



Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 27.11.2015

Becker, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

der Frau ~~Gabriele Sassenberg, Bornwaldstr. 376, 46242 Bottrop,~~

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Dr. Friedrich Wilhelm Hechtmann, Essener Straße 39, 46242 Bottrop,~~

g e g e n

die die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentumsgemeinschaft ~~Wohnungsgemeinschaft 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 21~~

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung am 7.7.2015 zu den Tagesordnungspunkten 3), 5), 7), 8), und 10) werden für unwirksam erklärt. Die unter Tagesordnungspunkt 6) unten 9) genehmigten Jahresabrechnungen für die Wirtschaftsjahr 2013 und 2014 werden insoweit für unwirksam erklärt, als die Klägerin mit Kosten für die Reinigung der Außenanlage belastet wird.

Es wird festgestellt, dass der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 12) nichtig ist.

Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten zu 80 %, die Klägerin zu 20 %.

Dieses Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages.

Der Klägerin wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ~~NW 188 133~~ in Bottrop. Die Anlage besteht aus sechs Einheiten. Am 07.07.2015 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift gleichen Datums festgehalten sind.

Unter TOP 3 wurde beschlossen, die Miteigentümer zu verpflichten, zweimal jährlich eine umfassende und ausgiebige Grundreinigung der Außenanlagen gemeinschaftlich durchzuführen. Für den Fall der Säumnis werde eine Zahlung i.H.v. 72,00 EUR an die Gemeinschaft fällig. Desweiteren wurde die Verpflichtung der Eigentümer beschlossen, im Wechsel wöchentlich eine Reinigung und Pflege der Außenanlagen individuell durchzuführen. Bei Säumnis sei ein Betrag i.H.v. 60 EUR zu zahlen.

Unter TOP 4 wurde beschlossen, die Eigentümer ~~K 188 133~~ und ~~S 188 133~~ mit Zusatzkosten der Verwaltung, die durch einen Rechtsstreit im Jahre 2013 i.H.v. 148,40 EUR entstanden sind, jeweils zur Hälfte zu belasten.

TOP 5 lautet: „Dem Verwalter wird ein Sonderhonorar i.H.v. 15 EUR netto je WE und Garage zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer für die SEPA-Umstellung genehmigt. Die Kosten sind bereits in 2013 bezahlt worden.“

Unter TOP 6 wurde die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2013 genehmigt.

Die Entlastung des Beirats/Kassenprüfer für 2013 wurde unter TOP 7 beschlossen.

Die Verwalterentlastung für 2013 erfolgte unter TOP 8.

Unter TOP 9 wurde die Jahresabrechnung 2014 genehmigt. Gegenstand von TOP 10 war die Entlastung des Beirats/Kassenprüfers für 2014.

Unter TOP 12 wurde beschlossen, die Firma Objektus mit der Installation und Wartung von Rauchmeldern in den Wohnungen zu beauftragen. Die Wartungskosten sollten nach Anzahl der Rauchmelder je Wohnung abgerechnet werden.

Unter TOP 18 schließlich wurde ein Antrag der Klägerin abgelehnt, deren Badezimmerfenster auf Kosten der Gemeinschaft auszutauschen.

Die Klägerin ist mit all diesen Beschlussfassungen nicht einverstanden.

I. Der Beschluss zu TOP 3 Verstoß gegen das Belastungsverbot. Die Verpflichtung zu tätiger Mithilfe im Garten sei nicht zulässig.

II. Die unter TOP 4 erfolgte Kostenzuordnung sei nicht zulässig, da die Wohnungseigentümergeinschaft nicht berechtigt sei, über die Kostenentscheidung des Gerichts hinaus weitere Kosten einzelnen Eigentümern aufzuerlegen. Verwalterzusatzgebühren seien vielmehr Kosten der Verwaltung und auf alle Eigentümer umzulegen.

III. Der Aufwand des Verwalters für die SEPA-Umstellung sei bereits durch das allgemeine Verwalterhonorar beglichen.

IV. Die Jahresabrechnung 2013 (TOP 6) sei insoweit rechtswidrig, als die Klägerin mit Kosten für säumige Gartenarbeit und Verwaltermehrkosten für das durchgeführte Gerichtsverfahren belastet werde.

V. Das gleiche gelte auch für die unter TOP 9 genehmigte Jahresabrechnung 2014, soweit sie mit Kosten für säumige Gartenarbeit belastet werde.

VI. Wegen der fehlerhaften Jahresabrechnungen seien auch die unter TOP 7, 8 und 10 erfolgten Entlastungen unwirksam.

VII. Der Beschluss zu TOP 12 verstoße gegen gesetzliche Vorschriften. Die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen schreibe in § 49 Abs. 7 vor, dass die Wartung der Rauchmelder ausschließlich von dem Besitzer der Wohnung durchzuführen sei.

VIII. Schließlich sei der Fensteraustausch zu Unrecht abgelehnt worden. Das Badezimmerfenster sei nicht mehr reparabel mit der Folge, dass die Eigentümergeinschaft zum Austausch verpflichtet sei.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der Eigentümergeinschaft Nordring 155 in Bottrop vom 7.7.2015 wie folgt für unwirksam zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse festzustellen:

- a) TOP 3 (Pflege der Außenanlagen und Kosten bei Säumnis);
- b) TOP 4 (Zusatzgebühren der Verwaltung aus Rechtsverfahren);
- c) TOP 5 (Sondervergütung des Verwalters);
- d) TOP 6 (Hausgeldabrechnung 2013 bezüglich der nicht umlagefähigen Kostenreinigung Außenanlage und Zusatzgebühren Rechtsstreit);
- e) TOP 7 (Entlastung des Beirates/Kassenprüfer für das Jahr 2013);
- f) TOP 8 (Entlastung der Verwaltung für das Jahr 2013);
- g) TOP 9 (Beschlussfassung über die Hausgeldabrechnung 2014 bezüglich der nicht umlagefähigen Kostenreinigung Außenanlage);
- h) TOP 10: (Entlastung des Beirates/Kassenprüfer für das Jahr 2014);
- i) TOP 12 (Beschlussfassung bezüglich der Installation von Rauchmeldern);
- j) TOP 18 (Negativbeschluss über den Austausch eines Badezimmerfensters in der Wohnung ~~63-838-63~~, verbunden mit dem Antrag, die übrigen Wohnungseigentümer zu verpflichten, das Badezimmerfenster auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft durch eine Fachfirma austauschen zu lassen);

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Vorbringen der Klägerin entgegen und tragen vor:

I. Die Verpflichtung zur Pflege der Außenanlagen sei nicht zu beanstanden. Dies sei typischer Gegenstand von Hausordnungen und daher zulässig.

II. Die Belastung des Verursachers mit zusätzlich entstandenen Verwalterkosten sei ebenfalls zulässig. Die Kosten seien bereits im Jahre 2013 an den Verwalter gezahlt worden.

III. Die Zubilligung einer Sondervergütung für den Verwalter wegen der SEPA-Umstellung sei rechters, da dieser Mehraufwand bei Vertragsschluss noch nicht bekannt gewesen sei.

IV. Die Jahresabrechnung 2013 sei nicht zu beanstanden. Die der Klägerin in Rechnung gestellten Kosten seien ausgezahlt worden und müssten daher in der Abrechnung als Ausgabe berücksichtigt werden.

V. Das gleiche gelte auch für die Jahresabrechnung 2014.

VI. Weil beide Rechenwerke in Ordnung seien, seien auch die entsprechenden Entlastungen rechtmäßig erfolgt.

VII. Die Übertragung der Rauchmelderwartung auf eine Fremdfirma sei nicht zu beanstanden. Die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen stehe dem nicht entgegen. Das Miet- und Haftungsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches weise nach wie vor dem Eigentümer Verkehrssicherungspflichten zu. Die Verantwortung für die Wartung liege daher nach wie vor bei den Wohnungseigentümern. Diese seien folglich befugt, darüber mehrheitlich zu beschließen.

VIII. Soweit die Klägerin auf den Austausch ihres Badezimmerfensters dringt, verweisen die Beklagten auf § 7 Abs. 2 S. 3 der Teilungserklärung. Dort sei vereinbart worden, dass die Instandhaltung der Fenster Sache des Eigentümers der Wohnung sei, in der sich das Fenster befindet. Die Gemeinschaft sei daher nicht verpflichtet, das Badezimmerfenster der Klägerin auszutauschen.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Abs. 1 Ziffer 4 WEG zulässig. In der Sache hat sie nur in dem dem Tenor zu entnehmenden Umfang Erfolg. Im Übrigen ist sie unbegründet.

I. Anfechtungsantrag zu TOP 3:

Das Begehren der Klägerin ist begründet. Der zu TOP 3 gefasste Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn die Eigentümermehrheit ist nicht berechtigt, die Klägerin zu verpflichten, die gemeinschaftliche Außenanlage der Liegenschaft unmittelbar oder mittelbar zu pflegen oder hierfür Kosten zu übernehmen.

Nach ganz überwiegender Meinung in Literatur und Rechtsprechung, der sich das Gericht anschließt, dürfen Eigentümer zu so genannter tätiger Mithilfe nur dann verpflichtet werden, wenn die Tätigkeit typischer Gegenstand einer Hausordnung im Sinn des § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG ist (vgl. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 21 Rn. 99). Für den Fall der Gartenpflege wird das in der obergerichtlichen Rechtsprechung durchweg verneint (OLG Köln, ZMR 2005, 229; OLG Düsseldorf, NZM 2004, 107; KG Berlin, WuM 1994, 101). Auch dieser Meinung schließt sich das Gericht an. Denn eine Hausordnung enthält im Wesentlichen Verhaltensvorschriften, die die Sicherheit und Ordnung aufrechterhalten sowie den Hausfrieden sicherstellen sollen. Dazu gehört die Verpflichtung zu Dienstleistungen im Garten nicht.

II. Anfechtungsantrag zu TOP 4:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung über die Genehmigung der Sondervergütung für den Verwalter ist hingegen nicht zu beanstanden. Im Verwaltervertrag wurde unter § 4 ein Sonderhonorar für die Bearbeitung von Gerichtsverfahren vereinbart. Das Entgelt für die Mehrleistung ist dem Verwalter daher zu Recht ausgezahlt worden. Das Wohnungseigentumsrecht erlaubt die Umlageung dieser Kosten auf den Verursacher, §§ 16 Abs. 3, 21 Abs. 7 WEG. So dürfen die Eigentümer mehrheitlich beschließen, dass diese Kosten unter Abweichung vom maßgeblichen Verteilungsschlüssel von dem verursachenden Wohnungseigentümer zu tragen und auf ihn allein in der Jahresabrechnung umzulegen sind (vgl. Bärmann, aaO, § 21 Rn. 195). Es entspricht daher ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Gemeinschaft die bereits gezahlten Zusatzkosten von den in dem geführten Rechtsstreit unterliegenden Eigentümern ~~S. 11/12~~ und ~~K. 11/12~~ zurückverlangen. Die Auffassung der Klägerin, dass nur das Gericht eine Kostenentscheidung treffen könne, ändert daran nichts. Denn der angefochtene Beschluss widerspricht nicht der im Verfahren ausgesprochenen Kostenfolge, weil auch hier die unterliegenden Kläger (= ~~S. 11/12~~ und ~~K. 11/12~~) als Gesamtschuldner mit den außergerichtlichen Kosten der Beklagten

(= übrige Eigentümer) belastet werden. Der angefochtene Beschluss regelt daher lediglich die das Innenverhältnis betreffende Frage, wie die verauslagten Kosten wieder hereingeholt werden. Die Kostenentscheidung des Gerichts wird dadurch nicht berührt.

III. Anfechtungsantrag zu TOP 5:

Die Bewilligung eines Verwaltersonderhonorars für die Umstellung auf das SEPA-Verfahren widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Zum einen ist diese Tätigkeit im Katalog des Verwaltervertrages, wofür Sondervergütungen geleistet werden, nicht enthalten. Zum anderen handelt es sich um eine typische Verwaltungstätigkeit im Sinn des § 27 Abs. 1 Nr. 5 und 6 WEG, die durch das normale Verwalterhonorar abgegolten ist. Denn die Finanzverwaltung gehört zu den typischen Aufgaben des Verwalters. Das haben auch die Vertragsparteien des Verwaltervertrages so gesehen und im dortigen § 3 Nr. 2 die Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens als laufende Grundleistung vereinbart. Das Argument der Beklagten, die SEPA-Umstellung sei eine Tätigkeit, die bei Abschluss des Verwaltervertrages noch nicht bekannt gewesen sei, überzeugt nicht. Denn unvorhergesehene, zum Teil zeitaufwändige Tätigkeiten können auf den Verwalter im Rahmen der Grundleistungen stets zukommen, ohne dass er gleich zusätzliche Honorare verlangen kann. Der angefochtene Beschluss war daher für unwirksam zu erklären.

IV. Anfechtungsantrag zu TOP 6:

Der Antrag der Klägerin, die Genehmigung der Hausgeldabrechnung 2013 bezüglich der auf sie umgelegten Kosten für die Pflege der Außenanlage ist begründet. Denn wie oben unter I. dargelegt, kann die Klägerin nicht zu Dienstleistungen im Garten bzw. zur Tragung von Kosten hierfür verpflichtet werden. Soweit sie in der Einzelabrechnung mit derartigen Kosten belastet wird, widerspricht das ordnungsgemäßer Verwaltung und kann keinen Bestand haben. Sollten bereits Gelder vom gemeinschaftlichen Konto für Dienstleistungen im Garten ausgezahlt worden sein, sind diese in der Jahresabrechnung als tatsächliche Ausgaben einzustellen. Die Umlegung muss dann aber unter Berücksichtigung des geltenden allgemeinen Verteilerschlüssels auf alle Eigentümer erfolgen.

Die Belastung der Klägerin mit den Verwalterzusatzkosten für Mehrarbeit im Rahmen des geführten Rechtsstreits ist hingegen nicht zu beanstanden. Auf die obigen Ausführungen zu II. wird Bezug genommen.

V. Anfechtungsantrag zu TOP 9:

Soweit die Klägerin in der Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2014 mit Kosten für die Pflege der Außenanlage belastet wird, ist der angefochtene Beschluss für unwirksam zu erklären, siehe oben I. und IV.

VI. Anfechtungsanträge zu TOP 7, 8 und 10:

Weil die Jahresabrechnungen für 2013 und 2014 zum Teil nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, sind die unter TOP 7, 8 und 10 beschlossenen Entlastungen nicht haltbar. Es besteht nämlich die Möglichkeit, dass sich sowohl Kassenprüfer, Beirat als auch Verwalter im Rahmen der Prüfung der Rechenwerke schadenersatzpflichtig gemacht haben. Das hat zur Folge, dass die in den Entlastungen liegende Erklärung, den Eigentümern stünden keine Ansprüche mehr wegen der in den Abrechnungen dargestellten Vorgänge zu, möglicherweise unzutreffend ist. Die angefochtenen Beschlüsse waren daher für unwirksam zu erklären.

VII. Anfechtungsantrag zu TOP 12:

Die Anfechtung des zu TOP 12 gefassten Beschlusses ist in Form des Hilfsantrages begründet. Der Beschluss widerspricht landesrechtlichen Vorschriften und ist nichtig.

1. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen normiert in § 49 Abs. 7 die Pflicht zum Einbau von Rauchmännern in Wohnungen. Die Installationspflicht wird dabei den Eigentümern auferlegt. S. 4 dieser Vorschrift regelt die Zuständigkeit für die Erhaltung der Betriebsbereitschaft. Diese hat grundsätzlich der unmittelbare Besitzer sicherzustellen. Den Eigentümer trifft die Wartungspflicht nur dann, wenn er sie bereits bei Geltung der Einbaupflicht, also vor dem 1. April 2013 selber übernommen hat.

2. Der angefochtene Beschluss widerspricht dieser gesetzlichen Regelung, in dem er die Zuständigkeit zur Wartung abweichend organisiert. Das hat die Nichtigkeit des Beschlusses zur Folge, § 23 Abs. 4 S. 1 WEG. Denn die Vorschrift des § 49 Abs. 7 S. 4 LBauO NW ist nicht disponibel. Das folgt zum einen aus der klaren Regelung, unter welchen eng begrenzten Voraussetzungen die Zuständigkeit zur Instandhaltung nicht besitzbezogen ist, zum anderen aus dem Sinn der Vorschrift. Der Landesgesetzgeber möchte nämlich denjenigen in Verantwortung nehmen, der die Rauchmelder ständig im Auge hat und sofort eingreifen kann, wenn Fehler auftreten. Diese Kontrollmöglichkeit hat nur derjenige, der sich ständig in der Wohnung aufhält. Aus diesem Grunde hat sich der Landesgesetzgeber nicht zu einer eigentumsbezogenen Wartungspflicht entschieden, sondern grundsätzlich auf den unmittelbaren Besitz abgestellt.

3. Die Auffassung der Beklagten, die Regelung der Landesbauordnung kollidiere mit bundesrechtlichen Vorschriften über Verkehrssicherungspflichten und sei daher verfassungskonform dahingehend auszulegen, dass die Eigentümer die Wartungszuständigkeit durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen dürfen, überzeugt nicht. Bundesrechtliche Vorschriften über Verkehrssicherungspflichten werden von der Regelung in § 49 Abs. 7 S. 4 LBauO nw nämlich nicht verletzt. Das folgt schon aus dem Umstand, dass Verkehrspflichten des Vermieters auf den Mieter grundsätzlich übertragbar sind (s. nur Palandt/Weidenkaff, BGB, § 535 Rdnr. 60) mit der Folge, dass der Vermieter nur noch zur Kontrolle des Mieters verpflichtet bleibt. Die Verantwortung des Vermieters besteht dabei nach wie vor, allerdings in anderer Form. Klassisches Beispiel ist die – unzweifelhaft zulässige und regelmäßig praktizierte – Übertragung des Winterdienstes auf den Mieter.

4. Die Übertragung der Wartungspflicht von Rauchmeldern auf den unmittelbaren Besitzer/Mieter durch (landes –) gesetzliche Regelung hat bei Anwendung dieser Grundsätze zur Folge, dass die Verkehrspflichten des Vermieters nur noch sekundär bestehen und auf eine Aufsichts- und Kontrollpflicht reduziert werden. Der Vermieter hat im Rahmen seiner Verantwortlichkeit daher nur noch darauf zu achten, dass der Mieter seinen Wartungspflichten an den Rauchmeldern ordnungsgemäß nachkommt.

VIII. Anfechtungsantrag zu TOP 18:

Die Ablehnung des Antrages, dass Badezimmerfenster der Klägerin auszutauschen, ist zu Recht erfolgt. Denn die Eigentümer haben in § 7 Nr. 2 der Teilungserklärung ausdrücklich vereinbart, dass die Instandhaltung der Fenster in die Zuständigkeit des Sondereigentümers fällt, in dessen Wohnung sich das Fenster befindet. Die Vereinbarung einer solchen Regelung ist zulässig und kann sogar durch Mehrheitsbeschluss erfolgen, § 16 Abs. 4 WEG (vgl. Bärmann, aaO, § 16 Rn. 122). Die Klägerin ist daher für den Austausch ihres Badezimmerfensters selber zuständig. Der Anfechtungsantrag sowie der Verpflichtungsantrag sind folglich unbegründet.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 15.000,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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.

Rohlfing

Beglaubigt

Becker

Justizbeschäftigte

