

# Abschrift

196 C 143/19



Verkündet am 10.06.2020

Abbing, Justizbeschäftigter  
als Urkundsbeamter der  
Geschäftsstelle

## Amtsgericht Essen IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

Vert.:	Frist not.	KF/KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Konv. n. n.
SB	10. JUNI 2020		Rück- scr.
Rück- scr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zah- lung
zDA			Stel- lungn.

In dem Rechtsstreit

1. des Herrn /
2. der Frau

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener  
Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft  
Essen, bestehend aus

1. Frau Essen,
2. Herrn Essen,
3. Herrn ) Essen,
4. Frau Essen,
5. Frau Essen,
6. Frau ) Essen,
7. Frau ) Essen,
8. Essen,
9. Essen

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte

zu 1-7:

Rechtsanwälte

Verfahrensbeteiligter

Hausverwaltung I e.K., Essen

hat das Amtsgericht Essen

auf die mündliche Verhandlung vom 14.05.2020

durch den Richter am Amtsgericht Klees

für Recht erkannt:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25.07.2019 der Wohnungseigentümergeinschaft Niegischstr. 5, 45326 Essen zu
  - a) TOP 2.5 (Beschlussantrag/Verwaltervertrag nebst Verwalterverzeichnis)
  - b) TOP 2.6 (kostenpflichtige Leistungen)
  - c) TOP 2.7 (rückwirkende Ermächtigung zur Auftragsvergabe bis zu 500,- €)
  - d) TOP 2.8 (rückwirkende Ermächtigung zur Auftragsvergabe bis 1.000,- €)
  - e) TOP 2.9 (Rechnung Rechtsanwältin S vom 08.07.2016)
  - f) TOP 3.0 (Beauftragung eines Rechtsanwalts zur Erstberatung)
  - g) TOP 3.1 (Änderung des Kostenverteilerschlüssels ab 2015)
  - h) TOP 3.2 (Erhöhung der Verwaltervergütung rückwirkend zum 01.01.2015)
  - i) TOP 3.6 (weitere Vorgehensweise aus gutachterlicher Stellungnahme des Gutachters T )
  - j) TOP 3.7 (Kostenverteilung des Gutachters T )
 werden für ungültig erklärt.

2. Zu TOP 3.6 werden folgende Beschlüsse ersetzt:

Es ist beschlossen, dass die Schäden an dem Gemeinschaftseigentum des Gebäudes ; Essen, im Bereich der Sondereigentumseinheit der Kläger B und K sowie die Ursache der Schäden, festgestellt und beschrieben in dem Gutachten des Architektur- und Ingenieurbüros Dipl.-Ing. T , vom 02.04.2019 sowie in der ergänzenden Stellungnahme vom 22.05.2019, durch die Gemeinschaft und auf deren Kosten beseitigt werden, und war unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und des in der Teilungserklärung ausgewiesenen Nutzungszwecks dieser Sondereigentumseinheit (Wohnen).

Es ist ferner beschlossen, dass die Instandsetzung gemäß dem vorgenannten Beschluss unter

- Herstellung eines fachgerechten Feuchte- und Regenschutzes an den Fassadenflächen Hauseingang, am Übergang Verblendung Putz und dachhochseitiger Anbau,
- Ausführung eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) im Bereich der Klinkerverblendung nach den technischen Regelwerken, um die Wasserbelastung vor der Außenwand zu reduzieren,
- Ausführung des Pflasterbelags in der Form, dass das Gefälle vom Haus weg führt,
- Ersetzung der vorhandenen Gipskartonplatte durch eine Kalziumsilikatplatte im Schlafzimmerbereich der Sondereigentumseinheit der Kläger im Wandwinkel zur Garage in Höhe von ca. 25 cm im Wandwinkel B laut Gutachten auf gesamter Höhe von 25 cm breit

auf Grundlage einer entsprechenden Sanierungsplanung erfolgt.

Es ist weiter beschlossen,

- einen Schornsteinfeger mit der Überprüfung einer möglichen Kondenswasserbildung in der Rohrführung des Rauchrohres zu beauftragen.
- einen Dachdecker mit der Überprüfung der Dichtigkeit des Flachdaches zu beauftragen.
- den vorhandenen Wasserspeicher auf die Dichtschichtanschlüsse hin zu überprüfen.

3. Es wird ferner festgestellt, dass die Beklagten dem Grunde nach verpflichtet sind, den Klägern sämtliche Kosten zu erstatten, die den Klägern durch die Verzögerung der verweigerten Instandsetzungsmaßnahmen gemäß dem Gutachten des Sachverständigen Ingenieurbüros Dipl.-Ing. T vom 02.04.2019 entstehen.

4. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

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

## Tatbestand

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ; in Essen. Im Sondereigentum der Kläger steht ein hofseitiger Anbau, der seit 2013 durch die Kläger mit Dachterrasse zu Wohnzwecken benutzt wird. Bestellte Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft war bis einschließlich zum 31.12.2019 die Hausverwaltung S E. Kfr. Grundlage ihrer Tätigkeit war u. A. der Verwaltervertrag vom 10.03.2011 mitsamt Leistungsverzeichnis. Wegen dessen Inhalt wird auf Bl. 38 ff. d. A. Bezug genommen. Seit dem 21.03.2020 ist die Hausverwaltung I e.K. als Hausverwaltung bestellt und beauftragt.

Seit längerer Zeit streiten die Parteien über Mängel im Bereich des Sondereigentums der Kläger, insbesondere die Ursache von Feuchtigkeitsschäden im Sondereigentum der Kläger. Mit Urteil des Landgerichts Dortmund vom 17.07.2018, Az. 1 S 149/17, wurden die Beklagten verpflichtet, Feststellungen zu den Ursachen von Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Sondereigentums der Kläger zu treffen. Die WEG beauftragte den Sachverständigen Architektur- und Ingenieurbüros Dipl.-Ing. T mit der entsprechenden Begutachtung. Er erstatte sein Gutachten unter dem 02.04.2019 und stellte hierbei diverse Mängel im Gemeinschaftseigentum, insbesondere im Bereich des Feuchte- und Regenschutzes, fest. Wegen der getroffenen Feststellungen wird auf das Gutachten des Dipl.-Ing. T vom 02.04.2019, Bl. 49 ff. d. A. Bezug genommen. Auf Veranlassung eines Eigentümers wurden unter dem 22.05.2019, eine ergänzende Stellungnahme des Sachverständigen eingeholt, Bl. 106 ff. d. A..

Am 25.07.2019 fand eine Eigentümerversammlung statt, in der u. A. die folgenden Beschlüsse mehrheitlich gefasst worden sind:

- TOP 2.5 (Beschlussantrag/Verwalterantrag nebst Verwalterverzeichnis)
- TOP 2.6 (kostenpflichtige Leistungen)
- TOP 2.7 (rückwirkende Ermächtigung zur Auftragsvergabe bis zu 500,- €)
- TOP 2.8 (rückwirkende Ermächtigung zur Auftragsvergabe bis 1.000,- €)
- TOP 2.9 (Rechnung Rechtsanwältin S vom 08.07.2016)
- TOP 3.0 (Beauftragung eines Rechtsanwalts zur Erstberatung)
- TOP 3.1 (Änderung des Kostenverteilerschlüssels ab 2015)
- TOP 3.2 (Erhöhung der Verwaltervergütung rückwirkend zum 01.01.2015)

### TOP 3.7 (Kostenverteilung des Gutachters)

Unter TOP 3.6. beschlossen die Eigentümer mehrheitlich, in Bezug auf die getroffenen Feststellungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. ... T..., weitere Maßnahmen nicht zu unternehmen. Wegen des genauen Inhalts der gefassten Beschlüsse wird auf das Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 25.07.2019, Bl. 209 ff. d. A. Bezug genommen.

Die Kläger sind der Ansicht, dass die von ihnen angegriffenen Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen würden.

So sei es ihrer Ansicht nach nicht zulässig, eine Fortgeltung des zum 31.12.2014 abgelaufenen Verwaltervertrages rückwirkend ab dem 01.01.2015 zu beschließen, wie es in TOP 2.5 geschehen sei. Darüber hinaus seien zahlreiche Klauseln des Vertrages nichtig, wie etwa § 3, wonach die Hausverwaltung kleinere Aufträge mit einem Volumen bis zu 500,- € selbständig in Auftrag geben könne, ohne dass eine Höchstgrenze festgelegt sei. Ferner seien die festgelegte Frist zur Erstellung der Jahresabrechnung sowie die Verkürzung der Verjährungsfrist ihrer Ansicht nach nicht zulässig.

Ebenfalls unwirksam sei die unter TOP 2.6 beschlossene rückwirkende Festsetzung einer Sondervergütung für bestimmte Tätigkeiten der Verwaltung, was ihrer Ansicht nach nicht zulässig sei. Darüber hinaus seien die Tätigkeiten, die eine Sondervergütung auslösen sollen, ihrer Ansicht nach zu unbestimmt.

Auch entspreche die unter TOP 2.7 und TOP 2.8 beschlossene rückwirkende Ermächtigung der Hausverwaltung zur Auftragsvergabe bis zu 500,- € bzw. 1.000,- € nach Absprache mit dem Beirat nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da hierdurch u. A. der Hausverwaltung Befugnisse eingeräumt werden sollen, die sie bis zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch nicht besessen habe.

Ferner entspreche es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, eine Rechnung einer Rechtsanwältin, die von der Hausverwaltung ohne Beschlussfassung beauftragt worden sei, nachträglich zu genehmigen (TOP 2.9). Die Hausverwaltung müsse selbst Kenntnis davon haben, wie Stimmrechte zu werten seien und sei nicht befugt, eine Anwältin mit einer entsprechenden Prüfung zu beauftragen.

Dies gelte ebenfalls für der Beschluss zu TOP 3.0, wonach die Hausverwaltung ermächtigt sein soll, ohne Beschlussfassung einen Rechtsanwalt für einen Betrag von 300,- € netto zu beauftragen, wenn die Erfordernisse der Gemeinschaft dies verlangen. Wann dies der Fall sein soll, bleibe unklar, so dass der Beschluss ihrer Ansicht nach viel zu unbestimmt sei.

Ebenfalls sei die beschlossene rückwirkende Änderung des Verteilerschlüssels ab 2015 (TOP 3.1) aus ihrer Sicht unwirksam. Es sei unzulässig, für abgelaufene Wirtschaftsjahre Änderungen im Verteilerschlüssel vorzunehmen.

Eine rückwirkende Erhöhung der Verwaltervergütung ab 2015, wie sie unter TOP 3.2 beschlossen worden sei, widerspreche ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung, da eine rückwirkende Erhöhung für abgeschlossene Wirtschaftsjahre nicht zulässig sei.

Sofern die Eigentümer unter TOP 3.6 mehrheitlich beschlossen haben, dass trotz der Feststellungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. T. ausweislich seines Gutachtens vom 02.04.2019 keine weitere Maßnahmen ergriffen werden sollen, widerspreche dies ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung. Aufgrund der Mängel im Gemeinschaftseigentum, wie sie seitens des Sachverständigen Dipl.-Ing.

T festgestellt worden seien, würde es zu erheblichen Feuchtigkeitsschäden in ihrer Wohnung kommen. Es müssten Maßnahmen ergriffen werden bzw. weitere Sachverhaltsaufklärung betrieben werden, um entsprechende Schäden zu verhindern. Gleichwohl würden die Eigentümer eine entsprechende Einstandspflicht der Gemeinschaft verneinen, so dass eine Beschlussersetzung notwendig sei. Ein heizungs- und lüftungsbedingtes Fehlverhalten ihrerseits würde nicht vorliegen, wie es von dem Sachverständigen ebenfalls festgestellt worden sei. Aufgrund der Untätigkeit der Beklagten seien diese darüber hinaus verpflichtet, ihnen (den Klägern) sämtliche Schäden zu ersetzen, die ihnen infolge der unterlassenen Beschlussfassung entstehen würden.

Die Kläger sind ferner der Ansicht, dass es nicht zulässig sei, ihnen alleine die Kosten für die Beauftragung des Sachverständigen Dipl.-Ing. T aufzuerlegen, wie es unter TOP 3.7 beschlossen worden sei.

Die Kläger beantragen,

- 1) die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25.07.2019 der Wohnungseigentümergeinschaft i. d. G. ... Essen zu
- a) TOP 2.5 (Beschlussantrag/Verwaltervertrag nebst Verwalterverzeichnis)
  - b) TOP 2.6 (kostenpflichtige Leistungen)
  - c) TOP 2.7 (rückwirkende Ermächtigung zur Auftragsvergabe bis zu 500,- €)
  - d) TOP 2.8 (rückwirkende Ermächtigung zur Auftragsvergabe bis 1.000,- €)
  - e) TOP 2.9 (Rechnung Rechtsanwältin S ... vom 08.07.2016)
  - f) TOP 3.0 (Beauftragung eines Rechtsanwalts zur Erstberatung)
  - g) TOP 3.1 (Änderung des Kostenverteilerschlüssels ab 2015)
  - h) TOP 3.2 (Erhöhung der Verwaltervergütung rückwirkend zum 01.01.2015)
  - i) TOP 3.6 (weitere Vorgehensweise aus gutachterlicher Stellungnahme des Gutachters T ...)
  - j) TOP 3.7 (Kostenverteilung des Gutachters T ...)
- für ungültig zu erklären.

2. den Beklagten aufzugeben, den Schornsteinfeger mit der Überprüfung einer möglichen Kondenswasserbildung in der Rohrführung des Rauchrohres zu beauftragen, ferner eine Überprüfung der Dichtigkeit des Flachdaches durch einen Dachdecker vorzunehmen zu lassen, ferner den Wasserspeicher auf die Dichtschichtanschlüsse hin zu überprüfen.

3. die Beklagten zu verpflichten, die bauseitsbedingten Mängel gem. dem Gutachten des Sachverständigen T ... auf Kosten der Gemeinschaft fachgerecht zu beseitigen, insbesondere einen fachgerechten Feuchte- und Regenschutz an den Fassadenflächen Hauseingang, Übergang Verblendung Putz und dachhochseitiger Anbau herzustellen, im Bereich der Klinkerverblendung mit WDVS nach den technischen Regelwerken auszuführen, um die Wasserbelastung von der Außenwand zu reduzieren, den Pflasterbelag so auszuführen, dass das Gefälle vom Haus weg führt, im Schlafzimmerbereich des klägerseitigen Wohnung über dem Fußboden im Wandwinkel zur Garage die vorhandene vorhandene Gipskartonplatte in Höhe von ca. 25 cm im Winkel B auf gesamter Höhe von 25 cm breit, durch eine Kalziumsilikatplatte zu ersetzen.

4. festzustellen, dass die Beklagten dem Grunde nach verpflichtet sind, ihnen sämtliche Kosten zu erstatten, die ihnen durch die Verzögerung der

verweigeren Instandsetzungsmaßnahmen gemäß dem Gutachten des Sachverständigen Ingenieurbüros Dipl.-Ing. T vom 02.04.2019 entstehen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen, sowie die Kosten des Rechtsstreits der ehemaligen Hausverwaltung aufzuerlegen.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass aus dem vorliegenden Gutachten des Sachverständigen T keine Verpflichtung ihrerseits herrühre, konkrete Maßnahmen zu beschließen, so dass der Beschluss zu TOP 3.6 nicht zu beanstanden sei. Es würde ein Auswahlermessen der Eigentümer vorliegen, welche Maßnahmen zu treffen seien. Ob Mängelbeseitigungsmaßnahmen notwendig seien, könne ebenfalls alleine die Gemeinschaft beschließen.

Im Übrigen habe ihrer Ansicht nach die ehemalige Hausverwaltung die Kosten zu tragen, da die Beschlüsse von ihr zur Abstimmung gebracht worden seien. Ferner sind sie der Ansicht, dass nicht sämtliche Eigentümer verklagt worden seien.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

Die zulässige Klage ist vollumfänglich begründet.

I. Entgegen der Ansicht der Beklagten sind durch die erhobene Anfechtungsklage alle übrigen Eigentümer verklagt, so dass der richtige Klagegegner vorliegt. Gem. § 44 WEG ist es zulässig, eine Anfechtungsklage zu erheben, ohne die beklagten Wohnungseigentümer einzeln zu benennen, sofern durch die Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks oder in anderer Form hinreichend bestimmt erkennbar wird, die Mitglieder welcher Wohnungseigentümergeinschaft den angefochtenen Beschluss gefasst haben und wer der Verwalter ist. Das ist im vorliegenden Fall geschehen. Die Kläger haben laut Klageschrift vom 12.08.2019 ausdrücklich die übrigen Wohnungseigentümer der WEG verklagt und die damals zustellungsbevollmächtigte Hausverwaltung S

e. Kfr. benannt. Es ist nicht weiter schädlich, dass die Kläger versehentlich die ehemalige Eigentümerin K mit aufgeführt haben und nicht die tatsächlichen Eigentümer Eheleute J. Auch die Eheleute J als aktuelle Wohnungseigentümer werden in diesem Zusammenhang nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG durch den zuständigen Verwalter vertreten. Im Übrigen reicht es, wenn die namentliche Bezeichnung der richtigerweise zu verklagenden übrigen Mitglieder der Gemeinschaft bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nachgeholt wird (BGH, Urteil vom 06. November 2009 – V ZR 73/09 –, juris), wie das hier der Fall ist.

II. Die angegriffenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25.07.2019 widersprechen ordnungsgemäßer Verwaltung, so dass diese für ungültig zu erklären waren.

#### 1. TOP 2.5

Soweit die Wohnungseigentümer eine rückwirkende Gültigkeit des Verwaltervertrages vom 11.03.2011 ab dem 01.01.2015 beschlossen haben, widerspricht dies ordnungsgemäßer Verwaltung.

Zwar ist zwischen den Parteien unstreitig, dass die ehemalige Hausverwaltung S e. Kfr. als Verwalterin bis zum 31.12.2019 wirksam weiter bestellt worden ist. Gleichwohl ist aufgrund der herrschenden Trennungstheorie, der sich das Gericht anschließt, der schuldrechtliche Geschäftsbesorgungsvertrag, der sog. Verwaltervertrag, von der Bestellung zu trennen. Sofern die Eigentümer eine rückwirkende Gültigkeit des Verwaltervertrages zum 01.10.2015 beschließen, entspricht dies nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da es den Eigentümern insofern verwehrt ist, für längst abgeschlossene Zeiträume etwaige Verpflichtungen der Gemeinschaft zu begründen. Selbst wenn aufgrund des vorliegenden Verwaltervertrages vom 11.03.2011 und der fehlenden Kündigung desselben der Vertrag möglicherweise ohnehin fortbestand, was seitens des Gerichts an dieser Stelle nicht entschieden werden muss, so dass dem Beschluss möglicherweise eine rein deklaratorische Funktion zukommen würde, war es den Wohnungseigentümern gleichwohl verwehrt, über abgeschlossene Zeiträume etwaige Verpflichtungen der Gemeinschaft zu begründen.

#### 2: TOP 2.6

Das gleiche gilt, soweit die Wohnungseigentümer unter TOP 2.6 eine Gültigkeit des dem Verwaltervertrag anliegenden Leistungsverzeichnisses ab dem 01.0.2015 beschlossen haben. Hier wird ebenfalls eine etwaige vertragliche Verpflichtung der Gemeinschaft für abgeschlossene Zeiträume begründet, was ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

### 3. TOP 2.7 und TOP 2.8

Soweit die Wohnungseigentümer die Verwaltung rückwirkend zum 01.01.2015 ermächtigt hat, Auftragsvergaben bis zu 500,- € bzw. 1.000,- € mit Freigabe durch den Beirat auf Kosten der Gemeinschaft zu erteilen, widerspricht dies ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung. Eine pauschale nachträgliche Genehmigung für sämtliche Auftragsvergaben für einen abgeschlossenen Zeitraum von über vier Jahren ist nach Ansicht des Gerichts viel zu weit gefasst; es ist insofern erforderlich, den jeweiligen Auftrag konkret zu benennen, der nachträglich genehmigt werden soll, was hier nicht geschehen ist.

### 4. TOP 2.9 und TOP 3.0

a) Die unter TOP 2.9 beschlossene, nachträgliche Genehmigung der Rechnung der Rechtsanwältin S. vom 08.07.2016 widerspricht ebenso ordnungsgemäßer Verwaltung. Ausweislich des vorliegenden Protokolls erfolgte die Beauftragung u. A. für die Überprüfung der Stimmrechte und der Teilung vom 08.07.2016. Inwiefern hier eine Beauftragung tatsächlich erforderlich und für die Gemeinschaft zweckdienlich war, ist seitens der Beklagten nicht vorgetragen. Es ist zu erwarten, dass eine professionelle Hausverwaltung die Frage, wie Stimmrechte aufgrund der Teilungserklärung zu werten sind, selbst beantworten kann, so dass die Einschaltung einer Rechtsanwältin nicht erforderlich erscheint. Gegenteiliges ist hier zumindest nicht dargelegt worden.

b) Sofern die Eigentümer unter TOP 3.0 beschlossen haben, dass die Verwalterin berechtigt sein soll, einen Rechtsanwalt mit der Erstberatung zu beauftragen, soweit die Erfordernisse der Gemeinschaft dies verlangen, ist der Beschluss zu unbestimmt und damit ebenfalls für ungültig zu erklären. Wann die „Erfordernisse der Gemeinschaft“ eine Beauftragung notwendig erscheinen lassen, bleibt völlig unklar.

#### 4. TOP 3.1 und TOP 3.2

Ferner widersprechen die Beschlüsse zu TOP 3.1 und TOP 3.2 ordnungsgemäßer Verwaltung, als das rückwirkend die Änderung des Verteilerschlüssels ab 2015 sowie eine ab 2015 gültige rückwirkende Erhöhung der Verwaltervergütung beschlossen wurde. Es ist insofern weiterhin nicht zulässig, für abgeschlossene Wirtschaftszeiträume abweichende Regelungen zu beschließen, insbesondere Verpflichtungen der Gemeinschaft zu begründen.

#### 5. TOP 3.6

Der Beschluss der Wohnungseigentümer zu TOP 3.6., im Hinblick auf die getroffenen Feststellungen des Sachverständigen Dipl.-Ing. T. / ausweislich seines Gutachtens vom 02.04.2019 keine weitere Maßnahmen zu ergreifen, widerspricht ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung.

a) Gemäß § 21 Abs. 4 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen - mit anderen Worten ordnungsmäßiger Verwaltung - entspricht. Zu der ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gehört gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG insbesondere die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Allerdings haben die Wohnungseigentümer insoweit einen Gestaltungsspielraum; sie müssen das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und im Grundsatz auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. Deshalb sind sie berechtigt, Kosten und Nutzen einer Maßnahme gegeneinander abzuwägen und nicht zwingend erforderliche Maßnahmen ggf. zurückzustellen. Ist jedoch die sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich, so entspricht nur ihre Vornahme billigem Ermessen; in diesem Fall hat ein einzelner Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Durchführung gemäß § 21 Abs. 4 WEG (BGH, Urteil vom 04. Mai 2018 – V ZR 203/17 –, Rn. 9, juris). So liegt der Fall hier.

b) Ausweislich der getroffenen Feststellungen des Sachverständigen Dipl.-Ing.

T. / ausweislich seines Gutachtens vom 02.04.2019 liegen erhebliche bauliche

Mängel des Gemeinschaftseigentums vor, die zu Feuchtigkeitsschäden in der Sondereigentumseinheit der Kläger führen. Soweit die Beklagten das Vorhandensein bzw. die Ursache der Mängel (einfach) bestreiten, kann dem angesichts der getroffenen Feststellungen des Sachverständigen nicht gefolgt werden. Schließlich hat die Gemeinschaft selbst den Sachverständigen T mit der Begutachtung beauftragt; an dessen Feststellungen müssen sich die Wohnungseigentümer festhalten lassen, es sei denn, dass konkrete und substantielle Anhaltspunkte vorliegen, dass dessen Feststellungen nicht zutreffen. Letzteres ist hier nicht der Fall, so dass die Feststellungen des Sachverständigen zugrunde zu legen sind.

c) Vor dem Hintergrund der getroffenen Feststellungen, insbesondere den festgestellten Mängel im Bereich des Feuchte- und Regenschutzes, ist den Klägern anlässlich der eintretenden Feuchtigkeitsschäden in ihrem Sondereigentum ein weiteres Zuwarten nicht mehr zuzumuten. Dass den Wohnungseigentümer prinzipiell zustehende Ermessen, „ob“ und „wie“ die Sanierung vorgenommen werden soll, ist angesichts der Feststellungen des Sachverständigen und den dokumentierten Schäden auf Null reduziert, so dass der ablehnende Beschluss zu TOP 3.6 ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

## 6. Beschlussersetzung

Aufgrund der getroffenen Feststellungen des Sachverständigen, der bereits eingetretenen Schäden am Sondereigentum und der ablehnenden Haltung der Wohnungseigentümer ist die tenorierte Beschlussersetzung gem. §§ 21 Abs. 4, 8 WEG angezeigt und entspricht dem Rechtsschutzziel der Kläger.

Ein auf Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu einem Beschlussantrag (oder auf Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer zu der Durchführung einer bestimmten Maßnahme) gerichteter Klageantrag ist nämlich regelmäßig - und so auch hier - als Antrag auf gerichtliche Beschlussersetzung gemäß § 21 Abs. 8 WEG auszulegen. Da im Zweifel dasjenige gewollt ist, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der wohlverstandenen Interessenlage entspricht (vgl. BGH, Urteil vom 26. Februar 2016 - V ZR 250/14, ZMR 2016, 553 Rn. 18 mwN), soll in aller Regel nicht die Abgabe individueller Willenserklärungen erreicht werden, sondern ein Beschluss als das in § 23 Abs. 1 WEG vorgesehene Ergebnis der

kollektiven Willensbildung der Wohnungseigentümer herbeigeführt werden (BGH, Urteil vom 04. Mai 2018 – V ZR 203/17 –, Rn. 6, juris).

#### 7. TOP 3.7

Sofern die Eigentümer ferner unter 3.7 mehrheitlich beschlossen haben, den Klägern die Kosten für die Beauftragung des Sachverständigen T1 aufzuerlegen, entspricht der Beschluss ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung und dürfte darüber hinaus nichtig sein. Inwiefern die Kläger verpflichtet sein sollen, alleine die Kosten des Sachverständigen zu tragen, nachdem unstreitig die Gemeinschaft, vertreten durch die Verwaltung, den Sachverständigen beauftragt hat, ist seitens der Beklagten nicht dargelegt worden. Insofern besteht bereits keine Beschlusskompetenz der Eigentümer, alleine den Klägern die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.

8. Der gem. § 256 ZPO zulässige Feststellungsantrag der Kläger ist ebenfalls begründet. Da angesichts der getroffenen Feststellungen des Sachverständigen T1 nur die sofortige Vornahme von Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, was die Beklagten hier jedoch verweigert haben, indem sie die Beschlussfassung in pflichtwidriger Weise unterlassen haben, sind die Beklagten den Klägern gegenüber schadensersatzpflichtig gem. §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB i.V.m. § 21 Abs. 4 WEG. Die Beklagten als Wohnungseigentümer haften insofern auch persönlich. Erleidet ein einzelner Wohnungseigentümer einen Schaden an seinem Sondereigentum, weil eine Beschlussfassung über die sofortige Vornahme derartiger Instandsetzungsmaßnahmen unterblieben ist, so trifft die Verpflichtung zum Schadensersatz nicht den rechtsfähigen Verband, sondern diejenigen Wohnungseigentümer, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder nicht für die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben (BGH, Urteil vom 17. Oktober 2014 – V ZR 9/14 –, BGHZ 202, 375-385).

III. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 100 Abs. 1 ZPO. Soweit die Beklagten beantragt haben, der ehemaligen Hausverwaltung die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen, hat das Gericht nach Ausübung des Ermessens davon Abstand genommen, der Verwalterin die Kosten des Rechtsstreits gem. § 49 Abs. 2 WEG aufzuerlegen. Die Kostentragungspflicht der Verwalterin setzt schließlich ein grobes

Verschulden der Verwalterin voraus. Ein grobes Verschulden ist bei einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigem Verhalten des Verwalters anzunehmen. Grobe Fahrlässigkeit liegt vor, wenn der Verwalter die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlich hohem Maße verletzt, wenn er ganz naheliegende Überlegungen nicht angestellt oder beiseite geschoben hat und dasjenige unbeachtet lässt, was im gegebenen Fall jedem einleuchten musste oder sich jedem aufgedrängt hätte (Suilmann in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 6. Aufl. 2019, § 49 WEG, Rn. 25). Hierfür bestehen aus Sicht des Gerichts keine Anhaltspunkte. Allein der vorgetragene Umstand, dass die Verwalterin die Beschlüsse vorformuliert hat und nicht darauf hingewiesen hat, dass die Beschlüsse anfechtbar sind, rechtfertigt keine Kostentragungspflicht der Verwalterin. Schließlich müssen die Eigentümer selbst entscheiden, was ordnungsgemäßer Verwaltung iSd. § 21 Abs. 4 WEG entspricht und sind gehalten, die seitens der Verwaltung vorbereiteten Beschlüsse hieraufhin zu untersuchen und ggf. entsprechende Beschlussvorlagen abzulehnen. Allein die erfolgreiche Anfechtung hingegen vermag ein grobes Verschulden der Verwalterin nicht zu begründen.

IV. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 S. 1, 2 ZPO.

V. Der Streitwert wird auf 20.000,-€ festgesetzt.

**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](http://www.justiz.de).

Klees