

I.

3 C 235/23



Amtsgericht Dorsten
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft [Name] in [Adresse]

an dem beteiligt sind:

1. der Frau [Name], [Adresse], [Stadt],
2. des Herrn [Name], [Adresse], [Stadt],

Kläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2:
Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft [Name] in 46284 Dorsten,, Breslauer
Str. 2, 46284 Dorsten,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [Name] und [Name]
[Adresse], [Stadt]

hat das Amtsgericht Dorsten
auf die mündliche Verhandlung vom 16.01.2025
durch die Richterin am Amtsgericht Wischermann
für Recht erkannt:

Die in der Eigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergeinschaft in 46284 Dorsten
vom 30.01.2023 gefasste Beschlüsse zu TOP 16 (Garagenstrom), TOP
13 (Zugang zur Sickergrube) sowie TOP 21 (Entschädigung Herr S))
werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Verfahrens werden der Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten wird nachgelassen, die
Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund
des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Kläger
vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu
vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand

Die Parteien streiten um die Gültigkeit mehrerer Beschlüsse aus einer
Eigentümerversammlung vom 30.01.2023.

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.
Unter anderem haben die Kläger das Sondereigentum an einem Kellerraum, in
welchem sich eine Sickergrube für die gesamte Wohngemeinschaft samt
Hebepumpe befindet. Dieser Keller ist nur für die Kläger zugänglich, welche einen
Schlüssel hierfür bei ihrer in der Nähe lebenden Tochter hinterlegt haben, damit im
Notfall und bei Ortsabwesenheit der Kläger diese den Schlüssel zur Verfügung
stellen kann. In der Vergangenheit gab es bislang keinen Bedarf, auf diese Lösung
zurückzugreifen.

Weiter nutzen die Kläger die eine Hälfte einer ursprünglich als Doppelgarage
errichteten Garage, die andere Hälfte wird von dem Miteigentümer St genutzt.

Die Lichtschalter für beide Teile der Garage befinden sich in der seitens der Kläger genutzten Hälfte, die Garage wurde durch eine Wand getrennt.

In einer Eigentümerversammlung vom 05.04.2007 wurde u. a. folgender bestandskräftiger Beschluss gefasst:

„BESCHLUSS:

Der Stromanschluss der in den Garagen vorhanden ist und der von

Herrn R.

Herrn S.

Herrn St.

genutzt wird, wird auch auf den Hausstromzähler gelegt.“

In der für die Anfechtungsklage maßgeblichen Eigentümerversammlung vom 30.10.2023 wurden u. a. die folgenden Beschlüsse gefasst:

„12. Zuordnung der Leinenstränge für die Wäsche

Beschlussvorlage:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die Zuordnung die von den Eigentümern zu nutzenden Wäscheleinen wie folgt neu zu ordnen.

Die im Bereich der Waschmaschine und des Trockners des Eigentümers St. befindlichen drei Wäscheleinen (von der Fensterwand aus die ersten drei) werden ab dem 01.01.2024 von dem Eigentümer St. der alleinigen Nutzung zugeordnet.

Die im Bereich der Waschmaschine und des Trockners des Eigentümers S. befindlichen drei Wäscheleinen (von der Fensterwand aus die Leinen 4,5 und 6) werden ab dem 01.01.2024 der alleinigen Nutzung des Eigentümers S. zugewiesen.

Die im Bereich der Waschmaschine und des Trockners der Eigentümer Rentmeister befindlichen drei Wäscheleinen (von der Fensterwand aus die Leinen 7,8 und 9) werden ab dem 01.01.2024 der alleinigen Nutzung der Eigentümer R. zugewiesen.

Der Verwalter stellt fest, dass der Beschluss zustande gekommen ist.

Ja: 2 Personen

Nein: 0

Enthaltung: 1 Person

Beschluss mit einfacher Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen (die Anzahl der Ja-Stimmen ist höher als die der Nein-Stimmen)“

„13. Sickergrube mit Pumpe nicht für alle Eigentümer zugänglich

Die Sickergrube mit Pumpe sollte für alle Eigentümer zugänglich sein, nur Familie R... hat Zugang.

Beschlussvorlage:

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass die Eheleute R... für den Notfall, Überflutung der Sickergrube und für den Fall, dass sie selbst nicht erreichbar sind, in der Hausverwaltung H... einen Schlüssel hinterlegen, damit gegebenenfalls notwendige nicht aufschiebbare Maßnahmen zur Schadensabwehr durchgeführt werden können.

Der Verwalter stellt fest, dass der Beschluss zustande gekommen ist.

Ja: 2 Personen

Nein: 0

Enthaltung: 1 Person

Beschluss mit einfacher Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen (die Anzahl der Ja-Stimmen ist höher als die der Nein-Stimmen)“

„16. Elektrik in den drei Garagen

Es besteht ein Beschluss aus dem Jahr 2007 in dem beschlossen wurde, den Garagenstrom auf das Hauslicht zu klemmen. Nähere Auskunft erteilt Herr St...

Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den bereits im Jahr 2007 getroffenen Beschluss, wonach der Garagenstrom auf die Hauslichtsicherung und den

Hauslichtzähler umgelegt werden sollte, beauftragt werden soll. Das entsprechende Kabel soll durch den bestehenden Kabelkanal geführt werden. Mit den Ausführungen der Arbeiten soll die Firma ~~M...~~ beauftragt werden. Die Arbeiten sind eilbedürftig, da derzeit in den Garagen kein Licht befindlich ist und daher eine zusätzliche Gefahrenquelle besteht.

Der Verwalter stellt fest, dass der Beschluss zustande gekommen ist.

Ja: 3 Personen

Nein: 0

Enthaltung: 0

Allstimmiger Beschluss

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen (die Anzahl der Ja-Stimmen ist höher als die der Nein-Stimmen)“

„21. Entschädigung Herrn S. ~~...~~ für geleistete Arbeiten

Beschlussvorlage:

Die Eigentümergeinschaft beschließt, die von dem Wohnungseigentümer S. ~~...~~ geleisteten Arbeiten für das Streichen des Holzverschlages für die Gelbe- und die Papiertonne sowie die Metalltür für die Restmülltonne entsprechend der in der Versammlung überreichten Kostenaufstellung in Höhe von insgesamt 275,26 € zu erstatten.

Der Verwalter stellt fest, dass der Beschluss zustande gekommen ist.

Ja: 3 Personen

Nein: 2.

Enthaltung: 0

Beschluss mit einfacher Mehrheit

Beschluss aufgrund einfacher Mehrheit angenommen (die Anzahl der Ja-Stimmen ist höher als die der Nein-Stimmen)“

Die Kläger selber waren bei der Versammlung nicht anwesend, hatten aber die damalige Verwaltung angewiesen, wie für sie abzustimmen ist.

Die Kläger sind der Ansicht, die unter TOP 12, 13, 16 und 21 gefassten Beschlüsse seien ungültig. So entspreche der Beschluss zu TOP 16 nicht ordnungsgemäßer

Verwaltung, da vorab kein Kostenvoranschlag eingeholt worden sei. Darüber hinaus sei der Beschluss auch zu unbestimmt, da sich aus ihm nicht ergebe, welche konkreten Kosten entstehen würden.

Auch der unter TOP 21 getroffene Beschluss entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da es für die seitens des Miteigentümers S. ... vorgenommenen Arbeiten vorab keinen genehmigenden Beschluss gegeben habe und ebenso kein Kostenvoranschlag existiert habe.

Ebenso widerspreche TOP 12 ordnungsgemäßer Verwaltung, weil dieser die Kläger gegenüber den übrigen Miteigentümern benachteilige. Hierzu wird behauptet, auf den zugewiesenen Leinen sei aufgrund ihrer Platzierung ein Trocknen nicht oder nur eingeschränkt möglich.

Zuletzt entspreche auch TOP 13 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da der Zugang zur Hebepumpe durch Hinterlegung des Schlüssels bei der Tochter der Kläger jederzeit gewährleistet sei.

Die Kläger haben ursprünglich beantragt, die nachfolgend aufgeführten Beschlüsse für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit der Beschlüsse festzustellen:

- a) TOP 16 (Garagenstrom)
- b) TOP 21 (Entschädigung Herrn S. ...)
- c) TOP 12 (Leinenzuordnung)
- d) TOP 13 (Zugang zur Sickergrube).

Im Termin zur mündlichen Verhandlung am 16.01.2025 haben die Kläger die Klage zu c) TOP 12 für erledigt erklärt. Die Beklagte hat sich der Erledigungserklärung angeschlossen.

Die Kläger beantragen nunmehr,

die nachfolgend aufgeführten Beschlüsse für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit der Beschlüsse festzustellen:

- a) TOP 16 (Garagenstrom)
- b) TOP 21 (Entschädigung Herrn S. ...)
- c) TOP 12 (Leinenzuordnung)
- d) TOP 13 (Zugang zur Sickergrube).

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, die angefochtenen Beschlüsse entsprächen sämtlich ordnungsgemäßer Verwaltung.

So setze TOP 16 lediglich den Beschluss aus dem Jahr 2007 bezüglich des Garagenstroms um. Hierzu wird behauptet, die Arbeiten seien auch notwendig, weil in den Garagen kein Licht befindlich sei.

Bezüglich TOP 21 habe es sich um erforderliche Reparaturarbeiten gehandelt, welche seitens des Miteigentümers S. nach vorheriger Kontrolle des Holzverschlags für die Mülltonnen durch ihn und den Miteigentümer St. sowie festgestellter Renovierungsbedürftigkeit durchgeführt worden sei.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

A.

Die Klage ist zulässig, insbesondere wurden die Fristen des § 45 WEG eingehalten.

B.

Die Klage ist auch begründet, soweit sie nicht übereinstimmend für erledigt erklärt worden ist.

Im Einzelnen:

I.

Der unter TOP 16 gefasste Beschluss ist ungültig.

Vorliegend wurde in dem Beschluss Bezug genommen auf einen Beschluss aus dem Jahr 2007, in welchem allgemein beschlossen worden war, dass der vorhandene Stromanschluss in den Garagen auch auf den Hausstromzähler gelegt werden soll. Es ist insoweit bereits fraglich, ob der Beschluss ausreichend bestimmt ist, da der in Bezug genommene Beschluss aus dem Jahr 2007 nicht weiter konkretisiert oder der der Einladung zur streitgegenständlichen Eigentümerversammlung beigelegt worden wäre, sodass allen Mitgliedern der WEG unzweifelhaft bekannt gewesen wäre, auf welchen Beschluss sich bezogen werden sollte.

Jedenfalls aber entspricht der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Denn eine ordnungsgemäße Verwaltung erfordert nach ständiger Rechtsprechung auch des hiesigen Gerichts bei nicht lediglich geringfügigen Maßnahmen die Einholung mindestens dreier vergleichbarer Angebote und Zugänglichmachung dieser Angebote an die Wohnungseigentümer vor einer Beschlussfassung über die begehrte Maßnahme. Hierdurch soll gewährleistet sein, dass zum einen technische Lösungen gewählt werden, die eine dauerhafte Beseitigung von Mängeln und Schäden versprechen, dass aber andererseits auf die Wirtschaftlichkeit geachtet wird und keine überteuerten Aufträge erteilt werden (vgl. AG Dortmund, Urteil vom 05.11.2015, Az. 513 C 22/15 m. w. N.).

Hier wurden weder drei Angebote vorgelegt noch die zu erwartenden Kosten in irgendeiner Weise beziffert. Vielmehr wurde beschlossen, dass die Firma M. mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt werden soll, ohne dass offensichtlich zuvor überhaupt ein Angebot, auch nicht der Firma M., eingeholt worden ist. Somit wurde weder gewährleistet, dass auf die Wirtschaftlichkeit geachtet wird, noch kann ohne Weiteres davon ausgegangen werden, – und wurde auch nicht seitens der Beklagten behauptet – dass es sich lediglich um eine geringfügige Maßnahme handelt, durch welche entsprechend auch nur Kosten in geringfügigem Maße entstehen.

II.

Auch der unter TOP 21 gefasste Beschluss ist ungültig, da er ebenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Denn mit ihm wurde die Kostentragung für eine Maßnahme geregelt, welche nicht zuvor ordentlich durch Beschluss geregelt worden ist.

Die Miteigentümer S. ... und St. ... hatten am Holzverschlag für die gelbe Tonne und die Papiertonne sowie an der Metalltür für die Restmülltonne Renovierungsarbeiten für erforderlich gehalten. Der Miteigentümer S. ... hatte sodann bereits vor der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung, ohne zuvor eine Beschlussfassung hierüber herbeigeführt zu haben, die entsprechenden Arbeiten durchgeführt und hierfür Kosten in Höhe von 275,26 EUR verauslagt.

Eine solche vorherige Beschlussfassung wäre jedoch gem. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG vor der Durchführung der Arbeiten erforderlich gewesen, da es sich hierbei um eine Maßnahme zur Erhaltung des Gemeinschaftseigentums gehandelt hat.

Mangels Beschlussfassung war der Miteigentümer daher nicht berechtigt, die Arbeiten durchzuführen.

Einem Miteigentümer, welcher eigenmächtig Instandhaltungsmaßnahmen durchführt, steht kein Anspruch auf Erstattung der Kosten zu. Ein solcher Anspruch besteht weder aus Bereicherungsrecht, noch aus den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag. Denn gem. § 18 Abs. 2 WEG kann jeder Eigentümer von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen und, soweit solche bestehen, den gesetzlichen Regelungen, Vereinbarungen und Beschlüssen entsprechen. Bezüglich etwaiger Instandhaltungsmaßnahmen haben die Wohnungseigentümer somit einen Gestaltungsspielraum und können Kosten und Nutzen gegeneinander abwägen und begehrte Maßnahmen möglicherweise auch zunächst zurückstellen. Einen derartigen Ermessensspielraum sehen die Regelungen der Geschäftsführung ohne Auftrag und des Bereicherungsrechts im BGB hingegen nicht vor, sodass die Regelung des § 18 Abs. 2 WEG als *lex specialis* zu betrachten ist, welches den Regelungen des BGB vorgeht (vgl. zum Ganzen BGH, Urteil vom 14.6.2019, Az.: V ZR 254/17 m. w. N., noch zum WEG a. F.). Die noch zum alten Recht ergangene Rechtsprechung des BGH ist insoweit auf die neue Rechtslage anzuwenden, da es sich bei den Regelungen des § 21 Abs. WEG 4 a. F. und 18 Abs. 2 WEG n. F. um vergleichbare Regelungen handelt.

Mangels einer vorherigen einstimmigen Feststellung der Notwendigkeit der Arbeiten kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass ein Austausch in jedem Falle hätte beschlossen werden müssen mit der Folge, dass im Falle einer Beschlussfassung eine Ermessensreduzierung der Mitglieder der WEG auf Null bestanden hätte. Ebenso ist nicht behauptet worden, dass es sich um eine Eilmaßnahme gehandelt hat, welche keine vorherige Beschlussfassung mehr zugelassen hätte.

III.

Zuletzt ist auch der unter TOP 13 gefasste Beschluss ungültig, da er zur Überzeugung des Gerichts ebenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Zwar dient die beabsichtigte Regelung zur Schlüsselverwahrung dem Zugang zur Sickergrube und zur Hebepumpe im Notfall, sodass dies schlussendlich eine Maßnahme zur Erhaltung des Eigentums darstellen dürfte i. S. d. § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

Jedoch wurden im Rahmen der konkreten Beschlussfassung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend die Interessen der Kläger ausreichend berücksichtigt.

Der Keller, zu dem per Hinterlegung der Schlüssel bei der Verwaltung der Zutritt gewahrt werden soll, steht im Sondereigentum der Kläger. Dies mag aufgrund des Umstandes, dass sich in diesem Keller die Sickergrube sowie die Hebepumpe für die gesamte Gemeinschaft befinden, unzweckmäßig sein. Dennoch verbleibt es bei der bestehenden Verteilung. Daher haben zunächst und ausschließlich die Kläger ein Recht zum Betreten dieser Räumlichkeiten, abgesehen von Notfallsituationen. Dieses aus Art. 14 GG resultierende Recht ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Die Kläger haben weiter unbestritten vorgetragen, dass sie für den Notfall einen Schlüssel bei ihrer Tochter in Gladbeck und damit in örtlicher Nähe hinterlegt haben, und dass ihre Tochter im Notfall jederzeit erreichbar sei. Sofern sie selber anwesend sind, kann der Schlüssel im Übrigen bei ihnen abgeholt werden. Es ist daher nicht erkenntlich, inwieweit die Hinterlegung des Schlüssels bei der Hausverwaltung, welche regelmäßig auch nicht zu jeder Tag- und Nachtzeit, sondern zu ihren Bürozeiten erreichbar ist, der WEG im Notfall einen Vorteil zu der bisherigen Regelung verschaffen soll. Unter Berücksichtigung des Schutzes des Eigentums aus Art. 14 GG erscheint es im Rahmen der für die ordnungsgemäße Verwaltung

vorzunehmenden Interessenabwägung unangemessen, die Kläger zu verpflichten, ihren Schlüssel bei einer dritten Person, welche nicht ihrer Wahl entspricht, zu hinterlegen, zumal der damit einhergehende beabsichtigte Nutzen, wie bereits dargelegt, äußerst zweifelhaft ist.

Soweit seitens der Beklagten vorgetragen wurde, denkbar sei auch eine Lösung dahingehend, dass ein Schlüsselkasten in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten angebracht wird, welcher nur im Notfall durch Einschlagen zu öffnen sei und in welchem sodann ein Schlüssel für den Keller deponiert werde, mag dies möglicherweise eine überdenkenswerte Lösung sein. Jedoch ist diese gerade nicht Inhalt der Beschlussfassung und daher für die Frage, ob der Beschluss zu TOP 13 ungültig ist, nicht weiter zu berücksichtigen.

C.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 91a, 92 Abs. 2 ZPO.

Soweit die Beklagte unterlegen ist, waren ihr die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen, 91 ZPO.

Soweit die Parteien die Klage zu TOP 12 übereinstimmend für erledigt erklärt haben, war nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des Sach- und Streitstandes bis zur Erledigung zu entscheiden, § 91a ZPO.

Es entsprach hier billigem Ermessen, die Kosten insoweit beiden Parteien zu gleichen Teilen aufzuerlegen. Ob die unter TOP 12 geregelte Leinenzuordnung ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, hätte durch weitere Beweiserhebung mit offenem Ergebnis geklärt werden müssen. Aufgrund der übereinstimmenden Erledigungserklärungen war die Beweiserhebung nicht mehr erforderlich. Aufgrund des offenen Beweisergebnisses entsprach es ordnungsgemäßem Ermessen, die Kosten beiden Parteien zu gleichen Teilen aufzuerlegen.

Unter Berücksichtigung eines für TOP 12 angesetzten Streitwerts von 300,00 EUR entspricht dies einer Kostenlast der Kläger von insgesamt 6 %.

Unter Anwendung der Regelung des § 92 Abs. 2 ZPO waren daher die Kosten insgesamt der Beklagten aufzuerlegen, da es sich um eine verhältnismäßig

geringfügige Zuvielforderung der Kläger handelte und hierdurch keine höheren Kosten veranlasst worden sind.

D.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 2.575,26 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 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.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Dorsten 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 Dorsten, Alter Postweg 36, 46282 Dorsten, 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.

Wischermann