



**Ausfertigung**



Verkündet am  
26. November 2013

Radig,  
Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

**LANDGERICHT DORTMUND**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**URTEIL**

Vert.	Frist not.	KRV KSA	Mak.
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Präsen- tation.
SB	27. DEZ. 2013		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.

In dem Rechtsstreit

der Frau ~~Heide Kerschke, geb. Böhme, geb. 1950, wohnhaft in 44139 Gladbeck, Kettwieser Str. 27, 44139 Gladbeck,~~  
**Klägerin und Berufungsklägerin,**

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann,  
Kettwieser Str. 27, 44139 Gladbeck,~~

**g e g e n**

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft  
~~Möller Str. 17-21 und Kettwieser Str. 27 in Gladbeck gemäß anlie-~~  
gender Liste, gesetzlich vertreten durch ~~Heide Kerschke, geb. Böhme,  
Kettwieser Str. 27, 44139 Gladbeck,~~  
Immobilien und Hausverwaltung, ~~Kettwieser Str. 27, 44139 Gladbeck,~~  
**Beklagte und Berufungsbeklagte,**

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwältinnen ~~Silke Kerschke,  
Kettwieser Str. 27, 44139 Gladbeck,~~

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund  
auf die mündliche Verhandlung vom 26. November 2013  
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke,  
die Richterin am Landgericht Dr. Becker und die Richterin Willandsen  
für **R e c h t** erkannt:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts  
Gladbeck vom 26.03.2013 zum Aktenzeichen 51 C 30/12 teilwei-  
se abgeändert und wie folgt teilweise neu gefasst:

Der Beschluss aus der Eigentümerversammlung vom 07.05.2012  
der WEG ~~M... Straße~~ Straße 17-21 und ~~K... Str.~~ Str. 27 in  
45964 Gladbeck wird im Tagesordnungspunkt 5 bezüglich der  
Entnahme von Kleinreparaturen aus der Rücklage für nichtig er-  
klärt.

Der Beschluss aus der Eigentümerversammlung vom 07.05.2012  
der WEG ~~M... Straße~~ Straße 17-21 und ~~K... Str.~~ Str. 27 in  
45964 Gladbeck zu Tagesordnungspunkt 17 wird für unwirksam  
erklärt.

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Beklagten  
zu 77 % und die Klägerin zu 23 %.

Die Kosten zweiter Instanz tragen die Klägerin zu 30 % und die  
Beklagten zu 70 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Auf die Darstellung des Tatbestandes wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 62 Abs. 2 WEG verzichtet.

**Gründe:**

Die Berufung ist im erkannten Umfange begründet, im Übrigen ist sie unbegründet und unterlag der Zurückweisung.

I.

TOP 5

1.

Soweit die Wohnungseigentümerversammlung beschlossen hat, dass zukünftig kleine Reparaturen aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden, ist der Beschluss nichtig.

a)

Eine Beschlusskompetenz folgt nicht aus § 16 Abs. 3 WEG. Denn § 17 Abs. 3 WEG bezieht sich nicht auf die hier streitgegenständliche Entnahme der Instandhaltungsrücklage für Kleinreparaturen. § 16 Abs. 3 ist nur auf bestimmte Betriebs- und Verwaltungskosten anwendbar. Die hier getroffene Regelung fällt nicht darunter, Kleinreparaturen sind von § 16 Abs. 4 WEG erfasst (vgl. Spielbauer/Then, § 16 Rn. 1, 24).

**b)**

Eine Beschlusskompetenz lässt sich auch nicht aus § 16 Abs. 4 WEG herleiten. Von § 16 Abs. 4 WEG werden nur Einzelfälle erfasst (vgl. Spielbauer/Then, § 16 Rn. 58; BGH NJW 2010, 2654). Für künftige generelle Regelungen fehlt hingegen die Beschlusskompetenz.

**c)**

Schlussendlich ist die Regelung auch zu unbestimmt und nichtig, weil überhaupt nicht definiert ist, was überhaupt Kleinreparaturen sind bzw. bis zu welcher Summe überhaupt Kleinreparaturen angenommen werden dürfen. So stellt sich z.B. die Frage, ob zehn Reparaturen zu jeweils 100,00 €, wenn sie jeweils einzeln abgerechnet werden, eine Kleinreparatur darstellen oder bei einer Gesamtabrechnung von 1.000,00 € nicht mehr unter die Kleinreparaturregelung fallen. Ferner ist nicht geregelt, bis zu welcher Obergrenze Kleinreparaturen im Abrechnungsjahr aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden dürfen. Im Extremfall kann bei einer ganz erheblichen Anzahl von Kleinreparaturen die Instandhaltungsrücklage sogar vollständig aufgebraucht werden, und zwar ersichtlich am Willen bzw. der Beschlussversammlung der Wohnungseigentümer vorbei.

**2.**

Die Änderung bei den Betriebskosten für den Aufzug unterfällt zwar der Beschlusskompetenz nach § 16 Abs. 3 WEG.

a)

Insoweit entspricht es der ganz herrschenden Meinung, dass auch bei einer Mehrhausanlage die Kosten von allen Eigentümern zu tragen sind, also auch von Eigentümern der Häuser, in denen sich kein Aufzug befindet (vgl. Spielbauer/Then, § 16 Rn. 33 m.w.N.).

b)

Dieser im Grundsatz zutreffende Ansatz besagt aber noch nicht, dass die Wohnungseigentümerversammlung in Ausübung ordnungsgemäßer Verwaltung nicht gemäß § 16 Abs. 3 WEG ermächtigt ist, eine abweichende Regelung zu treffen. Das Selbstorganisationsrecht und der weite Ermessensspielraum der Wohnungseigentümer sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. Grenze ist alleine die Willkürlichkeit einer Entscheidung (vgl. BGH, Entscheidung vom 10.06.2011, V ZR 2/10; Spielbauer/Then, § 16 Rn. 49 ff., 53). Die Grenze zur Willkürlichkeit ist vorliegend noch nicht überschritten. Die Hauptnutznießer sind die Eigentümer der Wohneinheiten im Haus 21. Bezüglich der Instandhaltungskosten werden in diesem Zusammenhang allerdings nicht nur Eigentümer der Wohneinheiten in dem Haus 21 herangezogen, sondern alle Eigentümer eines Garageneinstellplatzes, also all diejenigen, die eine theoretische Nutzungsmöglichkeit haben. Mithin geht es vorliegend nur um die laufenden Betriebskosten. Wenn diese alleine von den Wohnungseigentümern des betroffenen Hauses getragen werden, ist insofern die Grenze zur Willkür noch nicht überschritten (vgl. auch LG Nürnberg-Fürth, NZM 2009, 363).

II.

TOP 17

Soweit die Wohnungseigentümerversammlung am 07.04.2011 mit nicht angefochtenem Beschluss beschlossen hat, dass die Platten auf den Balkonen nur noch lose verlegt werden, handelt es sich um einen nichtigen Beschluss, weil der Wohnungseigentümerversammlung für den im Sondereigentum der Eigentümer stehenden Oberbodenbelag die Beschlusskompetenz gefehlt hat. Der darauf aufbauende Beschluss vom 07.05.2012, der hier streitgegenständlich ist, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig. Der Beschluss vom 07.04.2011 ist seinerzeit nicht angefochten worden. Vor diesem Hintergrund kann auch noch auf die Nichtigkeit des Beschlusses abgestellt werden. Etwas anderes wäre nur dann anzunehmen, wenn der Beschluss seinerzeit angefochten, aber nicht für unwirksam oder nichtig erklärt worden wäre. In diesem Fall wäre ein Rückgriff auf Nichtigkeit ausgeschlossen.

### III.

Bezüglich des Berufungsantrags zu 3. unterlag die Berufung der Zurückweisung. Die Begründung enthält keine Berufungsangriffe.

### IV.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1 S. 1, 708 Nr. 10, 713, 62 Abs. 2 WEG.

**Bünnecke**

**Dr. Becker**

**Willandsen**

Ausgefertigt  
*[Handwritten signature]*

Radig

Justizbeschäftigte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

