeschlagenen Maßnahmen und eingeschränkten Gewährleistungen überreicht worden wären, kann daraus nicht zwingend gefolgert werden.

Ausweislich der von der Beklagten selbst vorgelegten E-Mail vom 01.09.2021 sollte der Architekt B , gerade auch wegen der bereits erfolgten Absage von Firmen beauftragt werden, um eine tragbare Lösung und darauf beruhenden Angebote zu finden. Denn hierin lautet es wie folgt:

*Da wir nicht mehr weiterkommen und die Situation für die betroffenen Wohnungen, absolut nicht mehr tragbar ist, möchten wir es in professionelle Hände geben.*

*Gerne würden wir dazu den Architekten Herrn B , beauftragen, dass er sich um eine mögliche Reparatur und oder Instandhaltung kümmert. Des Weiteren sollte die Statik einmal geprüft werden.*

*Da wir hier natürlich über eine sehr große Investition sprechen, halten wir das für den sinnvollsten Weg.*

*Die Kosten für Herrn B , würden wir im ersten Schritt auf max. 2000 Euro in Summe begrenzen.*



*Nach Vorlage konkreter Aussagen und Angebote würden wir dies entsprechend dann bei der nächstmöglichen ETV und oder außerordentlichen ETV zum Beschluss stellen.*

Nach dem Vortrag der Beklagten wurde auf der Grundlage der Feststellungen des Architekten aber mit E-Mail vom 26.02.2024 allein eine Firma ergebnislos angeschrieben, deren Kontaktdaten ihr von dem Architekten mitgeteilt wurden. Die weiteren drei im nachgelassenen Schriftsatz bezeichneten Firmen, darunter die Firma K..., sollen nach dem Vortrag der Beklagten indes von den Eigentümern Althaus angeschrieben worden sein.

Offenbleiben kann, ob auf der Grundlage der Stellungnahme des Architekten und seiner Kostenschätzung die Einholung nur eines Angebots genügt hätte. Denn dies würde erfordern, dass das Angebot den vom Architekten für erforderlich gehaltenen Arbeiten entspricht. Dies ist indes nicht dargetan und erkennbar.

Das beschlossene Angebot lautet wie folgt:

*Lösung 2.*

*Reparatur des Schiebeelements: Ausbau der Glasscheiben und vor dem Haus lagern. Ausbau des Alurahmens Transport zur Firma. Modifizieren der Technik. Die Glasscheiben werden wieder verwendet, es ist allerdings nicht aus zu schließen das beim Ausbau der ISO-scheiben ein Glasbruch auftritt eine Neue Iso-Glasscheibe liegt bei ca 650,-.*

*Erneuern der Glashalteleisten. Abdeckung im oberen Bereich und eindichten der Trägerkonsolen durch eine Dachdeckerfirma ( ist inkl.) Auflagerschienen für das Dachfenster erneuern inkl. neuer Laufrollen. Neue Elektrifizierung und neuer Schiebetormotor mit Zahnstange installieren. Die vorhandene Zuleitung wird übernommen.*

*Krankkosten und Sauganlage um die Glasscheiben aus zu bauen sind inkl. Pauschal netto 29500,-*

Nach der Kostenschätzung des Architekten, sind indes auch Leistungen, wie Voruntersuchungen, Planungsleistung Fachfirma, Statik zur Überprüfung der Lastabtragung sowie eine Begleitung der Arbeiten durch einen Architekten

erforderlich. Dass das Angebot auch derartige Maßnahmen umfasst, ist indes nicht dargetan und ersichtlich.

Aus den vorgenannten Gründen sind auch die beschlossene Kostenerstattung sowie die beschlossene Sonderumlage zu beanstanden.

Zu TOP 3:

Der Beschluss zu TOP 3 widerspricht ebenfalls Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und ist für ungültig zu erklären.

Auch wenn einem Wohnungseigentümer aufgrund des den Eigentümern zustehenden Ermessens bei der Entscheidung über Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum grundsätzlich kein Anspruch auf Erstattung von ihm aufgewendete Kosten für von ihm ohne Beschlussfassung veranlasste Instandsetzungsmaßnahmen zusteht, steht es im Ermessen der Wohnungseigentümer ihm dennoch eine Erstattung zuzubilligen.

Ein solcher Beschluss muss indes ordnungsgemäßer Verwaltung und damit auch dem Wirtschaftlichkeitsgebot entsprechen. Das erfordert zumindest, dass die von dem Wohnungseigentümer veranlassten Maßnahmen erforderlich und geeignet zur Instandsetzung waren und die dafür aufgewendeten Kosten angemessen und ortsüblich sind. Ohne konkrete Darlegungen dazu, kann dies indes nicht beurteilt werden und die insofern darlegungs- und beweispflichtige Beklagte hat hierzu nicht ausreichend vorgetragen.

Der pauschale Vortrag, die entsprechenden Kosten seien in der Eigentümerversammlung lang und breit diskutiert worden, genügt dem nicht.

Zu TOP 4

Der Beschluss ist nicht zu beanstanden.

Ausweislich des Protokolls wurde neben der von den Klägern beanstandeten Sonderumlage bereits dem Grund nach beschlossen, die im Beschlusstext bezeichneten Fenster auszutauschen, die bereits eingeholten Angebote zu aktualisieren sowie sodann per Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit über die Auftragsvergabe zu beschließen. Zur Finanzierung einer bestimmten Erhaltungsmaßnahme können die Wohnungseigentümer eine Sonderumlage auch schon vor einer Auftragsvergabe beschließen. Ein solcher Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn in naher Zukunft derartige Maßnahmen

durchgeführt werden sollen (vgl. Becker in Bärmann, WEG, 15.Auflage, § 28 Rn.100).

Das ist vorliegend erkennbar der Fall, da der Austausch der Fenster bereits dem Grunde nach beschlossen wurde und über die Auftragsvergabe nach Aktualisierung der Angebote per Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit ohne erneute Einberufung einer Eigentümerversammlung entschieden werden soll.

Dass die Höhe der Sonderumlage auf der Grundlage zweier eingeholten Angebote festgelegt werden soll, ist nicht zu beanstanden, da es hier nicht schon um die konkrete Beauftragung einer Erhaltungsmaßnahme geht, sondern lediglich der Sicherstellung deren Finanzierung. Auch bei einer bestehenden Erhaltungsrücklage haben die Wohnungseigentümer zudem ein weites Ermessen, ob sie diese verwenden oder einer Sonderumlage erheben wollen (vgl. Becker).

Da die Miteigentumsanteile als Verteilerschlüssel beschlossen wurden, die geschuldeten Beträge mithin nach objektiven Maßstäben eindeutig bestimmbar und berechenbar sind, bedurfte es auch keiner betragsmäßigen Festlegung der einzelnen auf die Eigentümer entfallenden Beträge.

Sofern der Austausch der Fenster dem Grund nach beschlossen wurde, haben die Kläger nicht dargetan, dass der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Nach dem Protokoll sind die Fenster erneuerungsbedürftig, da morsch und undicht. Im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses bedarf es auch nicht der Vorlage von drei Angeboten.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs.1, 708 Nr.11, 709, 711 ZPO.

Der Streitwert wird wie folgt festgesetzt:

Zu TOP 2 auf 16.587 € ( $36.860 \text{ €} \times 0,06 \times 7,5$ );

Zu TOP 3 auf 13.500 € ( $30.000 \text{ €} \times 0,06 \times 7,5$ );

Zu TOP 4 auf 4.950 € ( $11.000 \text{ €} \times 0,06 \times 7,5$ )

Insgesamt auf 35.037 €.

Der Anteil der Kläger wurde aufgrund des vorgelegten Wirtschaftsplans und dem dort in Ansatz gebrachten Verteilerschlüssel für die Zuführung zur Erhaltungsrücklage ( $71,1400 \text{ m}^2$  von  $1.170,26 \text{ m}^2$ ) geschätzt.

**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 bei dem Landgericht Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, 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 Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.

Faulenbach