

Beglaubigte Abschrift

19 C 482/21



Vert.:	Frist not.		KRV/K'A	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kontrollst.
SB	06. NOV. 2024			Stückst.
Rückspr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zahlung
zda				Stor- Länge

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau ER... Mülheim an der Ruhr,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte der Klägerin:

Rechtsanwälte ... & Partner, ...

gegen

die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ... Mülheim an der Ruhr, vertreten durch den Verwalter Hausverwaltung ... Mülheim an der Ruhr,

Beklagte,

Streithelferin 1 (Beklagte):

Frau ... Mülheim an der Ruhr,

Streithelfer 2 (Beklagte):

Herr ... Mülheim an der Ruhr,

Prozessbevollmächtigte der Beklagten:

Rechtsanwälte ... & Partner Rechtsanwalts mbB, ...

Prozessbevollmächtigter der Streithelfer:

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

hat das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr  
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 17.10.2024  
durch den Richter am Amtsgericht Wagner

für Recht erkannt:

**Die Klage wird abgewiesen.**

**Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der  
Kosten der Streithelfer/Nebenintervenienten.**

**Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin darf die  
Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe  
von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages  
abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit  
in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.**

#### Tatbestand

Die Klägerin ist Miteigentümerin der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft  
N... in Mülheim an der Ruhr.

Die Immobilie stammt aus dem Jahr 1982 und weist bei drei Wohneinheiten eine  
Gesamtwohnfläche von ca. 240 qm auf. Die Klägerin ist Eigentümerin der im  
Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Keller-/Souterraingeschoss.  
Ausweislich der Teilungserklärung vom 09.07.1996 besteht für sie bzw. die jeweilige  
Eigentümerin ein Sondernutzungsrecht an der Terrasse und dem mit Nr. 1  
gekennzeichneten Garten und Einstellplatz. Nach Ziff. IV. Nr. 2 der Teilungserklärung  
kommen für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums und der  
den Sondernutzungsrechten unterliegenden Grundstücksteilen die jeweiligen  
Eigentümer/Nutzungsberechtigten auf. Dies gelte entsprechend für die Außenseiten  
der Balkone und die Außenseiten aller Fenster. Wegen der weiteren Einzelheiten  
wird auf die Teilungserklärung vom 09.07.1996 (Anl. K5, Bl. 35ff. d.A.) Bezug  
genommen.

In der Eigentümerversammlung vom 16.03.2021 wurden zahlreiche Beschlüsse gefasst und verkündet, von denen die folgenden vier von der Klägerin angefochten werden:

Unter TOP10 wurde beschlossen, dass im Rahmen der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 auch eine Erhöhung der jährlichen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage um 1.000,00 € auf 4.500,00 € erfolgt.

Unter TOP17 wurde beschlossen, dass für die Souterrainwohnung der Klägerin eine neue, dicht abschließende Wohnungseingangstür eingebaut wird und die Kosten anteilmäßig aus der Gemeinschaftskasse gezahlt werden sollen. Der Kostenvoranschlag liege bei ca. 1.800,00-2.400,00 €, eine Finanzierung erfolgt über die Instandhaltungsrücklage und der Verwalter wurde beauftragt, vorab noch weitere Angebote einzuholen und das kostengünstigste dann zu beauftragen.

Unter TOP18 wurde beschlossen, dass die maroden Kellerfenster in der Waschküche und im Keller der Klägerin durch moderne und klimatechnisch effizientere Thermofenster ersetzt werden sollen; diesbezüglich lag ein Kostenvoranschlag in Höhe von ca. 700,00 € vor; die Finanzierung sollte über die Instandhaltungsrücklage erfolgen und der Verwalter wurde beauftragt, vorab noch weitere Angebote einzuholen und das kostengünstigste dann zu beauftragen.

Unter TOP19 wurde ein Beschlussantrag der Klägerin zur Beauftragung eines Garten-/Landschaftsbauunternehmens zur Instandsetzung der terrassierten Hangflächen im Garten der WEG durch Entfernung und Entsorgung der Bahnschwellen, Entfernung und Entsorgung des vorhandenen Platten- und Pflasterbelages sowie Lieferung und Einbau von Pflanzringen und Betonwandsteinen auf Kosten der WEG abgelehnt.

Die Klägerin ist der Ansicht, die Beschlüsse entsprächen nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Der Beschluss zu TOP10 – hier insoweit eine Erhöhung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von 1.000,00 € pro Jahr beschlossen worden ist – widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung, da eine Erhöhung bei einer jährlichen Zuführung von bereits 3.500,00 € und einem aktuellen Bestand Ende 2020 in Höhe von ca. 11.000,00 € nicht mehr einer Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage entspreche. Rechnerisch sei allenfalls eine Zuführung i.H.v. 2.760,00 € im Jahr notwendig. Zudem stünden kurzfristig (mit Ausnahme der von der Klägerin beantragten, aber abgelehnten Arbeiten gemäß TOP19) in absehbarer Zeit keine größeren Baumaßnahmen an. Gravierende Schäden am Gebäude, die kurzfristig ein entsprechendes Tätigwerden nötig machen würden, seien nicht vorhanden. Auch das Dach sei einwandfrei und bedürfe weder kurz- noch mittelfristig einer kompletten Erneuerung.

Der Beschluss zu TOP17 widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung, da die Wohnungseingangstür der Klägerin in vollem Umfang funktionsfähig sei und weder Schäden noch gravierende Abnutzungserscheinungen aufweise; es liege auch keine Instandsetzungsbedürftigkeit in brandschutztechnischer Hinsicht oder zur Reduzierung von Gerüchen vor; ein Austausch sei daher nicht erforderlich.

Auch der Beschluss zu TOP18 widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung, da die Kellerfenster im Keller der Klägerin nicht so marode seien, dass ein kompletter Austausch erforderlich wäre; es könnte vielmehr mit einfachen Mitteln deutlich kostengünstiger eine Reparatur durchgeführt werden; ein Austausch sei auch nicht erforderlich, um die Fenster einem modernen, klimatechnischen Standard anzupassen.

Der Beschluss zu TOP19 widerspreche ebenfalls ordnungsmäßiger Verwaltung, da es sich hinsichtlich der im Gartenbereich unstreitig notwendigen Arbeiten zur Instandsetzung der terrassierten Hangflächen im Garten, welche durch Bahnschwellen vor dem Absacken geschützt sind, um solche handele, die im Rahmen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht nicht nur die Klägerin, sondern alle Eigentümer betreffen. Die Regelung unter Ziff. IV Nr. 2 der Teilungserklärung beziehe sich lediglich auf die Flächen, für die der Klägerin ein Sondernutzungsrecht eingeräumt worden sei, nicht jedoch auf die dort befindlichen Anlagen und Einrichtungen. Die Klägerin sei lediglich für die Erhaltung und Pflege der gärtnerischen Flächen in der Verpflichtung zur Kostentragung, da ausschließlich diese Flächen von ihr im Rahmen ihres Sondernutzungsrechts auch tatsächlich genutzt werden könnten. Dies gelte insbesondere für den gesicherten abgestützten Hang nicht.

Die Klägerin beantragt,

die in der Eigentümerversammlung vom 16.03.2021 gefassten Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 10 (hier insoweit eine Erhöhung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von 1.000,00 € pro Jahr beschlossen worden ist) sowie 17,18 und 19 aufzuheben und für ungültig zu erklären;

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, die Beschlüsse seien ordnungsgemäß.

Die Erhöhung der Instandhaltungsrücklage unter TOP10 sei der Höhe nach angemessen nach den konkreten Verhältnissen der Wohnanlage. So sei es in den vergangenen Jahren regelmäßig zu hohen Investitionen von ca. 3.000,00 € jährlich gekommen, sodass tatsächlich keine nennenswerte Instandhaltungsrücklage habe gebildet werden können. Es sei auch unzutreffend, dass kurzfristig keine größeren Baumaßnahmen anstehen würden. So sei etwa absehbar, dass das 40 Jahre alte Dach des Gebäudes in den kommenden Jahren neu eingedeckt werden müsse, da die Dachdeckung altersbedingte Verschleißerscheinungen aufweise. Die moderate Aufstockung der Instandhaltungsrücklage diene daher dazu, um die erheblichen Kosten für die Dachsanierung überhaupt aufbringen zu können. So sei etwa in den Jahren 2018 und 2020 jeweils fast die gesamte Instandhaltungsrücklage durch Maßnahmen an der Hebeanlage und den Regenrinnen aufgezehrt worden. Zudem stünden die unter TOP17 und TOP18 beschlossenen Maßnahmen an, welche die Instandhaltungsrücklage mit weiteren erheblichen Kosten belasten würden. Mit der konkreten Ausgestaltung der Instandhaltungsrücklage und der Finanzierung habe sich die Klägerin in der Vergangenheit immer einverstanden erklärt.

Der unter TOP17 beschlossene Einbau einer neuen, dicht abschließbaren Brandschutztür entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, da die ca. 40 Jahre alte Wohnungseingangstür der Klägerin instandsetzungsbedürftig sei, da sie keine abschließende Dichtlippe aufweise und somit schon in brandschutztechnischer Hinsicht Handlungsbedarf bestehe. Aus diesem Grund hätten auch bereits die übrigen beiden Wohnungseigentümer ihre Wohnungseingangstüren bereits im Jahr 2016 austauschen und durch moderne Brandschutztüren mit Bodendichtung und Klimaklasse 2 ersetzen lassen.

Auch der unter TOP18 beschlossene Austausch des Kellerfensters sei dringend notwendig, da die vorhandenen Stahlfenster im Hinblick auf Klimaschutz nicht dem heutigen Standard entsprächen und diese insbesondere keine Doppelverglasung aufwiesen. Eine kostengünstigere Reparatur sei zur Erreichung eines modernen Standards nicht möglich.

Hinsichtlich des unter TOP19 gefassten Beschlusses entspreche die Ablehnung ordnungsgemäßer Verwaltung, da aufgrund der Regelung in der Teilungserklärung die Klägerin als Sondernutzungsberechtigte für die vollständige Instandhaltung und Instandsetzung dieses Grundstücksteils, somit auch der Hangfläche, verantwortlich sei. Es handele sich nicht lediglich um Anlagen oder Einrichtungen, sondern um fest verbaute Bestandteile der dem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücksfläche.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Die Akte 12 C 624/21 des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr war beigezogen und ebenfalls Gegenstand der Verhandlung.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung zweier Sachverständigengutachten mit Ergänzungsgutachten. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Sachverständigen E. vom 18.05.2022 (Bl. 140ff. d.A.) sowie das Gutachten des Sachverständigen B. vom 25.04.2023 (Bl. 218ff. d.A.) und dessen Ergänzungsgutachten vom 29.01.2024 (Bl. 289 ff. d.A.) Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht gemäß § 45 WEG erhoben worden. In der Sache ist sie aber unbegründet.

Der noch angegriffene Beschluss zu TOP10 über die Erhöhung der jährlichen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage von 3.500,00 € um 1.000,00 € auf nunmehr 4.500,00 € widerspricht im Ergebnis nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung i.S.d. § 18 WEG, sodass der Beschluss nicht für unwirksam zu erklären war.

Hinsichtlich der gerichtlichen Überprüfung der Instandhaltungsrücklage gelten dabei folgende Maßstäbe:

Die Höhe und Aufbringung der Rücklage muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen; die Rücklage muss in angemessener Höhe angesammelt werden, wobei sich die Angemessenheit nach den besonderen Umständen des Einzelfalls bestimmt und nach objektiven Maßstäben zu beurteilen ist (Jennißen-Sommer, WEG 8. Aufl. 2024, § 19 Rn. 145 m.w.N.). Angemessen ist, was ein verständiger und vorausschauender Wohnungseigentümer zur Pflege seines Eigentums zurücklegen würde (Jennißen-Sommer a.a.O.). Die Wohnungseigentümer haben nicht nur bei der Bestimmung der Höhe der Erhaltungsrücklage, sondern auch bei der Bestimmung des Zeitraums, in welchem sie aufgebracht werden soll, in den Grenzen der ordnungsgemäßen Verwaltung ein Ermessen; bei der Bemessung haben die Wohnungseigentümer daher einen weiten Ermessensspielraum, der nur bei erheblichen Über- bzw. Unterschreitungen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht (Jennißen-Sommer a.a.O.).

Unter Zugrundelegung dieser Maßstäbe kann vorliegend eine erhebliche Überschreitung dieses weiten Ermessensspielraums nicht festgestellt werden. Die Beklagte hat die beschlossene Erhöhung der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage unter anderem mit zukünftig zu erwartenden Kosten für das Dach und anderer kostenintensiver Maßnahmen begründet. Der Sachverständige E. hat im

Rahmen seiner Begutachtung zwar festgestellt, dass nach aktuellem Zustand eine Erneuerung der Dacheindeckung derzeit noch nicht erforderlich sei und die Dachsteine voraussichtlich noch mindestens zehn Jahre halten würden. Auch mit der Versagung einzelner Bauteile am Dach sei in den nächsten fünf Jahren nicht zu rechnen. Der vorgefundene Zustand der Dacheindeckung könne sogar weitere 15-20 Jahre halten. Insofern ist tatsächlich noch nicht mit einer kurzfristigen Dacherneuerung und entsprechend hohen Kosten zwingend zu rechnen. Gleichwohl ist eine solche auch in absehbarer Zeit durchaus möglich und nicht schlechthin ausgeschlossen. Im Rahmen der zu berücksichtigenden Umstände des Einzelfalles ist hierbei auch in den Blick zu nehmen, dass es sich vorliegend nicht um die einmalige Zuführung eines erheblichen Betrages zur Instandhaltungsrücklage handelt, sondern vielmehr um eine auf das Jahr gesehen relativ moderate Erhöhung für den einzelnen Wohnungseigentümer, welche nicht einer konkreten Ausgabe zum jetzigen Zeitpunkt, sondern vielmehr der Ansammlung einer entsprechenden Rücklage zu dienen bestimmt ist. Dass angesichts des Alters der Immobilie von über 40 Jahren durchaus mit höheren Ausgaben zukünftig zu rechnen ist, liegt auf der Hand. Insoweit durfte die Wohnungseigentümergeinschaft etwa durchaus auch die Mitteilung der Firma E... GmbH (Anl. B2, Bl. 69 d.A.) über altersbedingte Verschleißerscheinungen und eine mittelfristig erforderliche Neueindeckung mit berücksichtigen. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass nach den vorgelegten Unterlagen der Beklagten in mehreren Jahren – hier 2018 und 2020 – jeweils fast die gesamte Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft aufgebraucht wurde und dass sogar nach dem eigenen Vortrag der Klägerin durchaus in der näheren Vergangenheit größere Maßnahmen vorgenommen werden mussten (vgl. Schriftsatz vom 19.07.2022, Bl. 190 d.A.). Im Hinblick hierauf ist auch die von der Klägerin benannte derzeitige Höhe der Instandhaltungsrücklage zwischen 11.000 € und zuletzt 20.000 € nicht derart überhöht, dass bei einer für jeden einzelnen Eigentümer nur moderaten jährlichen Erhöhung bereits von einem erheblichen Überschreiten auszugehen wäre. Die beschlossene Erhöhung hält sich somit im Rahmen des Ermessensspielraums.

Auch der angegriffene Beschluss zu TOP17 über den Einbau einer neuen Wohnungseingangstür für die Wohneinheit der Klägerin widerspricht im Ergebnis nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung i.S.d. § 18 WEG, sodass der Beschluss nicht für unwirksam zu erklären war.

Grundsätzlich obliegt allein der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 18 Abs. 1 WEG die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und sie verfügt insoweit über ein weites Ermessen, ob, wann und mit welchem Inhalt ihr Willensbildungsorgan einen Beschluss fasst.

Im Kern geht es darum, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer bei der Aufgabenerfüllung und Regelung der Verwaltung und Benutzung Spielräume haben

muss, in denen die Gerichte nicht kleinlich nach der aus ihrer Sicht „besseren Lösung“ suchen dürfen, sondern bei denen jede aus Sicht der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen „vertretbare“ Lösung in Form einer verfahrensfehlerfrei zustande gekommenen Mehrheitsentscheidung Bestand haben soll (Bärmann-Dötsch, Wohnungseigentumsgesetzes 15. Aufl. 2023, § 18 Rn. 66 m.w.N.).

Die mit dem angegriffenen Beschluss zu TOP17 getroffene Entscheidung über den Einbau einer neuen Wohnungseingangstür für die Wohneinheit der Klägerin ist nach diesen Maßstäben ohne Weiteres nachvollziehbar und vertretbar, sodass sie sich im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung hält. Nach den Feststellungen des Sachverständigen Bittl handelt es sich um eine zwar funktionsfähige, aber offensichtlich sehr alte Tür, welche etwa nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Schallschutz entspricht. Auch vor dem Hintergrund, dass bereits die übrigen Wohnungseigentümer die Wohnungseingangstüren entsprechend ausgetauscht haben, stellt sich die nunmehr getroffene Regelung auch im Hinblick auf die moderate und verhältnismäßige Kostenverteilung als nachvollziehbar und damit im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung dar. Eine Aufhebung des Beschlusses kam insoweit nicht in Betracht.

Gleiches gilt, soweit mit dem angegriffenen Beschluss unter TOP18 der Austausch des Kellerfensters in der Waschküche und dem Keller der Klägerin durch moderne Thermofenster entschlossen wurde. Auch insoweit kann ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung im Ergebnis nicht festgestellt werden. Zwar hat der Sachverständige auch insoweit ohne Weiteres eine Funktionsfähigkeit festgestellt und einen kompletten Austausch nicht für zwingend erforderlich angesehen und im Rahmen seines Ergänzungsgutachtens auch keine Pflicht zum Austausch von verzinkten Stahlkellerfenstern im Kellerraum gegen energetisch bessere angenommen. Gleichwohl handelt es sich bei der mehrheitlich zustande gekommenen Entscheidung der Wohnungseigentümer über den Einbau moderner Thermofenster bei moderaten und verhältnismäßig aufgeteilten Kosten um eine jedenfalls vertretbare Entscheidung im Rahmen des weiten Ermessens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sodass auch dieser Beschluss jedenfalls ordnungsmäßiger Verwaltung nicht widerspricht und daher nicht aufzuheben ist. Auch hier gilt der oben dargestellte Maßstab, dass der einzelne Wohnungseigentümer jedenfalls mit „vertretbaren“ Mehrheitsentscheidungen leben muss und lediglich bei unvertretbaren Entscheidungen eine Beschlussaufhebung erreichen kann (vgl. Bärmann-Dötsch a.a.O.). Eine solche Unvertretbarkeit kann vorliegend nicht angenommen werden.

Soweit unter TOP19 der Beschlussantrag der Klägerin zur Beauftragung eines Garten-/Landschaftsbauunternehmers zur Instandsetzung der Hangflächen im Garten der WEG abgelehnt wurde, kann auch bei dieser Ablehnung im Ergebnis kein

Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung i.S.d. § 18 WEG festgestellt werden, sodass der Beschluss nicht aufzuheben ist.

Insoweit ist zu differenzieren. Die Parteien gehen – soweit ersichtlich – übereinstimmend davon aus, dass im Gartenbereich zur Abstützung der Handfläche tatsächlich Sanierungsarbeiten erforderlich sind. Auch folgt das Gericht grundsätzlich der Auffassung des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr im Verfahren 12 C 624/21 aus dem Urteil vom 11.05.2023, wonach sich aufgrund der unklaren Fassung und des Wertungswiderspruchs im Hinblick auf die Balkone nicht bereits aus Ziff. IV Nr. 2 der Teilungserklärung eine zwingende alleinige Kostentragungspflicht der Klägerin als Sondereigentümerin ergibt. Gleichwohl stellt die konkrete Ablehnung der von der Klägerin begehrten Beauftragung eines Garten-/Landschaftsbauunternehmers nicht bereits einen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung dar.

Denn eine – wie vorliegend – negative Beschlussanfechtung hat nur dann Erfolg, wenn nur die beantragte positive Beschlussfassung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde; das Ermessen der Wohnungseigentümergeinschaft muss hierfür auf Null reduziert sein; dies ist nicht der Fall, wenn es alternative Maßnahmen zu der beantragten Maßnahme gibt (vgl. BGH, Urteil vom 23.06.2023 – V ZR 158/22, ZWE 2023, 409). Selbst wenn also hinsichtlich des „Obs“, also des sog. Entschließungsermessens (hier die grundsätzliche Erforderlichkeit entsprechender baulicher Maßnahmen) eine Ermessensreduzierung auf Null bestehen sollte, kann über das „Wie“ auf der Ebene des sogenannten Auswahlermessens gestritten werden und können durchaus unterschiedliche Maßnahmen in Betracht kommen (vgl. Bärmann-Dötsch a.a.O.). Unabhängig davon, ob der von der Klägerin begehrte Beschlussantrag im Hinblick auf konkrete Maßnahmen und konkret eingeholte und – zwischen den Parteien streitig – in der Eigentümerversammlung vorliegende Angebote überhaupt als hinreichend bestimmt anzusehen ist, besteht jedenfalls keine Ermessensreduzierung auf Null, genau diesem Beschlussantrag nachzukommen. Vielmehr wäre abgesehen von der durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchzuführenden Auswahl der konkreten durchzuführenden Maßnahmen auch – worauf die Nebenintervenienten zu Recht hinweisen – eine erstmalige anderweitige Kostenverteilung gemäß § 16 Abs. 2 S. 2 WEG denkbar und möglich, sofern sich diese als nicht unverhältnismäßig für einzelne Eigentümer darstellt und zugleich im Rahmen der Gleichbehandlung hält, denkbar. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass auch im Rahmen des § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ein weites Ermessen der Wohnungseigentümer besteht (vgl. LG Frankfurt a. M., Beschluss vom 31.05.2023 - 2-13 S 91/22, BeckRS 2023, 15272).

Vor diesem Hintergrund kann auch in dem abgelehnten Beschluss kein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung i.S.d. § 18 WEG angenommen werden. Gleichwohl wird die Wohnungseigentümergeinschaft gehalten sein, sich der Thematik erneut anzunehmen und über die notwendigen Sanierungsarbeiten

unter Zugrundelegung eines konkreten Angebotes und einer entsprechenden konkreten Kostenregelung neu zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 101 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Streitwert:

9.700,00 EUR

TOP10: 1.000,00 EUR

TOP17: 2.000,00 EUR

TOP18: 700,00 EUR

TOP19: 6.000,00 EUR

**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 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 schriftlich gegenüber 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.

Wagner

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

