

Beglaubigte Abschrift

21 C 14/17



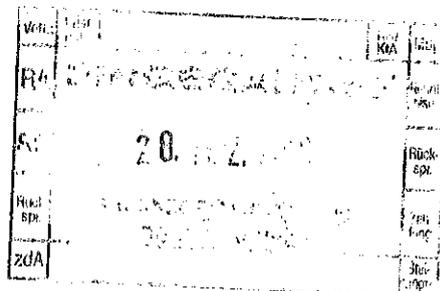
Verkündet am 28.02.2018.

Sander, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen-Steele

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

- 1.
- 2.
- 3.

Kläger,

Prozessbevollmächtigte

gegen

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter

zu 1-5: Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop;

Verfahrensbeteiligte:

hat das Amtsgericht Essen-Steele
auf die mündliche Verhandlung vom 28.02.2018
durch den Richter Klopmeier
für Recht erkannt:

Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 26.04.2017 zu TOP 3
Beschlussfassung zu Variante 2 zu TOP 2 gefasste Beschluss
(Beschlussfassung betreffend diverse Sanierungen,
Grundlagenbeschluss) Seite 5 ff. des Protokolls wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreites tragen die Beklagten.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu
vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien sind sämtliche Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

Am 26.04.2017 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt.

Zu dieser Eigentümerversammlung hatte der Verwalter zuvor mit einem Schreiben
eingeladen, welchem die Tagesordnung der Versammlung beigelegt war. Hinsichtlich
der Einzelheiten wird auf die Anlage B1 (Bl. 99 ff. der Akte) verwiesen.

In der Versammlung vom 26.04.2017 wurde unter TOP 3 folgender Beschluss
gefasst:

„A)

1. Baumfällung an der nördlichen Grundstücksgrenze hinter dem Wohngebäude auf
dem Gemeinschaftsgrundstück 2000,00 € (s. Vorlage vom 28.03.2017 – Kategorie 1,
Punkt 1)
2. Begutachtung der Risse an den Hausfassaden Süd-/Nordseite 1500,00 € (siehe
Vorlage vom 28.03.2017 – Kategorie 1, Punkt 2)
3. Maßnahmen nach Begutachtung entsprechend Ziffer 2. Nach Bedarf (siehe
Vorlage vom 28.03.2017 – Kategorie 1, Punkt 2) Seite 05/11

4. Sachverständigengutachten über Sanierungsbedarf 2500,00 € (Ergänzung zur Vorlage am 28.03.2017)

*) Begründung: Nach dem 28.03.2017 bekannt gewordene Bedenken einzelner Wohnungseigentümer gegen Instandsetzungsbedarf müssen im Einzelfall einer gutachterlichen Bewertung zugeführt werden.

5. Austausch der Wohnungseingangstüre Wohnung Nr. 01 2000,00 € (siehe Vorlage vom 28.03.2017 – Kategorie 1.3)

6. Austauschüre aus Eingang, Briefkästen, Klingelanlage 8000,00 € (siehe Vorlage vom 28.03.2017 Kategorie 1, Punkt 4)

7. Dachsanierung einschließlich Dämmung nach EnEV 55.000,00 € (siehe Vorlage vom 28.03.2017 – Kategorie, Punkt 15)

8. Baubetreuung Dachsanierung z.B. durch Architekten 5000,00 € (Ergänzung zur Vorlage vom 28.03.2017 mit ausführlicher Begründung in der Versammlung)

9. Kosten Sachverständigengutachten Balkone Wohnung Nr. 06 1.500,00 € (siehe Vorlage vom 28.03.2017 – Kategorie 2, Punkt 9 und Beschluss zu TOP neun der ETV vom 21.07.2016)

10. Kosten Balkonsanierung Wohnung Nr. 06 10.000,00 € (siehe Vorlage vom 28.03.2017 – Kategorie 2, Punkt 9)

11. Austausch Heizungsanlage und Nebenkosten 12.500,00 € (siehe Vorlage vom 28.03.2017 – Kategorie 3, Punkt 12)

12. Reparatur Geländer Treppenhaus 300,00 € siehe Vorlage vom 28.03.2017 - Kategorie vier, Punkt 14)

13. Diverse Instandhaltungsarbeiten wie Wandanstrich Treppenhaus, Außenanstrich der Türen vor dem Boxen, Umgestaltung des Gartens Nordseite, Reinigung der Abwasserfallrohre 5000,00 € (siehe Vorlage vom 28.03.2017 – Kategorie 4, Punkt 17)

14. Beseitigung von Schäden an den Garagen, Garagentoren 5000,00 € (siehe Vorlage vom 28.03.2017 – Kategorie 4, Punkt 16)

Gesamt: 110,300,00 €

B) Der Finanzbedarf ist vorläufig und geschätzt. Die Vorläufigkeit ergibt sich schon daraus, dass sich möglicherweise weitere Kosten für nach Gutachten

durchzuführende Arbeiten und Maßnahmen ergeben (siehe hierzu vorstehend Punkt 3).

C) Der Grundbeschluss regelt das gegenwärtige Spektrum der Arbeiten und Maßnahmen. Die Verwaltung erhält dadurch Kriterien und Anhaltspunkte für die Einholung von Kostenvoranschlägen. Das weitere (wie etwa hinreichende Bestimmung und Konkretisierung der Maßnahmen, Aufstockung der Instandhaltungsrücklagen, Erhebung von Sonderumlagen, Finanzierung der Arbeiten und Maßnahmen) regeln erforderliche Ausführungsbeschlüsse.

D) Die Beratung-/Beschlussvorlage in der Fassung vom 28.03.2017, die in der heutigen Versammlung die notwendige Zustimmung nicht erreicht hat, wird Anlage des Protokolls und der Beschlusssammlung. Die Vorlage trägt noch das Datum vom 31.03.2017. Dieses Datum ist - wie dargestellt - auf den 28.03.2017 zu ändern.

E) In der vorstehenden, die Beschlussvorlage vom 28.03.2017 ändernden und geringfügig ergänzenden Fassung kommt der Beschlussgegenstand/Beschlussantrag zur Abstimmung:

Beschluss:

Abstimmung: Offen Prinzip: Kopf-/Objektprinzip Beschlussregel: einfache Mehrheit

abgegebene Stimmen 6

Ja-Stimmen 4

Nein-Stimmen 2

Enthalten 0

Ergebnis 66,67 % der abgegebenen Stimmen stimmten Ja.

Der Beschluss wurde angenommen. (festgestellt am 26.04.2017)

hinsichtlich weiterer Einzelheiten die Versammlung betreffend wird auf das Versammlungsprotokoll vom sechsten 20.04.2017 (Bl. 10 ff. der Akte) Bezug genommen.

Die Kläger sind der Auffassung, dass die Beschlussfassung zu TOP 3 der Versammlung entgegen der Bezeichnung als Grundlagenbeschluss verbindliche

Regelungen enthalte, so dass diese so zu behandeln sei, als sei über das „Ob“ der Sanierung selbst abgestimmt worden.

Der Sanierungsbedarf sei nicht ordnungsgemäß ermittelt worden. Eine Sanierung sei überwiegend gar nicht erforderlich.

Zudem sei die Beschlussfassung bereits deshalb formell rechtswidrig, weil der in der Einladung angekündigte Beschluss und der sodann gefasste Beschluss in wesentlichen Teilen differieren würden.

Der Beschluss sei im Übrigen nichtig, da er inhaltlich unbestimmt sei und keine durchführbare Regelung erkennen lasse. Insbesondere sei der Beschluss nicht „aus sich heraus“, also objektiv und normativ inhaltlich ausreichend bestimmt.

Die Kläger beantragen:

Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 26.04.2017 zu TOP 3 Beschlussfassung zu Variante 2 zu TOP 2 gefasste Beschluss (Beschlussfassung über diverse Sanierungen, Grundlagenbeschluss), Seite 5 ff. des Protokolls wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, bei dem angefochtenen Beschluss handele es sich um einen Grundlagenbeschluss. Ein Grundlagenbeschluss könne nicht bis ins letzte Detail bestimmt sein. Erforderlich aber ausreichend für die Zulässigkeit eines solchen Beschlusses sei es, dass die weitere Vorgehensweise abgeklärt und dem Verwalter Richtlinien für die weitere Umsetzung an die Hand gegeben würden.

Die Ladungsfristen seien eingehalten, da sich im Hinblick auf den angekündigten und den sodann getroffenen Beschluss lediglich eine Änderung der Tagesordnung Nummer ergeben habe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie das Protokoll zur mündlichen Verhandlung vom 28.02.2018 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

Der Beschluss in der Eigentümerversammlung vom 26.04.2017 unter TOP 3 gefasste Beschluss ist nicht bestimmt genug und damit für ungültig zu erklären.

Dabei kann offen bleiben, ob der Beschluss wegen Unbestimmtheit nichtig oder nur anfechtbar ist.

Beschlüsse der Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 4 S. 1 WEG wirken für und gegen den jeweiligen Sondernachfolger eines einzelnen Sondereigentums auch ohne Grundbucheintragung. Dies setzt voraus, dass jederzeit ein aus einem Beschluss der Wohnungseigentümer Verpflichteter allein aus der Lektüre des Beschlusstextes erkennen kann, welchen Inhalt die getroffene Regelung hat. Sowohl der Beschlussantrag als auch der verkündete Beschluss müssen bei einer Auslegung „aus sich heraus“, also objektiv und normativ (vgl. BGH, NJW 1998, 3713, 3714) inhaltlich ausreichend bestimmt sein. Schon aufgrund des Antrages müssen sich die Eigentümer sorgfältig auf die Eigentümerversammlung und die Abstimmung vorbereiten können, also wissen, was auf sie zukommt. Der Beschluss muss auch einen durchführungsfähigen Inhalt haben, damit er nach - positiver - Abstimmung in die Praxis umgesetzt werden kann; Zweifelsfragen dürfen nicht verbleiben (LG Hamburg Urt. v. 28.3.2012 – 318 S 17/11)

Diesen Bestimmtheitsanforderungen genügt der angefochtene Beschluss nicht.

Es kann dahinstehen, ob dem Beschluss TOP 3 verbindlicher Charakter oder nur den eines Grundlagenbeschlusses zukommt.

Für einen verbindlichen Beschluss im Hinblick auf das „Ob“ der jeweiligen Maßnahmen fehlt es an der erforderlichen Konkretisierung über die jeweilige Umsetzung. Konkrete Bezeichnungen, welche einzelnen Maßnahmen im Rahmen der Sanierung getroffen werden sollen, fehlen. Aus dem Beschluss lässt sich nicht entnehmen, welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden sollen, um die beabsichtigte Sanierung der Anlage durchzuführen. Ein Sanierungsbeschluss der die

konkrete Ausgestaltung der Sanierung dem Verwalter überlässt und diesbezüglich keine konkretisierenden Angaben enthält, widerspricht insoweit ordnungsgemäßer Verwaltung.

Ist hingegen nur von einem intendierten Grundlagenbeschluss auszugehen, ist die einem solchen Beschluss anhaftende Unverbindlichkeit nicht ausreichend erkennbar. Vielmehr wird der Regelungsgehalt des Beschlusses insgesamt nicht ausreichend deutlich. Ein Grundlagenbeschluss im Hinblick auf eine anstehende Sanierung enthält üblicherweise eine Regelung dahingehend, dass ein Sachverständiger ein Sanierungsobjekt begutachten und Ausführungen dazu machen soll, wie die Sanierung durchzuführen ist und welche Kosten entstehen werden. Diesbezüglich erfolgt eine Beschreibung des jeweiligen Sanierungsbedarfes. In dem Beschluss zu TOP 3 werden jedoch hingegen lediglich 14 bauliche Maßnahmen schlagwortartig ausgeführt, ohne dass konkretisierende Angaben vorgenommen werden. Insoweit fehlt es gänzlich an einer hinreichenden Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen. Weder für die Einholung von Kostenvoranschlägen, noch für die Bemessung eines Sanierungsbedarfes und –umfangs im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung sind die Ausführungen geeignet eine ausreichende Bemessungsgrundlage zu bilden.

Zudem ist missverständlich, dass der Beschluss das „gegenwärtige Spektrum“ (C.) der Arbeiten und Maßnahmen regeln soll, zudem aber ein Sachverständigengutachten (A.4.) über den Sanierungsbedarf eingeholt werden soll aufgrund von bekannt gewordenen Bedenken einzelner Wohnungseigentümer gegen einen Instandsetzungsbedarf. Der Inhalt und Umfang eines einzuholenden Gutachtens wird damit nicht deutlich, zumal jegliche Angaben dazu fehlen, welche Sanierungsfragen Bedenken ausgesetzt waren und ob sich der Gutachterauftrag nur auf einzelne Sanierungspositionen oder auf das gesamte Gemeinschaftseigentum beziehen soll.

Der angefochtene Beschluss lässt damit nicht hinreichend klar erkennen, was beschlossen wurde und war daher für ungültig zu erklären.

Ob aufgrund von bestehenden Divergenzen zwischen dem in der Ladung zu der Eigentümerversammlung angekündigten Beschluss und dem gefassten Beschluss zudem von einem die formelle Rechtswidrigkeit begründenden Ladungsmangel auszugehen ist, kann somit dahinstehen.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 91 ZPO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 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.

Klopmeier

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen-Steele

