

Beglaubigte Abschrift

Verkündet am 22.05.2015



Steinroetter, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen-Borbeck

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

1. des ~~Herrn Marco Peters, Wohnort: 42699 Essen,~~
2. der ~~Frau Petra Jakob, Wohnort: 42699 Essen,~~

Kläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Dohrmann, Ornt, Essener~~
~~Str. 29, 42699 Essen,~~

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

~~Wohnstätte 029/030 in Essen, Wohnort: 42699 Essen,~~

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Kühnert & Partner GbR,~~
~~Werkstraße 20, 42699 Essen,~~

Verfahrensbeteiligte:

~~Stad. Sachverständigen, 42699 Essen, und Wohnort: 42699 Essen,~~
~~42699 Essen~~

hat das Amtsgericht Essen-Borbeck
auf die mündliche Verhandlung vom 08.05.2015
durch die Richterin Nagel

für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass der in der Eigentümerversammlung vom
12.1.2015 unter Tagesordnungspunkt 4 gefasste Beschluss nichtig ist.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, sofern nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] [REDACTED] in Essen. Sie streiten um die Frage der Nichtigkeit eines zur Wärmedämmung der Vorderfront des Hauses [REDACTED] [REDACTED] gefassten Beschlusses.

Bereits im Jahre 2013 wurde auf Basis des Kostenvoranschlages des Malerbetriebes [REDACTED] vom 8.3.2012 der rechte Giebel und, weil es insofern bautechnisch notwendig war, darüber hinaus ein Streifen der Vorderfront in einer Breite von etwa 1 m gedämmt. In einer Eigentümerversammlung am 3.2.2014 wurden die weiteren Arbeiten zur Dämmung der Vorderfront zunächst abgelehnt.

In der Eigentümerversammlung vom 12.1.2015 wurde unter dem Tagesordnungspunkt 4 sodann folgender Beschlussantrag gestellt:

Vorderfront des Hauses [REDACTED] [REDACTED] mit einer Wärmedämmung versehen.

Hierzu wurde sodann folgender Beschluss gefasst:

Die Eigentümer beschließen mehrheitlich mit 610/1000stel Stimmen, dass die vorgenannten Arbeiten in 2015 zur Ausführung kommen sollen. Die Firma [REDACTED], die auch die Giebelseite bearbeitet hat, wird aufgefordert, ein aktualisiertes Angebot für die Vorderfront abzugeben. Danach wird die Verwalterin die Möglichkeit überprüfen, einen erneuten Zuschuss der [REDACTED] Bank zu beantragen. Nach Klärung bzw. Zusage erfolgt die Beauftragung und Abstimmung von Detailfragen, wie z.B. die Farbfestlegung, mit der Malerfirma. Die Kosten für die Maßnahme werden der Rücklage entnommen, soweit vorhanden. Darüber hinausgehende Kosten werden im Rahmen einer Sonderumlage erhoben.

Die noch ausstehenden Fassadenarbeiten im Bereich der Apotheke sollen auch zusammen mit dieser Maßnahme erledigt werden.

Die Kläger sind der Auffassung, dass der unter Tagesordnungspunkt 4 gefasste Beschluss mangels Bestimmtheit nichtig sei. Weder aus dem Beschlussantrag noch aus dem veralteten Kostenvoranschlag der Firma [REDACTED] vom 8.3.2012 ergebe sich, welche Arbeiten konkret verrichtet werden sollen. Ebenso sei nicht geklärt worden,

mit welchem Material die Wärmedämmung verputzt oder verkleidet werden oder ob eine abwaschbare Farbe, eine Lotusfarbe, eine Farbe mit Fungiziden gegen Moosbefall oder ein einfacherer Farbanstrich erfolgen solle.

Weil darüber hinaus weder ein gültiger Kostenvoranschlag vorliege noch die Höhe der Rücklage geklärt sei und auch nicht, ob die Eigentümer überhaupt eine Förderung der [REDACTED] Bank erhalten, seien die Kosten, die auf die Eigentümergemeinschaft zukommen, überhaupt nicht absehbar. Auch aus diesem Grund sei der Beschluss zu unbestimmt.

Die Kläger beantragen,

den Tagesordnungspunkt 4 der Eigentümerversammlung vom 12.1.2015 (Wärmedämmung Vorderfront) für nichtig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, dass bereits die Klageart einer Anfechtung vorliegend falsch sei.

Darüber hinaus meinen sie, dass es sich bei dem hier angefochtenen Tagesordnungspunkt 4 um eine sogenannte Grundsatzentscheidung handele, die keiner inhaltlich näher konkretisierenden Beschlussfassung bedurft habe. Denn eine konkrete Maßnahme sei nicht beschlossen worden.

Erst nach Vorlage des aktualisierten Angebotes und der Aussage der [REDACTED] Bank hätte im Wege einer weiteren außerordentlichen Eigentümerversammlung die Beauftragung der konkreten Maßnahme und deren Finanzierung durch die Gemeinschaft beschlossen werden sollen. Im Hinblick auf die vergangene Eigentümerversammlung am 3.2.2014 sei lediglich die erforderliche Beschlussfassung zur Durchführung der Wärmedämmung durch den hier angefochtenen Beschluss dem Grunde nach unter der Vorgabe einer Ausführungszeit im Kalenderjahr 2015 nachgeholt worden.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Der Klageantrag ist zunächst dahingehend auszulegen, dass die Kläger die

Nichtigkeit des in der Eigentümerversammlung vom 12.1.2015 unter Tagesordnungspunkt 4 gefassten Beschlusses festgestellt wissen möchten. Dies ergibt sich unmissverständlich aus der Klageschrift vom 24.2.2015.

Der unter Tagesordnungspunkt 4 gefasste Beschluss ist nichtig.

Gemäß § 23 Abs. 4 WEG ist ein Beschluss zunächst nichtig, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann. Darüber hinaus kann ein Beschluss ebenso mangels Klarheit und wegen Unbestimmtheit oder Unverständlichkeit nichtig sein (Bärmann/Pick, WEG § 23 Rn. 16; OLG Hamm, ZMR 2005, 306).

Die Frage, wann ein Eigentümerbeschluss unbestimmt ist, richtet sich maßgeblich nach den Regeln zur Auslegung von Eigentümerbeschlüssen. Weil Eigentümerbeschlüsse gegen den Sondernachfolger (§ 10 Abs. 3 WEG) und gegen die nicht an der Beschlussfassung beteiligten Wohnungseigentümer wie Gesetze oder Vereinbarungen wirken, sind sie aus sich heraus objektiv und nach ihrem objektiven Erklärungswert auszulegen (BGH, NJW 1998, 3713). In erster Linie ist deshalb für die Auslegung von Eigentümerbeschlüssen der Wortlaut maßgeblich, wie er sich aus der Niederschrift ergibt, und dessen sich hieraus für einen unbefangenen Beobachter erschließende nächstliegende Bedeutung. Begleitumstände dagegen, also Umstände außerhalb des protokollierten Eigentümerbeschlusses, können im Einzelfall nur dann zur Auslegung berücksichtigt werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind.

Bleiben nach der Auslegung Zweifel, Mehrdeutigkeiten oder Unklarheiten, ist der Eigentümerbeschluss dennoch nur anfechtbar, aber nicht nichtig, wenn eine durchführbare Regelung noch erkennbar ist. Ist dagegen auch durch Auslegung der Inhalt des Eigentümerbeschlusses nicht eindeutig festzustellen, bleibt er vielmehr widersprüchlich, ohne erkennbare vollziehbare Regelung oder gar bedeutungslos, liegt Nichtigkeit vor.

Dem unter Tagesordnungspunkt 4 gefassten Beschluss lässt sich auch im Wege der Auslegung keine bestimmte, inhaltlich durchführbare Regelung in diesem Sinne entnehmen.

Im Hinblick auf die „vorgenannten Arbeiten“ ist der Beschluss zu unbestimmt, sofern man von einer etwaigen „Grundsatzentscheidung“ ausgeht, würde sich bereits kein ausführbarer Inhalt erkennen lassen und bezüglich der im Beschlussergebnis genannten konkreteren Maßnahmen fehlt es bereits an einem Beschlussantrag

Der Antrag zu Tagesordnungspunkt 4 lautet: Vorderfront des Hauses [REDACTED] mit einer Wärmedämmung versehen. Als Beschlussergebnis heißt es sodann: Die Eigentümer beschließen mehrheitlich mit 610/1000stel Stimmen, dass die vorgenannten Arbeiten in 2015 zur Ausführung kommen sollen.

Die „vorgenannten Arbeiten“ sind jedoch nicht bezeichnet, obwohl genau diese nach dem eindeutigen Wortlaut beschlossen werden sollten. Welche konkreten Arbeiten verrichtet werden sollen, wird nicht klargestellt. Diese lassen sich insbesondere auch nicht einem beigefügten Kostenvoranschlag entnehmen, da ein solcher gerade noch nicht vorliegt. Danach lässt sich weder aus dem protokollierten Beschluss noch aus relevanten Anlagen entnehmen, welche Maßnahmen ergriffen werden sollen, um die „Wärmedämmung der Vorderfront“ durchzuführen.

Ein Beschluss über eine bauliche Veränderung oder vergleichbare Maßnahme ist jedoch nichtig, wenn das Vorhaben nicht hinreichend beschrieben wird. Zwar ist vorliegend der Regelungsgegenstand „Errichtung einer Wärmedämmung“ unschwer erkennbar, er ist jedoch völlig unbestimmt hinsichtlich der für die einzelnen Eigentümer weiter relevanten Umstände der genauen Ausgestaltung, des Materials, des genauen Umfangs etc.

Sofern die Beklagten anführen, dass die Dämmung lediglich dem Grunde nach unter der Vorgabe einer Ausführungszeit im Kalenderjahr 2015 beschlossen worden sei und es bei einer solchen Grundsatzentscheidung keiner inhaltlich näher konkretisierenden Beschlussfassung bedürfe, führt dies nicht dazu, dass eine Nichtigkeit abzulehnen wäre. Denn in diesem Fall kann das Gericht bereits keinen ausführbaren Inhalt erkennen, der unter Tagesordnungspunkt 4 beschlossen worden sein könnte. Wie bereits oben ausgeführt, fehlt es für einen tatsächlichen Beschluss, dass die Vorderfront des Hauses gedämmt werden soll, an der Bestimmtheit.

Die weiteren im Rahmen des Beschlussergebnisses dokumentierten Ausführungen sind zwar konkreter, in diesem Zusammenhang fehlt es jedoch bereits an einem ordnungsgemäßen Beschlussantrag, der verlesen worden sein könnte.

Nach den weiteren Ausführungen im Rahmen des Beschlussergebnisses sollen die Malerfirma ein aktualisiertes Angebot abgeben, die Verwalterin einen erneuten Zuschuss der [REDACTED] Bank beantragen und nach Klärung bzw. Zusage die Beauftragung und Abstimmung von Detailfragen mit der Malerfirma erfolgen.

In Ermangelung eines diesbezüglichen Beschlussantrags können die Beklagten sich nicht darauf berufen, dass unmissverständlich zunächst allein beabsichtigt war, dass die Firma [REDACTED] zur Abgabe eines aktualisierten Angebotes aufgefordert werden

sollte. Vielmehr zielt der dokumentierte Beschlussantrag unter Tagesordnungspunkt 4 unmissverständlich darauf ab, dass die Vorderfront des Hauses mit einer Wärmedämmung versehen werden soll.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf bis zu 8000,00 EUR festgesetzt. Nach § 49a Abs. 1 GKG ist der Streitwert auf 50 % des Interesses der Parteien und aller Beigeladenen an der Entscheidung festzusetzen, wobei er das Interesse des Klägers und der auf seiner Seite beigetretenen an der Entscheidung nicht unterschreiten und das Fünffache des Wertes ihres Interesses nicht überschreiten darf.

Nach dem Kostenvoranschlag der Firma Rütten aus dem Jahre 2012 liegen die Kosten für eine Dämmung der Vorderfront bei etwa 16.000,00 EUR.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) 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.

Nagel

Beglaubigt



Steinroetter

Justizbeschäftigte

