



**Amtsgericht Mülheim an der Ruhr**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Teil-  
Urteil**

In dem Rechtsstreit

1. der [REDACTED]  
[REDACTED]  
Klägerin,

Prozessbevollmächtigte zu 1 : Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

gegen

die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft  
[REDACTED] Mülheim an der Ruhr :

- 2. [REDACTED]
- 3. [REDACTED]
- 4. [REDACTED]
- 5. [REDACTED]
- 6. [REDACTED]
- 7. [REDACTED]
- 8. [REDACTED]
- 9. [REDACTED]

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 2,3,4,5,6,7: Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

Prozessbevollmächtigter zu 8,9 : Rechtsanwalt

hat das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr  
auf die mündliche Verhandlung vom 19.04.2012  
durch den Richter am Amtsgericht Fischer

für Recht erkannt:

**Der in der Wohnungseigentümersammlung vom 21.11.2011 betreffend  
die Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED]  
[REDACTED] Mülheim an der Ruhr, zu TOP 15 gefasste Beschluss zur  
Wohngeldabrechnung 2010 wird für ungültig erklärt.**

**Die außergerichtlichen Kosten der Klägerin tragen die Beklagten mit  
Ausnahme der Beklagten zu 7 und 8, die diesen Beschluss gleichfalls  
angefochten haben.**

**Die Kostenentscheidung im Übrigen bleibt der abschließenden  
Entscheidung vorbehalten.**

**Dieses Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 2.000,00 €  
vorläufig vollstreckbar.**

**Tatbestand:**

Die Klägerin macht, im Tatsächlichen weitgehend unstrittig, geltend: Die einzelnen Wohnungen des Gebäudes [REDACTED] seien zur Gartenseite in nord-/nordöstlicher Richtung hin jeweils mit einem Balkon ausgestattet. Sie habe in der Vergangenheit vermehrt eine Wasserdurchlässigkeit ihrer Balkonanlage erkennen müssen. Nach Regenfällen habe von der darunter liegenden Wohnung im 1. Obergeschoss rechts die Undichtigkeit ihrer Balkonanlage durch vermehrte Tropfenbildung direkt unterhalb der Balkonplatte insbesondere am

Durchführungspunkt des Entwässerungsanschlusses sowie zusätzlich oberhalb des Fenstersturzes der Wohnung des 1. Obergeschosses festgestellt werden müssen. An der Balkonunterseite, der Vorderseite der Betonplatten sowie im Bereich des Fenstersturzes der Wohnung des 1. Obergeschosses seien Feuchtigkeitsschäden bereits sichtbar. Zudem sei im Innenbereich der Rolladenkästen der Wohnung des 1. Obergeschosses bereits Schimmelbildung vorhanden.

Zur Erforschung der Schadensursache sowie Ermittlung der notwendigen Maßnahmen zur Schadensbehebung seien durch die Verwaltung einige Bauunternehmen mit der Durchführung erster Untersuchungsarbeiten beauftragt worden. So sei die [REDACTED] und [REDACTED] GbR mit der Überprüfung, Untersuchung und Folienabdichtung der Balkonanlage beauftragt worden. Gleichzeitig sei die Firma [REDACTED] Bedachungen mit der Entfernung sowie bauseitigen Lagerung der Balkonbodenplatten beauftragt worden. Nachdem nach diesen ersten Maßnahmen weiterhin eine Undichtigkeit der Balkonanlage habe erkannt werden müssen, sei durch die Verwaltung der Architekt [REDACTED] zur weiteren Erforschung der Ursache mit einer Sachverständigenbegutachtung der Schäden beauftragt worden.

Eine vollständige Schadensbehebung der Balkonanlage sei bis zum heutigen Zeitpunkt nicht erfolgt. Wie dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21.11.2011 unter TOP 18 entnommen werden könne, sei die Beschlussfassung zur Durchführung Balkonsanierung zurückgestellt worden.

Ungeachtet dessen sei unter TOP 15 beschlossen worden, die Kosten der oben aufgeführten Arbeiten sowie des eingeholten Gutachtens vollständig ihr als Eigentümerin der Balkonanlage aufzuerlegen. Gegen diesen Punkt der Kostenverteilung richte sich ihre Anfechtung. Sie habe in der Versammlung vom 21.11.2011 gegen diesen Beschluss gestimmt. Die beschlossene Kostenverteilung widerspreche § 16 Abs. 2 WEG. Nach der Teilungserklärung vom 13.7.1992, § 3 Ziffer 2 seien die Balkone dem Sondereigentum zugeordnet. Dies habe jedoch zu dem hier problematischen konstruktiven Bestandteilen des Balkons nicht wirksam festgelegt werden können.

Die Beklagten zu 7 und 8 machen insoweit geltend, die Kabelgebühren seien fehlerhaft verteilt und die Rücklagen seien unzureichend dargestellt. Das Sparbuch

weise in der Abrechnung ein Anfangsbestand von 12.599,44 € aus und einen Endbestand von 0,00 €. Tatsächlich sei aber das Sparbuch bereits im Wirtschaftsjahr 2009 komplett geplündert worden. Die Instandsetzungsrücklage 2010 weise unberechtigte Buchungen in Höhe von 3.000,00 € am 4.3.2010, 5.000,00 € am 16.11.2010 und 7.500,00 € am 23.11.2010 aus. Die Verwaltung sei nicht berechtigt gewesen, wegen Liquiditätsengpässen das Rücklagenkonto aufzulösen, dies noch nicht einmal mit Zustimmung der Wohnungseigentümer. Es hätte eine Sonderumlage gebildet werden müssen. 2010 seien nach den in den Verwaltungsakten befindlichen Übersichten insgesamt 8.709,73 € an Anwalts- und Gerichtskosten aufgebracht worden. Dieser Betrag stimme nahezu mit dem überein, um den das Rücklagenkonto erleichtert worden sei. Anwalts- und Gerichtskosten seien nicht umlagefähige Kosten, die weder dem gemeinschaftlichen Hauskonto hätten entnommen werden dürfen, noch auf die übrigen Wohnungseigentümer hätten umgelegt werden dürfen.

Die Klägerin und die Beklagten zu 7 und 8 beantragen,  
den auf der Versammlung vom 21.11.2011 zu TOP 15  
gefassten Beschluss zur Wohngeldabrechnung 2010  
für ungültig zu erklären.

Die übrigen Beklagten beantragen,  
die Klage abzuweisen.

Sie halten die gefassten Beschlüsse, auch den zu TOP 15, für wirksam.

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 15 ist begründet.

Die Teilungserklärung hätte bezüglich der konstruktiven Bestandteile der Balkone nicht wirksam festlegen können, dass diese zum Sondereigentum gehörten, § 5 Abs. 2 WEG. Ein derartiges Verständnis hätte die Nichtigkeit der Teilungserklärung in diesem Punkt wegen Verstoßes gegen die genannte höherrangige Norm des Wohnungseigentumsgesetzes zur Folge. Dementsprechend enthält § 3 Ziffer 3 der

