



Verkündet am 17.09.2019

Bock, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Gelsenkirchen

IM NAMEN DES VOLKES

Schlussurteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn

),

Klägers,

Prozessbevollmächtigter :

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

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der WEG ()
bestehend aus

1. Herr
2. Frau
3. Herr
4. Herr
5. Frau
6. Herr
7. Frau
8. Frau
9. Herr

Beklagten,

vertreten durch den Verwalter:

Herr



Prozessbevollmächtigter zu 1-9:Rechtsanwälte

hat das Amtsgericht Gelsenkirchen
auf die mündliche Verhandlung vom 27.08.2019
durch die Richterin am Amtsgericht Raschka
für Recht erkannt:

Der auf der Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft
Gelsenkirchen gefasste Beschluss vom
13.03.2019 wird wie folgt für ungültig erklärt:

TOP 11) (Erhöhung der Verwalterpauschale für Kleinreparaturen)

Der Beklagte zu 1) wird ferner verurteilt, das von ihm angebrachte Rollo in
der ersten Etage des Hauses () in Gelsenkirchen zu
entfernen und durch ein Rollo zu ersetzen, welches der Farbgestaltung
der übrigen Rollos an den Fenstern des Hauses () in
Gelsenkirchen entspricht.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner
zu 97%. Die weiteren 3 % Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte zu
1).

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar
in der Hauptsache hinsichtlich des Antrags auf Entfernung und Ersetzung
des Rollos gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 3.600,00 EUR sowie im
Übrigen wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 %
des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand:

Der Kläger und die Beklagten sind Miteigentümer der
Wohnungseigentümergeinschaft () Gelsenkirchen.

Am 13.03.2019 fand eine Eigentümerversammlung statt, zu welcher unter dem
09.02.2019 geladen wurden. Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom
13.03.2019 wurde unter TOP 11) die Erhöhung der Verwalterpauschale für
Kleinreparaturen von 500,00 EUR auf 1.000,00 EUR beschlossen.

Die Wohneinheiten der Wohnungseigentümergeinschaft Ottilienstraße 7 verfügen über Außenrollos. Der Beklagte zu 1) tauschte eines der Rollos aus.

Der Kläger behauptet, das vom Beklagten zu 1) ausgetauschte Rollo habe eine andere Farbgestaltung als die übrigen vorhandenen Rollos der Wohnungseigentümergeinschaft. Die übrigen Rollos hätten eine graue Farbgestaltung, das vom Beklagten zu 1) angebrachte Rollo sei rötlichbraun. Der optische Gesamteindruck der Wohnungseigentumsanlage werde durch die unterschiedliche Farbgestaltung der Rollos erheblich beeinträchtigt.

Der Kläger ist der Ansicht, der Beklagte zu 1) sei verpflichtet, das von ihm angebrachte Rollo zu entfernen und durch ein Rollo zu ersetzen, welches der Farbgestaltung der übrigen Rollos entspreche.

Weiter ist der Kläger der Ansicht, der unter TOP 11) gefasste Beschluss sei zu unbestimmt. Aus dem Protokoll sowie dem Wortlaut der Beschlussfassung ergebe sich nicht, unter welchen Voraussetzungen die Hausverwaltung von der Pauschale Gebrauch machen dürfe und wie häufig dies der Fall sein solle. Es ergebe sich nicht, ob die 1.000,00 EUR sich für ein gesamtes Wirtschaftsjahr errechneten oder aber für jeden Einzelfall einer zu beauftragenden Kleinreparatur. Dieser Umstand könne dazu führen, dass eine Vielzahl von Kleinaufträgen zu einer Kostenbelastung von mehreren 10.000,00 EUR im Jahr führen könne, ohne dass die Wohnungseigentümer hierüber beraten und beschlossen hätten. Hinzu komme die Gefahr, dass der Verwalter durch Aufsplittung von Auftragsvergaben auch höhere Reparaturmaßnahmen auf mehrere Einzelrechnungen verteilen und so eine zwingende Beschlussfassung durch die Eigentümergeinschaft umgehen könne. Der Kläger ist der Ansicht, der unter TOP 11) gefasste Beschluss sei nichtig, zumindest aber widerspräche er der ordnungsgemäßen Verwaltung und sei auf Antrag des Klägers hin für ungültig zu erklären.

Am 22.08.2019 ist ein Teil-Anerkenntnisurteil ergangen, in welchem die auf der Eigentümerversammlung () in Gelsenkirchen vom 13.03.2019 vorgelegte Betriebskostenabrechnung für nichtig erklärt sowie der auf der Eigentümerversammlung der Eigentümergeinschaft () in Gelsenkirchen gefasste Beschluss vom 13.03.2019 wie folgt für ungültig erklärt worden sind: TOP 7) (Entlastung des Verwalters).

Nunmehr beantragt der Kläger,

1. den auf der Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft in) Gelsenkirchen gefassten Beschluss vom 13.03.2019 wie folgt für ungültig zu erklären bzw. die Nichtigkeit der gefassten Beschlusses festzustellen: TOP 11) (Erhöhung der Verwalterpauschale für Kleinreparaturen).
2. den Beklagten zu 1) zu verurteilen, das von ihm angebrachte Rollo in der 1. Etage des Hauses) in Gelsenkirchen zu entfernen und durch ein Rollo zu ersetzen, welches der Farbgestaltung der übrigen Rollos an den Fenstern des Hauses in Gelsenkirchen entspricht.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte zu 1) behauptet, das neu eingebaute Außenrollo sei farblich an die vorhandenen Außenrollos angepasst, es liege allenfalls ein geringfügiger farblicher Unterschied zwischen den alten Außenrollos und dem neu eingebauten Außenrollo vor. Der optische Gesamteindruck der Wohnungseigentumsanlage sei durch die geringfügig unterschiedliche Farbgestaltung des neuen Rollos nicht beeinträchtigt. Eine vollkommen identische Farbgestaltung sei bei dem Austausch eines einzelnen Rollos ohnehin nur schwerlich möglich.

Die Beklagten sind der Ansicht, die zu TOP 11) angepasste Regelung entspreche einer ordnungsgemäßen Verwaltung. TOP 11) der Eigentümerversammlung vom 13.03.2019 sei hinreichend bestimmt. Der Beschluss sei im Zusammenhang mit § 4 Abs. 2 der Teilungserklärung auszulegen. Es sei lediglich die Obergrenze von 500,00 EUR auf 1.000,00 EUR angehoben worden. Ferner ergebe sich aus der Überschrift zu TOP 11), dass die Verwalterpauschale der Durchführung von Kleinreparaturen diene. Auch bestehe keine Veranlassung für eine Mutmaßung, dass der für die Wohnungseigentümergemeinschaft tätige Hausverwalter durch Aufspaltung von Auftragsvergaben auch höhere Reparaturmaßnahmen auf mehrere Einzelrechnungen verteilen könne und dadurch eine Beschlussfassung der Eigentümer umgehe. Derartige Maßnahmen und Verhaltensweisen habe es in der Vergangenheit nicht gegeben.

Hinsichtlich des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Der auf der Eigentümerversammlung der Eigentümergemeinschaft (in Gelsenkirchen unter TOP 11) (Erhöhung der Verwalterpauschale für Kleinreparaturen) gefasste Beschluss vom 13.03.2019 ist für ungültig zu erklären, denn die unter TOP 11) beschlossene Erhöhung der Verwalterpauschale von 500,00 EUR auf 1.000,00 EUR entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Insoweit ist zwar der unter TOP 11) gefasste Beschluss im Zusammenhang mit § 4 Abs. 2 der Teilungserklärung vom 07.09.1987 auszulegen, wonach der Verwalter Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen, die im einzelnen Fall mehr als nunmehr 1.000,00 EUR betragen, nur mit vorheriger Zustimmung des Verwaltungsbeirates vornehmen darf. Dieser Beschluss stellt jedoch einen gravierenden Eingriff in das grundlegende Kompetenzgefüge bei Maßnahmen der Instandhaltung bzw. Instandsetzung dar. Denn gemäß § 20 Abs. 1, 21 Abs. 1, 27 WEG sind die Wohnungseigentümer Träger und Herren der Verwaltung. Es obliegt dementsprechend den Wohnungseigentümern dem Grunde nach über Art und Umfang von Instandhaltung und Instandsetzungsmaßnahmen zu entscheiden. Zwar ist es nach § 10 Abs. 2 WEG möglich, dass diese Entscheidung auf ein anderes Organ delegiert wird. Das setzt jedoch voraus, dass der mit der gesetzlichen Regelung intendierte Schutzzweck nicht ausgehöhlt wird. Die Ermächtigung darf dementsprechend nur zu einem begrenzten und für den einzelnen Wohnungseigentümer überschaubaren finanziellen Risiko führen und die grundsätzliche Verantwortlichkeit für den Beschluss solcher Maßnahmen bei der Eigentümerversammlung belassen (LG München, Urteil v. 05.08.2010, 36 S 19282/09). Das ist vorliegend nicht der Fall. Der gefasste Beschluss sieht weder ein festes Jahresbudget/eine Gesamtsumme als Kontrollelement vor noch beinhaltet er sachliche Einschränkungen. Er führt damit zu einem für die Wohnungseigentümer völlig unkalkulierbaren finanziellen Risiko. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass es in der Vergangenheit nicht zu einem Missbrauch gekommen ist. Denn es entspricht bereits nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn ein solcher Missbrauch grundsätzlich möglich ist, eines konkreten Anhalts für einen solchen Missbrauch bedarf es nicht (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 08.11.2000, Az. 3 Wx 253/00).

Der Kläger hat gegen den Beklagten zu 1) aus §§ 1004 Abs. 1, S. 1 BGB i.V.m. §§ 14 Ziff. 1, 15 Abs. 3 WEG ferner auch einen Anspruch auf Entfernung des vom Beklagten zu 1) angebrachten Rollos und Ersetzung durch ein Rollo, welches der Farbgestaltung der übrigen Rollos entspricht. Der Beseitigungsanspruch beinhaltet

insoweit auch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (LG Hamburg, Urteil v. 30.05.2012, 318 S 176/11). Über den Austausch des Rollos durch den Beklagten zu 1) erfolgte keine Beschlussfassung. Nach § 22 Abs. 1 WEG wäre eine derartige Beschlussfassung wegen der baulichen Veränderung erforderlich gewesen. Die Beschlussfassung ist auch nicht nach §§ 21 Abs. 3, 5 Nr. 2 WEG entbehrlich. Denn der vom Beklagten zu 1) vorgenommene Austausch stellt eine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks dar. Durch Inaugenscheinnahme der zu der Akte gereichten Fotos ist deutlich erkennbar, dass das vom Beklagten zu 1) eingebaute Rollo eine andere Farbe hat also die übrigen vorhandenen Rollos aufweisen. Während die vorhandenen Rollos eine gräuliche Farbe haben, ist das vom Beklagten zu 1) neu eingebaute Rollo rotbräunlich. Dies ist insbesondere auf dem im Termin überreichten Foto, Bl. 129 d. A. zu erkennen. Es handelt sich nicht lediglich um einen geringen Farbunterschied sondern um eine deutliche Abweichung. So hat auch der Verwalter bei seiner persönlichen Anhörung erklärt, dass man sieht, dass es sich nicht um dieselbe Farbe handelt. Da alle anderen Außenrollos die gleiche Farbe haben, entsteht durch das vom Beklagten zu 1) ausgetauschte Rollo ein uneinheitliches Bild, das störend wirkt. Dabei ist es unerheblich, dass das Rollo nicht den ganzen Tag hinunter gelassen ist. Denn schon eine Beeinträchtigung an nur Teilen des Tages ist ausreichend.

Soweit der Kläger beantragt hat, den Beklagten aufzugeben, eine aktuelle Eigentümerliste zu den Akten zu reichen, stellt dies keinen Sachantrag sondern allenfalls einen Prozessantrag dar, dem kein eigener Streitwert zukommt.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 100 Abs. 2 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach § 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 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.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Raschka