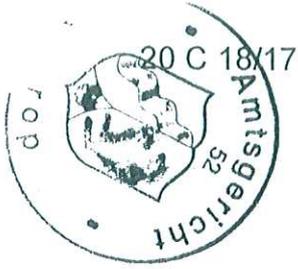


Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 11.08.2017

Kamps, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit



der

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

g e g e n

die die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft
vertr. d. d. Hausverwaltung

Beklagte,

Verfahrensbeteiligte:

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 11.08.2017
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing

für Recht erkannt:

Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft
in vom 26.03.2017 zu TOP 1 f wird für unwirksam erklärt.

Das Protokoll vom 26.03.2017 wird dahingehend berichtigt, dass die
Wohnungseigentümersammlung nicht am 26.03.2016, sondern am
26.03.2017 stattgefunden hat.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits zu 58 %, die Beklagten zu 42 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Parteien bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor der jeweilige Vollstreckungsgläubiger Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft in Bottrop.

Am 26.03.2017 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der mit „Protokoll der ordentlichen Wohneigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 26.03.2016“ überschriebenen Niederschrift vom 03.04.2017 festgehalten sind. Unter TOP 1f wurden zwei Eigentümer zum Verwaltungsbeirat gewählt. Unter TOP 1i wurde beschlossen, den Restwert der Fliesen auf der Loggia der Klägerin mit fünf und 561,69 € zu festzusetzen und diesen Restwert mit den Kosten für den neuen Oberbelag der zu sanierenden Loggia zu verrechnen. Hintergrund dieses Beschlusses war der Umstand, dass Sanierungsarbeiten am Unterbau des Balkons einen Austausch der von der Klägerin vor neun Jahren verlegten Fliesen erforderte.

Die Klägerin ist mit diesen Beschlüssen nicht einverstanden. Die Wahl eines nur aus zwei Personen bestehenden Beirats sei rechtswidrig. Die Berechnung des Restwertes der von ihr verlegten Fliesen sei nicht nachvollziehbar. Die Frage, welchen Wert die Fliesen noch hätten, sei einer Beschlussfassung zudem nicht zugänglich. Insofern habe die Eigentümergeinschaft keine Beschlusskompetenz. Auch sei ein Abschlag alt für neu nicht zulässig.

Die Klägerin moniert zudem, dass das Protokoll das Datum der Versammlung falsch ausweise. Insofern verlangt sie eine Protokollberichtigung.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft
in vom 26.03.2017 wie folgt für unwirksam zu erklären,
hilfsweise die Nichtigkeit dieser Beschlüsse festzustellen:
 - a) TOP 1f (Wahl des Verwaltungsbeirates);
 - b) TOP 1i (Restwertbestimmung der Fliesen der Loggia der Klägerin
sowie Verrechnung dieser Kosten mit dem neuen Oberbodenbelag);
2. das Protokoll vom 26.03.2017 dahingehend zu berichtigen, dass die
Wohnungseigentümersammlung nicht am 26.03.2016, sondern am
26.03.2017 stattgefunden hat.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten den Ausführungen der Klägerin entgegen. Bezüglich der Wahl des Beirats sie sich auf § 16 der Teilungserklärung, wonach die Anzahl der Mitglieder des Verwaltungsbeirates durch die Wohnungseigentümersammlung bestimmt werde. Bei der Bestimmung des Restwertes der Fliesen habe man zwei Drittel des Kaufpreises zugrundegelegt. Im Vorfeld der Versammlung sei die Klägerin damit einverstanden gewesen. Das Datum in der Überschrift des Protokolls sei fehlerhaft. Aus dem Inhalt der Niederschrift ergebe sich aber eindeutig, dass die Versammlung am 26. März des Jahres 2017 stattgefunden hatte.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässig. In der Sache ist sie in dem dem Thema zu entnehmenden Umfang begründet, im Übrigen ist sie unbegründet.

1. Die zu TOP 1f) getroffene Entscheidung der Wohnungseigentümer, den Verwaltungsbeirat nur mit zwei Personen zu besetzen, ist nicht zu beanstanden. Grundsätzlich besteht der Beirat gemäß § 29 Abs. 1 S. 2 WEG zwar aus drei Personen. Gleichwohl ist es den Eigentümern unbenommen, durch Vereinbarung

oder aufgrund einer Öffnungsklausel in der Teilungserklärung die Anzahl des Beirats erhöhen oder vermindern (s. Nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 29 Rn. 16 mN). Die Beklagten berufen sich daher zu Recht auf § 16 der Teilungserklärung, die eine – zulässige – Öffnungsklausel dergestalt enthält, dass die Stärke des Verwaltungsbeirates durch die Eigentümer bestimmt wird. Die von der gesetzlichen Regelung abweichende Besetzung des Beirates mit nur zwei Personen ist daher rechtmäßig.

2. die unter TOP 1i) beschlossene Restwertbestimmung der Fliesen auf der Loggia der Klägerin hingegen ist mit ordnungsgemäßer Verwaltung schon deshalb nicht in Einklang zu bringen, weil nach Auffassung des Gerichts ein Abzug neu für alt nicht zulässig war. Die Voraussetzungen, unter denen ein derartiger Abzug vorgenommen werden darf, liegen nämlich nicht vor. Ausweislich der vorliegenden Rechnung hatte die Klägerin den Oberbelag ihres Balkons im Jahr 2008 neu verlegen lassen. Fliesen verlieren aufgrund ihrer Beschaffenheit nach nur neun Jahren nicht ihre Funktionalität. Dass die alten Fliesen mittlerweile optische Mängel aufwiesen, die durch die Erneuerung des Oberbelages behoben werden konnten, ist dem Parteivorbringen nicht zu entnehmen. Die Klägerin erlangt daher durch die Installation neuer Fliesen kaum eine messbare Vermögensvermehrung, die sich für die Klägerin zudem wirtschaftlich günstig auswirkt. Beides ist aber Voraussetzung dafür, dass bei Austausch von gebrauchten Gegenständen gegen neue ein Abzug neu für alt in Ansatz gebracht werden darf (vgl. nur Palandt/Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, vor § 249 Rn. 97).

3. Der Klägerin steht zudem ein Anspruch auf Protokollberichtigung zu. Dieser ist Teil ihres Anspruchs auf ordnungsgemäße Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG. Das Datum der Versammlung ist unstreitig fehlerhaft in der Überschrift angegeben. Weil die Angabe von Ort und Zeitpunkt der Versammlung wesentliche Bestandteile der Niederschrift sind (Bärmann, aaO, § 24 Rn. 121) handelt es sich um eine rechtlich erhebliche Erklärung mit der Folge, dass die Klägerin die Berichtigung dieses Fehlers verlangen kann. Das gilt auch dann, wenn der korrekte Versammlungszeitpunkt aus dem Zusammenhang und dem weiteren Inhalt des Protokolls herausgelesen werden kann. Denn die bloße Diskrepanz zwischen den in der Niederschrift enthaltenen Daten ist geeignet, Unstimmigkeiten hervorzurufen, was den Anforderungen an die Vollständigkeit und Richtigkeit der Niederschrift, die gerade Unstimmigkeiten dieser Art vermeiden sollen, widerspricht.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 7.000,00 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

Kamps

Justizbeschäftigte (mD)

