



Verkündet am 26.03.2013

Tews  
Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

### Amtsgericht Gladbeck

IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

In dem Rechtsstreit

Wert:	Frei not		KRU KSA	Wkt.
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Vertr. not.
SB	04. APR. 2013			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zeh- lung
zda				Stel- lung

der Frau ~~Ute Schmidt-Thoma, Wenzelstr. 21, 45969 Gladbeck,~~

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Essenstr. 99, 45969 Gladbeck,~~

gegen

die übrigen Wohnungseigenen der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Müllerstr. 17-21 und Königstr. 27 in Gladbeck,~~

vertr.durch den Verwalter, ~~Frank Immobilien, Wenzelstr. 21, 45969 Gladbeck,~~

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~Frank Dohrmann, Essenstr. 99, 45969 Gladbeck,~~

hat das Amtsgericht Gladbeck  
auf die mündliche Verhandlung vom 28.02.2013  
durch den Richter am Amtsgericht Rummeling  
für Recht erkannt:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 07.05.2012  
betreffend den Tagesordnungspunkt 4 (Wirtschaftsplan 2012)  
wird insoweit aufgehoben, als die Position Verwaltergebühren  
(laufende Nr. 7000 des Wirtschaftsplans) fehlerhaft berechnet  
und nach dem falschen Verteilungsschlüssel umgelegt wurde.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, wegen der Kosten für die Beklagten jedoch nur gegen Leistung einer Sicherheit in Höhe von 11 % über dem vollstreckbaren Betrag.

### Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft ~~Müsse~~ Straße 17-21 und ~~Kunze~~ Straße 27 in Gladbeck. Die Hausverwaltung erfolgt durch die Wohnungsverwaltung ~~Biers~~.

Am 07.05.2012 fand eine Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft statt. Im Rahmen der Versammlung ging es um insgesamt 20 Tagesordnungspunkte, wobei zu 19 Tagesordnungspunkten Beschlüsse gefasst wurden.

Mit Schriftsatz vom 06.06.2012 hat die Klägerin sämtliche Beschlüsse der Eigentümerversammlung angefochten und darauf hingewiesen, dass ihr das Protokoll der Versammlung noch nicht vorliege. Mit Schriftsatz vom 28.06.2012 hat die Klägerin die Anfechtung auf die Tagesordnungspunkte Wirtschaftsplan, Änderung der Verteilungsschlüssel und Sanierung des Balkons der Wohnung Nr. 35 (Nr. 4, 5, und 17 des Protokolls) reduziert. Im Übrigen hat sie den Rechtsstreit für erledigt erklärt.

Die Klägerin ist der Ansicht, sie sei berechtigt gewesen, zunächst alle Beschlüsse anzufechten, da sie ohne Protokoll nicht habe wissen können, worauf sich ihr Rechtsschutzbegehren insgesamt beziehen werde. Eine Möglichkeit in das Protokoll Einsicht zu nehmen, habe mangels Übersendung desselben nicht bestanden. Entsprechend habe es ihm Nachhinein entschieden werden können, welche Punkte der Anfechtung bedürfen.

Bezüglich der aufrecht erhaltenen Anfechtung ist die Klägerin der Ansicht, dass diese Beschlüsse nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Der Wirtschaftsplan sei erkennbar unrichtig, was die Verwaltung auch eingeräumt habe. Die Verteilungsschlüssel seien nicht sachgerecht, insbesondere sei es nicht

gerechtfertigt, nur den Eigentümern eines Hauses (Memeler Straße 21, in dem sich auch das Eigentum der Klägerin befindet) die gesamten Kosten des Aufzugs aufzubürden und die Kleinreparaturen aus der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen.

Der Beschluss über die Renovierung des Balkons der Wohnung Nr. 35 betreffe ihr Wohnungseigentum und die Beschlussfassung sei ihr nicht zuzumuten, da für sie nur eine festverfugte Verlegung der Fliesen in Betracht komme.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 07.05.2012 zu den Tagesordnungspunkten 4 (Wirtschaftsplan 2012), 5 (Beschlussfassung über die Änderung des Verteilungsschlüssels) und 17 (Sanierung des Balkons der Wohnung Nr. 35) aufzuheben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Bezüglich der Fehler in der Abrechnung der Verwaltergebühren habe der Verwalter bereits mit Schreiben vom 07.06.2012 richtiggestellt und hier die entsprechenden fehlerhaften Beträge aus den Konten der betroffenen Eigentümer ausgebucht. Insoweit sei eine Anfechtung nicht mehr erforderlich.

Die Änderung des Verteilungsschlüssels bezüglich der Kosten des Aufzugs sei sachgerecht, zumal es sich nur um die Verteilung der Betriebskosten und nicht um die Kosten der Instandhaltung handele, die weiter zu Lasten aller Teileigentume gehe und nur die Eigentümer der Wohnungen im Haus 21 den Aufzug sinnvoll nutzen könnten, da nur sie in der Lage wären, von der Tiefgarage aus mit dem Aufzug ihre Wohnungen zu erreichen.

Bezüglich der Balkonsanierung entspreche der Beschluss der Versammlung einer früheren bestandskräftigen Beschlusslage der Gemeinschaft in Bezug auf die Durchführung der streitgegenständlichen Maßnahmen und entspreche insoweit ordnungsgemäßer Verwaltung.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze

D. 2011

sowie auf die zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen.

### Entscheidungsgründe:

Die Klage ist mit Ausnahme eines kleinen Fehlers im Wirtschaftsplan 2012, der allerdings bereits aufgefallen war und faktisch korrigiert ist, nicht erfolgreich. Der Klägerin steht ein Anspruch auf Anfechtung der Beschlüsse im Übrigen nicht zu.

Bezüglich des Wirtschaftsplans hat der Verwalter einen Rechenfehler unmittelbar eingeräumt und die entsprechenden Maßnahmen ergriffen. Insoweit hätte die Klägerin auch ohne weiteres, soweit es ihr nur um diesen Punkt ging und weitere Fehler hat sie nicht bemängelt, nur diesen speziellen Punkt herausgreifen und mit der Anfechtung angreifen können. Das Landgericht Dortmund als zuständige Berufungsinstanz hat gerade noch wieder im Verfahren 1 S 247/11 (Urteil vom 15.01.2013) in einem ähnlichen Fall nur bezüglich zweier einzelner Punkte Jahresabrechnung und Wirtschaftspläne für unwirksam erklärt und gleichwohl die gesamten Kosten des Rechtsstreits für beide Instanzen der dortigen Klägerseite auferlegt und hierzu darauf hingewiesen, dass eine Anfechtung eines Gesamtbeschlusses dann nicht erforderlich ist, wenn nur eine Teilregelung mangelhaft ist und dies ausgereicht hätte, insoweit den mangelhaften Teil anzugreifen, zumal dann, wenn anzunehmen ist, dass es aufgrund der Geringfügigkeit des Fehlers im Beschluss im Übrigen in gleicher Weise getroffen worden wäre, wenn die Wohnungseigentümer über den mangelfreien restlichen Teil des Planes abgestimmt hätten. Diese Sachlage ist hier genauso gegeben. Die Abänderung der Teilposition der Verwaltergebühren, die auf die Wohnungseigentümer statt auf Gemeinschaftsmitglieder umgelegt worden ist, führt zu einem Vorteil der Klägerin in Höhe von wenigen Euro. Die Veränderung zu ihren Gunsten macht rund 2 % ihres gesamten Anteils gemäß Wirtschaftsplan aus. Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümer in Kenntnis der fehlerhaften Verteilungsschlüssel die Abrechnung im Übrigen ohne Änderungen genauso beschlossen hätten, zumal es sich nur um einen fehlerhaften Verteilungsschlüssel handelt, der nur eine einzige Position betrifft und deshalb war ohne weiteres bezüglich dieser einen Position verändert werden kann, ohne die Gesamtabrechnung in Mitleidenschaft zu ziehen, da das Gesamtgefüge der Abrechnung im Übrigen nicht tangiert wird. Aus formalen Gründen ist es deshalb der Klägerin nicht zu verwehren den Beschluss bezüglich der einzelnen fehlerhaften Abrechnungsposition aufzuheben, dies spielt praktisch jedoch schon deshalb keine Rolle mehr, weil der Fehler längst aufgefallen war und der Klägerin auch zur Kenntnis gegeben wurde, dass eine entsprechende Korrektur erfolgt. Im Hinblick auf die Geringfügigkeit im Verhältnis zur Gesamtabrechnung ist es auch nicht

gerechtfertigt, die Gemeinschaft insoweit mit Kosten zu belasten. Auf die entsprechende Rechtsprechung des Landgerichts in dem zitierten Vergleichsfall wird hingewiesen.

Die vorgenommene Veränderung der Verteilungsschlüssel in Bezug auf die Kosten des Aufzuges, die nunmehr nur noch von den Eigentümern der Wohnungen im Hause ~~Möhl~~ Straße 21 zu tragen sind, entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, ist mit der erforderlichen Zweidrittelmehrheit gemäß Teilungserklärung von den Eigentümern beschlossen worden und inhaltlich nicht zu beanstanden. Der Aufzug kann sinnvollerweise nur von den Wohnungsinhabern des Hauses, in dem sich die Wohnung der Klägerin befindet, benutzt werden. Die Miteigentümer des Hauses Königsberger Straße können den Aufzug überhaupt nicht nutzen und die Inhaber der Häuser ~~Möhl~~ Straße 17 und 19 können theoretisch zwar mit dem Aufzug aus der Tiefgarage in das Erdgeschoss fahren, müssen dann jedoch das Haus verlassen und sich in ihre eigenen Häuser begeben, um dort zu ihren Wohnungen zu gelangen. In höhere Stockwerke zu fahren, bringt für sie überhaupt nichts, da keine Verbindung zwischen den Häusern insoweit besteht. Unter diesen Umständen ist die Entscheidung der Gemeinschaft, die Instandhaltungskosten von den Betriebskosten zu trennen und diese den Eigentümern aufzuerlegen, die alleine von dem Aufzug tatsächlich profitieren, sachlich aus Sicht des Gerichts nicht zu beanstanden. Es ist auch nicht einseitig nur zu Lasten des Hauses 21 abgestimmt worden, da es überhaupt nur 4 Gegenstimmen bei 35 Ja-Stimmen für die Änderung der Schlüssel gegeben hat.

Soweit die Klägerin sich dagegen wendet, dass kleinere Reparaturen aus der Instandhaltungsgrundlage bezahlt werden sollen und dass dadurch die Rücklage gefährdet werde, ist dies als Prognoseentscheidung im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht zu beanstanden. Es ist der Verwaltung unbenommen, für den Fall, dass die Instandhaltungsrücklage in eine Schieflage gerät oder möglicherweise zu sehr abschmilzt, die Gemeinschaft hierauf hinzuweisen und Maßnahmen zu ergreifen. Das ein derartiger Fall aber kurzfristig eintritt, ist nicht anzunehmen und von der Klägerin auch nicht nachvollziehbar dargelegt. Die Praxis dient offensichtlich der Vereinfachung der Abrechnung und ist im Übrigen auch rechtlich nicht zu beanstanden. Auf die von den Beklagten zitierte Kommentierung bei Bärmann, § 21 Rz 130 wird Bezug genommen.

Es verbleibt schließlich noch die Anfechtung bezüglich des Tagesordnungspunktes 17 wegen der Balkonsanierung. Hier ist die Klägerin mit der Beschlusslage nicht einverstanden. Der Beschluss entspricht jedoch der gültigen Beschlusslage der Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümerversammlung hat unter dem 07.04.2011 einen nicht angefochtenen Beschluss zum Tagesordnungspunkt 14 gefasst, der mangels Anfechtung bestandskräftig ist. Danach soll die Balkonsanierung mit Insa

verlegten Platten erfolgen. Die Klägerin hat sich gegen diese Regelung nicht gewehrt. Entsprechend ist grundsätzlich der gefasste Beschluss im Rahmen der Beschluslage im Rahmen der Gemeinschaft nicht zu beanstanden und kann deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung auch nicht ohne weiteres widersprechen. Die Verwaltung hat jedoch bereits deutlich gemacht, dass sie die besonderen Interessen der Klägerin zu berücksichtigen bereit ist und eine andere Lösung durchaus anstrebt. Insoweit ist auch bereits die Abänderung des Beschlusses für die Zukunft in Aussicht gestellt worden. Ein Anfechtungsgrund besteht aus Sicht des Gerichts deshalb nicht. Die Klägerin hätte ohne weiteres den Beschluss im Jahr 2011 bereits anfechten können. Aufgrund ihrer Auffassung zu der Art der Durchführung der Balkonsanierung hätte hierzu auch Anlass bestanden. Dass sie dies unterlassen hat, kann nunmehr nicht dazu führen, im Nachhinein einen in Ausführung dieser Beschluslage gefassten Beschluss anzufechten. Darauf dass die Klägerin in der Versammlung anwesend war und der Beschluss einstimmig gefasst wurde kommt es dabei nicht einmal an.

Insoweit bestand jedoch für die Klägerin keine Anlass zur vorsorglichen Anfechtung aller Beschlüsse, da sie miterlebt hat, was beschlossen wurde und zumindest anhand der Einladung die einzelnen, ihrer Ansicht nach überprüfungswürdigen Punkte hätte benennen können. Die Gesamtanfechtung war also völlig überzogen und führt zur Kostentragungspflicht der Klägerin, zumal eine Erledigung im Rechtssinne nicht eingetreten ist.

Die Anfechtungsklage ist also ganz überwiegend zurückzuweisen, wobei die Kosten des Verfahrens insgesamt gemäß § 92 Abs. 2 ZPO der Klägerin aufzuerlegen sind.

Bezüglich der Änderung des Wirtschaftsplanes in einem Einzelpunkt, in dem die Klägerin obsiegt, bedarf es einer Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit mit Sicherheitsleistung insoweit nicht, als der entsprechende Punkt bereits von der Verwaltung korrigiert wurde und deshalb rechtlich keinerlei Auswirkungen mehr hat. Bezüglich der Kosten war jedoch im Hinblick auf § 709 ZPO den Beklagten die Vollstreckung aus diesem Urteil nur gegen Sicherheitsleistung zu gestatten.

Rummeling