

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

35 C 80/16



Verkündet am 14.09.2017

Heinemann, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr**IM NAMEN DES VOLKES****Urteil**

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

Mülheim an der Ruhr,

Mülheim an der Ruhr

an dem beteiligt sind:

- 1.
- 2.

Kläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2:

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

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der WEG
an der Ruhr, Mülheim an der Ruhr, vertr. d. d

in Mülheim

Beklagter,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwälte

hat das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 07.08.2017
durch den Richter am Amtsgericht Südfeld

Vert.	Frist not.		KGV KOA	Mak.
RA	EINGEGANGEN			Kenn- n.
SS	20. SEP. 2017			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zah- lung
zdA				Stel- lungn.

für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 17.10.2016 zu TOP 1 und TOP 2 werden für ungültig erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des vollstreckbaren Betrages leisten.

Tatbestand

Die Parteien sind Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft in Mülheim an der Ruhr.

Am 17.10.2016 fand eine Eigentümerversammlung statt, zu der unter dem 20.9.16 geladen worden war.

Auf der Versammlung wurde unter TOP 1 beschlossen, dass der Miteigentümer B aus der Rücklage 830,38 € für die Reparatur eines defekten Heizungsverteiler erstattet bekommt. Es wurde beschlossen dass auch alle anderen Eigentümer, die in der Vergangenheit Reparaturkosten an der Fußbodenheizung hatten, eine Erstattung der Kosten gegen Vorlage der Rechnungen erhalten. Die Kläger meinen, dass der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Die Kläger tragen hinsichtlich TOP 1 vor, 6 der insgesamt 30 Wohnungen, unter anderem die des Miteigentümers B, haben seinerzeit gegen Mehrkosten anstatt der üblichen Heizkörper eine Fußbodenheizung in ihrer Wohnung verlegen lassen. Es handele sich um eine Sonderausstattung des Bauträgers, die seinerzeit von den sechs Eigentümern gegen Aufpreis eingebaut wurde; in der Vergangenheit sei selbstverständlich gewesen, dass die jeweiligen Wohnungseigentümer die Kosten für Reparaturen ihrer Fußbodenheizung selber tragen, weil diese Heizungsart höhere Reparaturkosten nach sich zieht.

Die Kläger meinen, der Beschluss zu TOP 1 widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, als zum einen in der Einladung nicht über die Finanzierung dieser Kosten gesprochen wurde, insbesondere nicht angekündigt wurde, dass diese Kosten aus

der Rücklage entnommen werden sollen; die Rücklage diene ausschließlich zur Finanzierung größerer Sanierungsmaßnahmen nicht zur Finanzierung kleinerer Beiträge; Fußbodenheizungen lösten wesentlich höhere Reparaturkosten aus; die Fußbodenheizungen seien seinerzeit ohne Beschlussfassung der übrigen Wohnungseigentümer eingebaut worden; gemäß § 16 Abs. 6 WEG seien Kosten, die mit einer derartigen Maßnahme entstünden, Folgekosten, die von dem ehemaligen Eigentümer selber zu tragen seien; außerdem sei beschlossen worden, dass auch alle übrigen Eigentümer, die in der Vergangenheit Rechnungen bezüglich der Heizungsreparaturen vorlegen könnten, eine Erstattung erhielten; diese Beschlussfassung sei in der Einladung nicht angekündigt worden und bereits deshalb wegen Formmangels und mangels Bestimmtheit nichtig; außerdem würden hierzu auch bereits verjährte Forderungen zählen; die Eigentümergemeinschaft wisse noch nicht einmal, welche konkreten Kosten aufgrund dieses Beschlusses auf Sie zukommen würde.

Die Kläger meinen hinsichtlich TOP 2 widerspreche der Beschluss über eine Sanierung der Balkonanlage ordnungsgemäßer Verwaltung; insofern, als beschlossen wurde, dass Arbeiten für rund 20.000 € in Auftrag gegeben werden sollen, ferner ein Planung- und Ingenieurbüro beauftragt werden sollte, welches die Ermittlung der Schadensursache, die Erstellung eines Reparaturvorschlages, eine Ausschreibung und die Bauüberwachung vornehmen; die Hausverwaltung solle zusätzlich einen Stundenverrechnungssatz von 73,78 € brutto erhalten, widerspreche der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung; in der Einladung wurde nicht hinreichend hingewiesen, insbesondere ergebe sich aus Einladung nicht, dass ein Planungs- und Ingenieurbüro mit der Bauüberwachung beauftragt werden sollte; dass diese Firma nunmehr eigenständig ein anderes Unternehmen mit der Sanierung der Balkone beauftragen solle bei einem geschätzten Auftragsvolumen von 20.000 € widerspreche dieser ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn den Wohnungseigentümern vor Beschlussfassung nicht die notwendigen Vergleichsangebote vorgelegt wurden.

Die Kläger beantragen,

1. Den Beschluss zu TOP Z. 1) (Erstattung von Kosten für eine Reparatur der Fußbodenheizung) für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit des Beschlusses festzustellen;

2. Den Beschluss TOP Z. 2) (Balkonsanierung) für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit festzustellen.

Die Beklagten beantragen,
die Klage abzuweisen.

Die Beklagten tragen hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 1 vor, in der Teilungserklärung werde nicht zwischen „normaler“ Heizung und Fußbodenheizung unterschieden; nach der Teilungserklärung handele es sich bei der Heizungsanlage um Gemeinschaftseigentum; in der Teilungserklärung werde insofern ausgeführt, zum Gemeinschaftseigentum gehören insbesondere „sämtliche Heizkörper und Messeinrichtungen“; in der Teilungserklärung sei auch vereinbart, dass die Kosten für den Betrieb, die Unterhaltung und eine etwaige Erneuerung der Zentralheizung und Warmwasserbereitungsanlage von allen Eigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen sind; nach diesen eindeutigen Regelungen in der Teilungserklärung seien also die Kosten einer eventuellen Reparatur nicht von einzelnen Wohnungseigentümern zu tragen; der Beklagte B habe für die Reparaturarbeiten an der Heizungsanlage 830,38 € aufgewandt, so dass ihm entsprechender Erstattungsanspruch zusteht; da es sich um Kosten am Gemeinschaftseigentum handele, entspreche es ordnungsgemäßer Verwaltung die Kosten aus der Instandhaltungsrücklage zu zahlen; weil die Entnahme der Kosten aus der Instandhaltungsrücklage beschlossen wurde, hätte es im Rahmen der Einladung zu der Wohnungseigentümerversammlung noch keines Hinweises bedurft - lediglich für den Fall, dass diesbezüglicher Beschluss über eine Sonderumlage hätte herbeigeführt werden sollen.

Im Rahmen der Beschlusskompetenz seien die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich berechtigt, bereits verjährte Ansprüche zu erfüllen.

Die Beklagten tragen hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 2 vor, dieser entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung; insbesondere die Beauftragung eines Planung - und Ingenieurbüros mit einer Ermittlung der Schadensursache, der Erstellung eines Reparaturvorschlages, der Ausschreibung der Bauüberwachung; der Hausverwaltung für ihre baubegleitende

5

Tätigkeit nach Aufwand einen Stundensatz von 73,78 € zuzubilligen, sei üblich und angemessen; es handele sich nicht um ureigene Verwalteraufgaben; es begegne auch keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Bauleitung beauftragt wurde, eine Ausschreibung zu erstellen und danach die Aufträge zu vergeben; es sei nicht erforderlich, vor der Beschlussfassung verschiedene Vergleichsangebote einzuholen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist begründet.

Der Beschluss der am 17.10.2016 abgehaltenen Eigentümerversammlung unter TOP 1 -Erstattung von Kosten für eine Reparatur der Fußbodenheizung - war für ungültig zu erklären, da er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Nach § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Eigentümer von den übrigen Eigentümern eine Verwaltung verlangen, die dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht, d.h. den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nach § 21 Abs. 3 WEG.

Der Beschluss, dass Reparaturkosten an den Fußbodenheizungen grundsätzlich von der Eigentümergemeinschaft getragen werden und die Reparaturkosten i.H.v. 830,38 € an der Fußbodenheizung der Eigentümer aus dem Jahr 2015 den Eigentümern erstattet werden; Reparaturkosten an der Fußbodenheizung aus der Vergangenheit würden gegen Vorlage der Rechnungen erstattet, ist rechtswidrig.

Welcher Maßstab den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist jeweils eine Frage des Einzelfalls, wobei den Wohnungseigentümern grundsätzlich ein Ermessensspielraum einzuräumen ist. Auf Grundlage der Treuepflicht der Wohnungseigentümer im Verhältnis untereinander dürfen hierbei jedoch einzelne Wohnungseigentümer nicht unbillig benachteiligt werden, die Interessen des einzelnen Eigentümers sind vielmehr angemessen zu berücksichtigen.

Mit Auffassung der klagenden Partei lösen Reparaturen an Fußbodenheizungen wesentlich höhere Reparaturkosten aus. Während der Austausch eines Heizkörpers allenfalls eine Monteur-Stunde beansprucht und Materialkosten von - je nach

Art des Heizkörpers - wenigen 100 € nach sich zieht, würde der Defekt einer Fußbodenheizung die Erneuerung der im Estrich verlegten Heizungsrohre, Estrich und Oberboden mit mehreren 1000 € zu Buche schlagen. Dass Mehrkosten anfallen ergibt sich bereits aus dem Beschluss selber, dass der Eigentümer einen defekten Heizkreisverteiler benötigt, der nur bei der Fußbodenheizung anfällt.

Das Gericht folgt insofern auch nicht der Auffassung der Beklagten, in der Teilungserklärung werde nicht zwischen „normaler“ Heizung und Fußbodenheizung unterschieden und nach der Teilungserklärung handele es sich bei der Heizungsanlage um Gemeinschaftseigentum; in der Teilungserklärung werde insofern ausgeführt, zum Gemeinschaftseigentum gehörten insbesondere „sämtliche Heizkörper und Messeinrichtungen“. Im Gegenteil: Ganz eindeutig bestimmt nach Auffassung des Gerichts die Teilungserklärung, dass zum Gemeinschaftseigentum die Heizungszentrale und heizungstechnische Heizungssteile gehören, sowie sämtliche Heizkörper und Messeinrichtungen des gesamten Heizungssystems wie zum Beispiel Ventile, Zähler, Uhren. Die Teilungserklärung unterscheidet insofern zunächst einerseits zwischen der Heizungszentrale, mithin der Anlage der Heizungswassererwärmung als solcher, und des weiteren ("sowie") - entgegen der Auffassung der Beklagten nicht „insbesondere“ - die Heizkörper und Messeinrichtungen. Eine Fußbodenheizung ist aber kein Heizkörper, sondern besteht, bei Warmwasserheizungen, aus unter dem Estrich verlegten Wasserleitungen, in der Regel aus Kunststoff oder Kupfer.

Entgegen der Auffassung der Beklagten ist insofern auch nicht in der Teilungserklärung vereinbart, dass die Kosten von allen Eigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen sind. Gemäß Teil B § 7 d) (Bl. 55 R der Akte) sind die Kosten für den Betrieb, die Unterhaltung und eine etwaige Erneuerung der Zentralheizungs- und Warmwasserbereitungsanlage von allen Eigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen. Demgegenüber handelt es sich bei den Teilen der Fußbodenheizung, insbesondere bei den in den Estrich eingearbeiteten Rohren oder einen defekten Heizkreisverteiler gerade nicht um den Teil der Zentralheizung oder Warmwasserbereitungsanlage, indem das Wasser erwärmt wird, sondern um den Teil der Heizungsanlage, in dem die Wärme - im Bereich des Sondereigentums - verteilt und wieder abgegeben wird. Anders ausgedrückt: Hier wird das Heizungswasser nicht erwärmt sondern abgekühlt. Mit der Argumentation der Beklagten müsste ansonsten jegliche Badewannen-, Dusch- oder Spültischarmatur als Teil der Warmwasserbereitungsanlage angesehen werden.

Rechtswidrig ist insofern auch die Beschlussfassung des Inhalts, dass weitere Eigentümer, die in der Vergangenheit Reparaturkosten an ihrer Fußbodenheizung selbst getragen haben, gegen Vorlage von Rechnungen Kosten erstattet bekommen.

Letztlich kann es mit Auffassung der klagenden Partei auch nicht angehen, dass dieser Beschluss eine Erstattung für jegliche Art und Höhe des Betrages von vorzulegenden Rechnungen statuiert, denn der Beschluss weist keine ausreichende Bestimmtheit auf und widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, worauf es nach den obigen Ausführungen aber ergänzend nicht mehr ankommt. Aufgrund der Beschluss-Formulierung wären möglicherweise selbst aufwändige und teure Parkettarbeiten nach Estrichöffnungen bei beschädigten Heizleitungen im Estrich erstattungsfähig.

Auch der Beschluss der am 17.10.2016 abgehaltenen Eigentümerversammlung unter TOP 2 - Balkonsanierung - war für ungültig zu erklären.

Das Gericht folgt insofern der klägerischen Auffassung, dass die Beauftragung der Gesellschaft für bauphysikalische Objektberatung mbH zur Auftragsvergabe für Arbeiten in einer Größenordnung von 20.000 € mit den im Beschluss genannten umfassenden Befugnissen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Aus dem Beschluss geht hervor, dass die Schadensursachen nicht einmal ermittelt wurden und der zu beauftragende Gesellschaft nach Ermittlung der Schadensursache die umfassenden Handlungsspielräume eingeräumt werden sollen.

Vor der Beschlussfassung über Sanierungsmaßnahmen ist aber stets eine Bestandsaufnahme über Umfang der Schäden und der möglichen Verursachung erforderlich (Landgericht Düsseldorf, Beschluss vom 13. April 1999 - 25 T 975/98, NZM 99, 871).

Hieran ändert auch nichts, dass die Kostenobergrenze entsprechend dem Beschluss für die Ausführung der Arbeiten bei 20.000 € brutto liegen soll. Insofern wird die Gefahr, eine technisch nicht sachgerechte einer etwa teureren regelgerechten Sanierung vorzuziehen, eröffnet, um nicht erneut unter Einbeziehung der Miteigentümer beschließen zu müssen. Um die Mitwirkungsmöglichkeit der Eigentümer, die selbst in der Versammlung entscheiden wollen, zu stärken, erscheint das Erfordernis, zunächst die Schadensursache zu klären und dann Vergleichsangebote einzuholen und den Eigentümern dann zur Entscheidung vorzulegen, geboten; eine etwa entgegenstehende Eilbedürftigkeit ist nicht ersichtlich, wenn diese auch in dem Beschluss ("Auf das Abwarten der

Einspruchsfrist soll verzichtet werden") suggeriert wird.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, diejenige zur vorläufigen Vollstreckbarkeit, die sich allein auf die Kosten bezieht, auf den § 708 Nr. 11, 711 ZPO.

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 Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, 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.

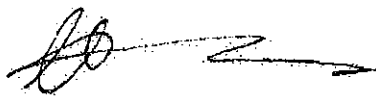

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.

Südfeld

Beglaubigt

Heinemann
Justizbeschäftigte (mD)