

Beglaubigte Abschrift

21 C 30/17



Verkündet am 03.05.2018

Sander, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen-Steele
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit



Klägers,

Prozessbevollmächtigte:

gegen

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter

zu 1-7: Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

Verfahrensbeteiligte:

hat das Amtsgericht Essen-Steele
auf die mündliche Verhandlung vom 29.03.2018
durch den Richter Klopmeier

für Recht erkannt:

Der in der Eigentümerversammlung vom 11.10.2017 zu TOP 15 gefasste Beschluss (Beschlussfassung über den Austausch der Hauseingangstür, der Klingelanlage und der Briefkastenanlage) wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreites tragen der Kläger zu 1/5 und die Beklagten zu 4/5.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Parteien bleibt nachgelassen, die jeweils gegen sie gerichtete Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die jeweils vollstreckende Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Parteien sind sämtliche Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft Essen.

Am 11.10.2017 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt.

In der Eigentümerversammlung vom 11.10.2017 wurden zu TOP 9 und TOP 15 folgende Beschlüsse gefasst:

TOP 9) Beschlussfassung über Achtung des Daches vom Wohngebäude

Beschlussantrag:

- Ankündigung Nr. 11 i) TOP 6 der Tagesordnung Versammlung vom sechsten 20.04.2017
- Auftragsvergabe an einen Sachverständigen, Gutachter zur Feststellung des jetzt anstehenden und in den nächsten 2 Jahren zu erwartenden Instandsetzungsbedarfs, Berücksichtigung energetischer Anforderungen nach der Energiesparverordnung unter Beachtung der nach vorliegenden Versäumnisse

- Beschlussfassung Finanzierung- Anlagen aktueller Fotos über den gegenwärtigen Zustand des Daches
- Angebot der Firma..... über Komplettsanierung des Daches
- Bericht in der Versammlung
- TOP 9 und TOP 10 wurden hier zusammen behandelt, da unmittelbar ein Sachzusammenhang besteht.

Energetischer Anforderungen nach Energiesparverordnung (EneV) betreffen auch die Dämmung von Dach und von obersten Geschossdecken von Wohngebäuden. Die Tagesordnung berücksichtigte dies und enthielt unter den TOP 9 und 10 Beratungsgegenstände, die in einer Gesamtbetrachtung im Hinblick auf die EnEV und die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu würdigen waren. Der Zusammenhang beider Regelungsgegenstände ergibt sich bereits aus dem Gebot wirtschaftlicher Beschlussfassungen. Die Wirtschaftlichkeit findet nicht nur im Preis ihren Ausdruck. Eine mit höheren Ausgaben verbundene Maßnahme kann sich in der Gesamtbetrachtung durchaus als wirtschaftlich darstellen. Die Maßnahmen nach TOP 9 und 10 könnten im Ansatz und ohne weiterführende Überlegungen der Einfachheit halber im zeitlichen Abstand voneinander durchgeführt werden und damit zu einer komplexen Gesamtausgabe führen. Sie können aber auch – und das ist nach dem Wirtschaftlichkeitsgebot gefordert – in Beziehung zueinander gesetzt werden und mit ausschließlichen Prioritäten verknüpft sein so könnten die Dinge hier liegen.

Nach der EnEV ist die Dachgeschossdeckendämmung bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen vorgeschrieben. Gutachterlich bestätigt ist, dass aus bautechnischer Sicht die Durchführung der Wärmedämm-Maßnahme im Wohngebäude notwendig ist. Die dafür gesetzte Frist ist bereits überschritten. Die Sachverständige Stellungnahme von Herrn Doktor vom 10.12.2012 weist diese Verpflichtung aus. Diese Stellungnahme wird allen Versammlungsteilnehmern zur Einsicht und Kenntnisnahme vorgelegt. Ob dies Nachrüstungsspflicht aus wirtschaftlichen Gründen entfällt, weil eine zeitgemäße, angemessene Amortisation der Kosten mit den zu erzielenden Einsparungen nicht erreichbar ist, bedarf noch einer Gesamtbetrachtung der Immobilie vor Durchführung der Maßnahme. Hierbei werden alle Bauteile sowie die Anlage Technik betrachtet und komplex berechnet (siehe hierzu die Ausführungen in der Stellungnahme auf Seite 3). Der Kostenaufwand für die Dämmung der Geschossdecken wird auf ca. 6000-8000 € geschätzt

Die komplette Sanierung des Daches (Alter 48 Jahre) ist wesentlich aufwändiger, hätte aber dann Vorteile, wenn damit eine bereits jetzt bestehenden bzw. in absehbarer Zeit eintretenden Instandsetzungsbedarf entsprochen würde. Zugleich würde die Dachsanierung einen in der EnEV enthaltenen Ausschlussgrund für die Dämmung der Geschossdecken bieten. Die Wohnungseigentümer I und II und III verdeutlichen die Zusammenhänge, die Vorteile und Notwendigkeit komplexer Betrachtungen und Entscheidungen.

Der Zustand des Daches kann endgültig auch nach zwei erfolgten Dachbegehungen von zwei Dachdecker nicht hinreichend bestimmt beurteilt werden einer Dämmung der Dach Geschossdecken aufgrund der Wagen Sachlage den Vorzug zu geben, würde bedeuten, Ausgaben auf unzureichender Grundlage und damit rechtswidrig zu beschließen. Deshalb kommt folgender Beschlussantrag schließlich zur Abstimmung:

Beschlussantrag

unter Hinweis auf die vorangestellten Ausführungen wird beantragt, Beschluss zu fassen, einen Sachverständigen für die hier in Betracht kommende fachspezifische Fachrichtung (z.B. einen Bausachverständigen, einen Sachverständigen für das Dachdeckerhandwerk) auf Vorschlag der Handwerkskammer Essen/Mühlheim zu beauftragen, zu folgenden Fragen abschließend Stellung zu nehmen:

- 1.) Besteht gegenwärtig oder in absehbarer Zeit, gegebenenfalls voraussichtlich wann, Instandsetzungsbedarf des Daches des Wohngebäudes? Welche Einzelmaßnahmen oder gar Komplettsanierung des Daches einschließlich Dämmung nach der EnEV wird dieser Instandsetzungsbedarf zur Folge haben?
- 2.) Sofern ein Instandsetzungsbedarf des Daches in wesentlichen Teilen und in der Gesamtheit erst nach Ablauf von mehr als fünf Jahren zu erwarten sein wird, sollte der Gutachter außerdem zu Frage 3.) Stellung nehmen.
- 3.) besteht ein nach der EnEV in Betracht kommender Ausschlussgrund der Dämmung der obersten begehbaren Geschossdecken über Wohnraum (siehe hierzu Stellungnahme von Herrn Doktor [Name] vom 10.12.2012) darin, dass wirtschaftliche Überlegungen eine Rolle spielen, weil wirtschaftlich betrachtet die durch die Nachrüstungsverpflichtung eintretenden Ersparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können? Im Wohnungseigentum – wie hier – ist von einer Amortisationsfrist von zehn Jahren auszugehen.

Die Auswahl des nach Kostenvoranschlag zu beauftragenden Gutachters übernimmt die Verwaltung im Benehmen mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates. Die hierfür notwendigen Mittel werden aus der Instandhaltungsrücklage bereitgestellt.

Beschluss:

Abstimmung: offen Prinzip: Kopf-/Objektprinzip Beschluss Regel: Einfache Mehrheit

Abgegebener Stimmen 6

Ja-Stimmen 4

Nein-Stimmen 2

Enthalten 0

Ergebnis 66,67 % der abgegebenen Stimmen stimmten Ja.

Der Beschluss wurde angenommen. (Festgestellt am 11.10.2017)

TOP 15 Beschlussfassung über den Austausch der Hauseingangstür, der Klingelanlage, der Briefkastenanlage

Beschlussantrag:

- Ankündigung Nr. 11 e, f, g,) TOP6 der Tagesordnung Versammlung vom 26.04.2017

- Ausführungsgeschäfts zum Grundbeschluss vom sechsten 20.04.2017

- Bewertung der Angebote/gegebenenfalls Auftragsvergabe bzw. Auftrag an Sachverständigen, Gutachter/gegebenenfalls Beschlussfassung über die Finanzierung/gegebenenfalls Beschlussfassung über Einholung weiterer Angebote als Vergleichsangebot oder Alternativangebote

- Anlageangebote der Firmen a) vom 02.03.2017; vom 08.02.2017

- Bericht in der Versammlung

Die vorhandene Hauseingangstür nebst Briefkastenanlage weist Mängel aus, die Instandsetzungsbedarf begründen.

1.) Post liegt auf dem Podest oder auf dem Hof, weil die Kapazitäten der vorhandenen Briefkästen unzureichend sind. Briefe fallen aus den Briefkästen oder können ohne Probleme von unbefugten von außen entnommen werden.

2.) defekter Schließmechanismus der Tür (nicht nur in der Winterzeit).

3.) die Tür kann über Nacht nicht abgeschlossen werden, obwohl dies aus Sicherheitsgründen gefordert und angebracht wäre, aber unterbleiben muss, weil eine von innen zu betätigenden Not Öffnung der Tür ohne Schlüssel fehlt. Ein dennoch gefasster Beschluss über ein nächtliches abschließen der Hauseingangstür wäre unter den gegebenen tatsächlichen Verhältnissen und rechtlichen Bedingungen rechtswidrig.

Im Vordergrund steht der von Wohnungseigentümern zu Recht wiederholt vorgetragene Mangel einer völlig unzureichenden Briefkastenanlage, die im

feststehenden Teil der Tür integriert ist. Die Briefkästen entsprechen nicht der gültigen EU-Norm. Das Postgeheimnis muss durch die Briefkastenanlage gewährleistet sein. Nur das Vorhandensein funktionstüchtiger Briefkästen entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. In Briefkästen Nüssen Und dicke Umschläge passen. Maßgeblich ist die Briefkasten Norm DIN EN 13724.

Das Post-und Briefgeheimnis kann aufgrund der angegebenen Umstände nicht ausreichend gewahrt werden. Angesichts auch weiterer gravierender Mängel kommt folgender Beschlussantrag zur Abstimmung:

Beschlussantrag

Die Wohnungseigentümer beschließen, die Hauseingangstür auszutauschen. Zur Vorbereitung der Auftragsvergabe wird die Verwaltung beauftragt, hierfür für die gegebenenfalls Anfang des Jahres bei 2018 einzuberufende außerordentliche Eigentümerversammlung drei Vergleichsangebote einzuholen. Zur Vergleichbarkeit bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigender Kostenanschlüsse macht die Versammlung konkrete Vorgaben. In Betracht kommt eine Tür mit – wie bisher – auf der rechten Seite integrierter Briefkastenanlage mit sechs Briefkästen nach gültiger EU-Norm die Verwaltung erhält vom Wohnungseigentümer | das Foto einer Wohneingangstür, die nach ihrer äußeren Beschaffenheit-Farbe weiß ausgenommen-den Vorstellungen der Mehrheit der Wohnungseigentümer entspricht. Hieran sollen sich die Bieter orientieren. Als Material für die neue Pulver Beschichtung gewählt. Die Tür soll ein Panikschloss (einen Panikverschluss) erhalten, dass die Möglichkeit eröffnet, z.B. im Brandfall auch eine abgeschlossene Haustür von innen ohne Schlüssel zügig zu öffnen. Diese technische Einrichtung ist überhaupt Voraussetzung dafür, die Tür über die Nachtstunden hinweg zulässigerweise abschließen bzw. verwickeln zu dürfen. Sollen für den Panikverschluss im Angebot Kosten für verschiedene Verriegelungssysteme alternativ ausgewiesen sein, z.B. auch für ein System, das nach Betätigung des Panikverschlusses die Hauseingangstür automatisch wieder verriegelt und dadurch den ursprünglichen Zustand vor Betätigung des Panikverschlusses wiederherstellt. Die endgültige Farbgestaltung erfolgt bei der Beschlussfassung über die Vergabe des Auftrages. Gleichzeitig sollen von der Verwaltung Vergleichsangebote über den Ersatz der vorhandenen Klingelanlage eingeholt werden. Die Kosten für den Austausch der Hauseingangstür für den Ersatz der Klingelanlage werden aus der Instandhaltungsrücklage finanziert.

Das Beschluss Ergebnis entspricht den Anforderungen nach § 22 Abs. 2 WEG mit doppelt qualifizierter Mehrheit

Beschluss:

Abstimmung: Offen	Prinzip: Kopf-/Objektprinzip	Beschluss Regel:
Einfache Mehrheit		
Abgegebene Stimmen	6	
Ja-Stimmen	5	
Nein-Stimmen	1	
Enthalten	0	
Ergebnis	83,33 % der abgegebenen Stimmen stimmten Ja.	
Der Beschluss wurde angenommen. (Festgestellt am 11.10.2017)		

Der Kläger trägt vor, der Beschluss zum Tagesordnungspunkt 9 sei unwirksam, weil dieser in seiner Gesamtheit nicht hinreichend klar verständlich und bestimmt sei. Zudem enthalte die Ziffer 3 des Beschlusses eine unzulässige Blankovollmacht an den Verwalter und/oder den Beirat. Auch werde nicht hinreichend deutlich, inwieweit der Beirat beteiligt werden soll. Die diesbezüglich getroffenen Formulierungen seien zu unbestimmt. Auch seien die Maßgaben, nach welchen der Sachverständige ausgewählt werden soll, nicht ausreichend klar. Zudem sei die Entscheidung, die Kosten aus der Rücklage zu entnehmen unwirksam. Auch seien fehlerhaft keinerlei Kosten genannt und es fehle die Nennung des Verteilerschlüssels.

Auch der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 15 sei nicht ausreichend bestimmt und klar formuliert und zudem widersprüchlich. Eine der Beschluss enthalte zudem irreführende Ausführungen zum Post- und Briefgeheimnis. Auch handele es sich bei dem Beschluss nicht um einen Grundlagenbeschluss, dieser enthalte vielmehr verbindliche Regelungen. Es stelle sich die Frage, warum die Beklagtenseite überhaupt die Beschlussfassung gewählt habe, wenn lediglich die Einholung von Kostenvoranschlägen beabsichtigt gewesen sei. Insgesamt seien die beschlossenen Maßnahmen nicht durch den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung gedeckt.

Der Kläger beantragt:

Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.10.2017 zu TOP 9 Beschlussfassung über Begutachtung des Daches vom Wohngebäude (Seite 9 f. des Protokolls) wird für ungültig erklärt.

Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.10.2017 zu TOP 15 Beschlussfassung über den Austausch der Hauseingangstür, der

Klingelanlage, der Briefkastenanlage (Seite 15 f. des Protokolls) wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen,
die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, dass der Beschlussantrag zu Tagesordnungspunkt 9 ausreichend deutlich formuliert sei. Soweit in dem Protokoll der Parteien dem Antrag ausführliche Ausführungen vorangegangen seien, sei dies unschädlich. Insoweit sei der Beschluss auch hinreichend bestimmt. Auch habe die Wohnungseigentümergeinschaft abschließend über die Qualifikation des Sachverständigen beschlossen. Die Auswahl des konkreten Sachverständigen stelle hingegen einer unterrangigen Entscheidungskompetenz da, die nicht dazu führe, dass die Entscheidungsbefugnis auf Beirat und Verwalter delegiert wurde. Die Kosten für den Sachverständigen seien nach objektiven Kriterien ermittelbar und zu Beginn der Beauftragung ohnehin nur schwer zu bemessen. Auch erfordere die Beauftragung eines Sachverständigen nicht die Einholung von drei Vergleichsangeboten, da die Schwelle zur Einholung von Vergleichsangeboten i.H.v. 5000,00 € nicht ansatzweise erreicht sei. Die Entnahme der Kosten für den Sachverständigen aus der Instandhaltungsrücklage sei zweckentsprechend. Die Angabe eines Verteilerschlüssels sei nicht erforderlich, da bereits die Ansammlung der Instandhaltungsrücklage nach einem Verteilerschlüssel erfolgt sei.

Zudem habe die Eigentümergeinschaft im Hinblick auf den Tagesordnungspunkt 15 lediglich den Grundbeschluss gefasst, die gemeinschaftliche Hauseingangstür auszutauschen. Der Beschluss habe lediglich den Inhalt gehabt, den Verwalter zu beauftragen, Kostenvoranschläge einzuholen. Für die Einholung von Kostenvoranschlägen bedürfe es nicht einmal einer derartigen Beschlussfassung, da die Einholung von Kostenvoranschlägen kostenneutral sein. Soweit der Kläger vortrage, es läge kein Instandsetzungsbedarf vor, sei dieser Sachvortrag völlig unsubstantiiert und durch nichts belegt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie das Protokoll zur mündlichen Verhandlung vom 29.03.2018 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist teilweise begründet.

Der Kläger hat die nötige Frist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG gewahrt.

I.

Der unter dem TOP 9 gefasste Beschluss auf der Eigentümerversammlung begegnet weder formellen noch materiellen Bedenken. Der Beschluss war mit Beschlusskompetenz gefasst, ausreichend bestimmt und entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der Beschlussantrag zu dem Tagesordnungspunkt 9 ist hinreichend deutlich formuliert. Beschränkt sich der Beschluss auf eine Einzelfallregelung, die nicht für die Sondernachfolger gelten soll, so gelten die allgemeinen Auslegungsregeln für Rechtsgeschäfte (§§ 133, 157 BGB). Dies ist vorliegend der Fall. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens stellt eine Einzelfallregelung dar. Die Wohnungseigentümer haben beschlossen, dass ein noch zu benennender Sachverständiger zu drei konkreten Fragen, welche die Instandsetzung des Daches des Wohngebäudes betreffen, Stellung nehmen soll. Dabei soll die Auswahl des zu beauftragenden Gutachters von der Verwaltung im Benehmen mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates erfolgen. Die drei Fragen bzw. Arbeitsanweisungen an den Sachverständigen sind verständlich und konkret formuliert. Soweit in dem Protokoll der Parteien dem Antrag ausführliche Ausführungen vorangegangen seien, ist dies unschädlich. Es ist deutlich erkennbar, dass die vorangestellten Ausführungen lediglich den Beschlussantrag einleiten und diesen vorbereiten sollen. Auch stehen die vorangestellten Ausführungen nicht im Widerspruch zu dem sodann gefassten Beschluss. Die - wenn auch ausführlichen - vorangestellten Ausführungen dienen lediglich der Vorbereitung des Beschlussfassung.

Die Übertragung der Auswahl des Sachverständigen durch den Beschluss der Wohnungseigentümer auf die Hausverwaltung entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, denn die wesentlichen Vertragsinhalte sind den Wohnungseigentümern bekannt und vom Ermächtigungsbefehl mit umfasst sind. Bei der Auswahl des Sachverständigen handelt es sich um eine unterrangige Entscheidungskompetenz. Die Eigentümergemeinschaft hat insoweit alle wesentlichen Fragestellungen selbst

geregelt und nur für den Fall, dass die IHK mehrere Sachverständige vorschlagen würde, sollte eine Auswahl der vorgeschlagenen Sachverständigen durch den Verwalter erfolgen. Der Eigentümerversammlung stand insoweit die Beschlusskompetenz zu.

Die Formulierung „im Benehmen mit den Mitgliedern des Beirates“ ist unschädlich. Durch diese Formulierung wird lediglich klargestellt, dass der Beirat des Verwalter bei der Auswahl unterstützt und wiederholt damit im Wesentlichen den Regelungsgehalt des § 29 Abs. 2 WEG. Die Übertragung der Auswahl des Sachverständigen auf den Verwalter im Einvernehmen mit dem Beirat durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer verstößt auch nicht gegen §§ 29 Abs. 2, 23 Abs. 1 WEG. Allein eine generelle Übertragung weiterer, über § 29 Abs. 2 WEG hinausgehender Aufgaben und Befugnisse auf den Verwaltungsbeirat, bedarf einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer (Bärmann/Pick/Merle, § 29 Rdnr. 78). Durch die getroffene Regelung hat die Eigentümerversammlung dem Verwaltungsbeirat nicht über den gesetzlichen Regelungsbereich des § 29 Abs. 2 WEG hinausgehende Aufgaben übertragen, sondern die Aufgaben und Befugnisse des Verwaltungsbeirats lediglich für einen bestimmten Einzelfall (Auswahl des Sachverständigen nach Vorschlag der IHK) konkretisiert.

Über die Kosten der sachverständigen Beauftragung war kein gesonderter Beschluss zu fassen, da zu Beginn der Beauftragung die Kosten für ein Sachverständigengutachten nur schwer zu bemessen sind und sich diese grundsätzlich anhand objektiver Parameter bestimmen lässt. Die Beauftragung des Sachverständigen soll den Umfang und damit auch die Kostenfrage der Sanierung erst klären. An dem noch zu ermittelnden Umfangs der Sanierung orientiert sich regelmäßig auch die Höhe der Sachverständigenkosten.

Die Entnahme der Kosten für den Sachverständigen aus der Instandhaltungsrücklage ist zweckentsprechend. Die Angabe eines Verteilerschlüssels ist nicht erforderlich, da bereits die Ansammlung der Instandhaltungsrücklage selbst nach einem Verteilerschlüssel erfolgt.

Die Einholung von drei Vergleichsangeboten für die Einholung eines Sachverständigengutachtens war nicht erforderlich. Vergleichsangebote müssen dann eingeholt werden, wenn das Auftragsvolumen einen Betrag von etwa 5.000

Euro überschreitet (LG Dortmund Urt. v. 21.4.2015 – 1 S 445/14; Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 21, Rn. 112). Dies betrifft jedoch den entsprechenden Auftrag nach der Ermittlung des Sanierungsbedarfes und nicht die Kosten für die Ermittlung selbst.

II.

Der Kläger hat jedoch einen Anspruch auf Erklärung der Unwirksamkeit des unter TOP 15 gefassten Beschlusses der Eigentümergemeinschaft.

Der Beschluss in der Eigentümerversammlung vom 11.10.2017 unter TOP 15 gefasste Beschluss ist unverständlich und damit für ungültig zu erklären.

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 klar 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. Soweit es sich bei dem Beschluss zu TOP 15 entsprechend den Ausführungen der Beklagten um einen sog. Grundlagenbeschluss handeln soll, ist die einem solchen Beschluss anhaftende Unverbindlichkeit nicht in ausreichendem Maße erkennbar. Bereits die erste Formulierung „Die Wohnungseigentümer beschließen, die Hauseingangstüre auszutauschen.“ ist missverständlich und lässt die Interpretation zu, dass über das „Ob“ der Maßnahme abschließend entschieden wurde. Ein unverbindlicher 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. Erst nach der Ermittlung des Sanierungsbedarfes wird über das „Ob“ der Sanierung entschieden.

Vorliegend wird jedoch nicht ausreichend deutlich, dass der Beschluss lediglich der Vorbereitung zur Einholung von Kostenvoranschlägen dienen soll, zumal die Einholung von Kostenvoranschlägen keine Verbindlichkeit begründet und es deshalb einer Beschlussfassung eigentlich gar nicht bedurft hätte.

Auch die Beklagten führen selber aus, dass sich der Verdacht aufdränge, dass der Kläger nicht erkannt habe, was unter TOP 15) überhaupt beschlossen wurde. Es ist jedoch erforderlich, dass ein aus dem Beschluss Verpflichteter allein aus der Lektüre des Beschlusstextes erkennen kann, welchen Inhalt die getroffene Regelung hat. Dies ist – wie dargestellt – nicht hinreichend der Fall.

II:

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 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 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.

Klopmeier

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen-Steele

