

Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 01.02.2017

Kamps, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES**

Urteil

Verf.	Fest setz.		Mo.
StB:	23. FEB. 2017		StB:
Rück spr.			StB:
zdA			StB:

In dem Rechtsstreit

1. der I
2. des I
3. der F.
4. des F

Kläger,

Prozessbevollmächtigte

zu 1, 2: ...

zu 3, 4: Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

1. die die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft Im
vertr. d. d. Verw., vertr. d.d . Verwalter die

2.

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Verfahrensbeteiligte:

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 13.01.2017
durch den Richter am Amtsgericht Rohl fing

für Recht erkannt:

Der zu Tagesordnungspunkt 4) gefasste Beschluss der Eigentümerversammlung vom 21.07.2016 wird für ungültig erklärt. Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Gerichtskosten tragen die Beklagten zu 1) zu 2/3, die Kläger zu 3) und 4) gesamtschuldnerisch zu 1/3.

Die außergerichtlichen Kosten der Kläger zu 1) und 2) tragen die Beklagten zu 1).

Die außergerichtlichen Kosten der Kläger zu 3) und 4) tragen diese und die Beklagten zu 1) jeweils zur Hälfte.

Die Beklagten zu 1) tragen ihre außergerichtlichen Kosten selber.

Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2) tragen die Kläger zu 3) und 4).

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten sowie den Klägern zu 3) und 4) wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Vollstreckungsgläubiger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Kläger sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft

in Die beklagte (war bis zum 31.12.2016
Verwalterin.

Am 21.07.2016 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der nicht näher datierten Niederschrift Bl. 5 ff d.A. festgehalten sind. Unter TOP 4 wurde der Wirtschaftsplan für das Jahr 2016 mit 9 zu 6 Stimmen mehrheitlich beschlossen. Damit sind die Kläger nicht einverstanden. Der vorgelegte Wirtschaftsplan entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Sie monieren im wesentlichen, es seien Verfahrenskosten aus früheren Rechtsstreitigkeiten eingestellt. Bei der

Bemessung des monatlichen Hausgeldes seien diese Kosten zu ihren Lasten angesetzt worden. Das sei nicht zulässig.

Die Kläger zu 3) und 4) nehmen zudem den Beklagten zu 2) auf Entfernung baulicher Veränderungen an einer Garage in Anspruch. Dieser habe das Garagendach ohne einen entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft instandgesetzt. Es sei eine Aluminiumabschlusskante installiert worden, die die Garage optisch von den anderen Garagen abhebe.

Die Kläger beantragen,

Den Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom 21.07.2016 zu TOP 4 für ungültig bzw. bezüglich der nicht umlagefähigen Klagekosten der Klage Rensch ./ WEG i.H.v. 1013,15 € für unwirksam zu erklären.

Die Kläger zu 3) und 4) beantragen zudem,

die Beklagte zu 2) zu verurteilen, die von ihr eigenmächtig vorgenommenen baulichen Veränderungen an der Garage 1, insbesondere die neu errichteten Abschlusskanten in Höhe des Garagendaches zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten zu 1) meinen, die Genehmigung des vorgelegten Wirtschaftsplanes sei nicht zu beanstanden. Verauslagte Vorschüsse seien allein auf diejenigen zu verteilen, die als Beklagte im konkreten Rechtsstreit vorschusspflichtig seien. Es sei zudem laufend mit Anfechtungsklagen zu rechnen. Das mache eine entsprechende Veranschlagung von Anwaltskosten im Wirtschaftsplan zulässig.

Der Beklagte zu 2) trägt vor, bei der Reparatur der Garage handele es sich um eine Notmaßnahme. Wegen der vorhandenen Schäden sei unmittelbares Tätigwerden erforderlich geworden.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig gemäß § 43 Ziffer 3 und 4 WEG. Sie ist nur begründet, soweit der Beschluss zu TOP 4 der Wohnungseigentümersammlung vom 21.07.2016 angefochten wird. Im Übrigen ist sie nicht begründet.

I. Die unter TOP 4 erfolgte Genehmigung des vorgelegten Wirtschaftsplanes entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

1. Ein Wirtschaftsplan legt die anteilmäßige Verpflichtung der Eigentümer zur Tragung gemeinschaftlicher Lasten und Kosten fest. Grundlage für die Erstellung sind die für das jeweilige Wirtschaftsjahr prognostizierten Einnahmen und Ausgaben (vgl. Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 28 Rn. 9). Dabei dürfen nur Kostenpositionen einfließen, die das gemeinschaftliche Vermögen betreffen.

2. Diesen Anforderungen wird der vorgelegte Wirtschaftsplan nicht gerecht. Nach Angaben des Vertreters der Beklagten zu 2) in der mündlichen Verhandlung vom 13.01.2017 handelte es sich bei den Rechtsstreitigkeiten, deren Kosten im angefochtenen Wirtschaftsplan Berücksichtigung fanden, um Anfechtungsklagen. In derartigen Verfahren stehen sich die Eigentümer als Parteien gegenüber, die teilrechtsfähige Eigentümergemeinschaft als solche ist nicht beteiligt. Gerichts- und Anwaltskosten, die in Anfechtungsverfahren entstehen, sind daher keine gemeinschaftlichen Kosten, die in einen Wirtschaftsplan Eingang finden dürfen. Die unter TOP 4) beschlossene Genehmigung des vorgelegten Wirtschaftsplanes entspricht folglich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war für ungültig zu erklären. Das Gericht hat die Unwirksamkeit der Genehmigung insgesamt und nicht nur bezüglich der fehlerhaft berücksichtigten Verfahrenskosten ausgesprochen. Denn das bloße Streichen der fehlerhaften Kostenposition würde den verbliebenen Wirtschaftsplan unübersichtlich machen mit der Folge, dass die monatlich zu zahlenden Hausgelder nur durch komplexe Rechenoperationen zu ermitteln sind.

II. Die Klage ist unbegründet, soweit die Kläger zu 3) und 4) die ausgeschiedene Verwaltung auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Garage 1 in Anspruch nehmen.

1. Die Kläger zu 3) und 4) sind nach Auffassung des Gerichts nicht aktivlegitimiert. Denn sie machen einen deliktsrechtlichen Schadensersatzanspruch wegen Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums geltend, der nur der Wohnungseigentümergeinschaft als solcher zustehen kann (BGH NJW 1993,

727). Bezüglich der an der Garage durchgeführten Maßnahme – ihre Rechtswidrigkeit unterstellt - können die Kläger zu 2) allenfalls aufgrund ihres Rechts auf ordnungsgemäße Verwaltung von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen, den Verwalter in Regress zu nehmen. Direkt können die Kläger zu 3) und 4) den ausgeschiedenen Verwalter nicht belangen.

a) Das Gericht verkennt nicht, dass bei unzulässigen baulichen Veränderungen im Sinn des § 22 Abs. 1 WEG anderes gilt. Die Beseitigung derartiger Umgestaltungen des gemeinschaftlichen Eigentums kann jeder Eigentümer gemäß §§ 1004, 1011 BGB in eigenem Namen geltend machen, solange die Gemeinschaft dies nicht an sich gezogen hat (vgl. Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 22 Rdnr. 313 mN). Eine bauliche Veränderung, d.h. eine auf Dauer angelegte und ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung übersteigende Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums haben die Kläger zu 3) und 4) aber nicht hinreichend substantiiert dargetan.

b) Ihrem eigenen Vorbringen zufolge bestand nämlich seit langem bezüglich aller Garagen Sanierungsbedarf mit der Folge, dass sich die durchgeführte Erneuerung des Garagendaches auch ihrem Vortrag nach grundsätzlich als Sanierungsmaßnahme darstellt. Das Anbringen einer Abschlusskante kann aus dieser Maßnahme nach Auffassung des Gerichts keine unzulässige bauliche Veränderung machen. Abschlusskanten sind nämlich Teil von Garagendächern und damit im Rahmen einer Garagendachsanierung anzubringen. Auch wenn sich die Garage durch die montierten Kanten optisch von den anderen Garagen abhebt, heißt das nicht, dass eine über die bloße Sanierung hinausgehende Maßnahme ergriffen wurde. Denn es entspricht dem Wesen von Teilsanierungen, dass die reparierten Teile des gemeinschaftlichen Eigentums sich im Aussehen von den anderen, noch zu erneuernden Teilen im Aussehen unterscheiden.

2. Ein Anspruch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes scheitert auch daran, dass ihm der auf dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) beruhende *dolo-agit* Einwand entgegensteht. Denn bei bestehendem Sanierungsbedarf ist die Wohnungseigentümergeinschaft aufgrund ihrer Pflicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung gehalten, die Garagen instand zu setzen. Das Begehren der Kläger zu 3) und 4) auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes richtet sich daher auf eine Leistung, die alsbald zurückzugewähren wäre. Denn im Rahmen einer zukünftigen, zulässigen Renovierung würde wieder der Zustand hergestellt, der gerade durch die montierte Maßnahme geschaffen wurde.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 9.000,00 EUR festgesetzt (6000,00 Euro für die Anfechtung der Genehmigung des Wirtschaftsplanes, 3000,00 Euro für den geltend gemachten Beseitigungsanspruch).

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)

