

Beglaubigte Abschrift

20 C 32/20



Verkündet am 18.12.2020

Dilger, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft



an dem beteiligt sind:

1. Frau
2. Herr

Kläger,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwälte

gegen

die aus der anliegenden Liste ersichtlichen Wohnungseigentümer der WEG
10014 Bottrop,

Beklagte,

vertreten durch den Verwalter: Immobilienverwaltung

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

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 04.12.2020
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing

für Recht erkannt:

Der auf der Eigentümerversammlung vom 28.05.2020 zu Tagesordnungspunkt 1) gefasste Beschluss (Beschluss über den Wirtschaftsplan 2020) wird insoweit für unwirksam erklärt, als eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 3.600,00 € angesetzt wird.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Kläger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft „ „ in Bottrop. Am 28.05.2020 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 29.05.2020 (Bl. 13 d.A.) festgehalten sind.

Unter *TOP 1* wurde der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020 beschlossen. Dieser Wirtschaftsplan sieht eine jährliche Zuführung zur Instandhaltungsrücklage i.H.v. 3600,00 € vor. Damit sind die Kläger nicht einverstanden. Sie meinen, der Beschluss verstoße gegen ordnungsgemäße Verwaltung, weil die vorgesehenen Zahlungen für die Instandhaltungsrücklage zu hoch angesetzt seien.

Sie beantragen,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28.05.2020 insoweit für ungültig zu erklären, als eine Zuführung zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 3.600,00 € angesetzt werde.

Die Beklagten beantragen, ,

die Klage abzuweisen.

Sie treten den Ausführungen der Kläger entgegen. Die beschlossenen Zahlungen zur Rücklage seien angemessen. Die Liegenschaft sei 34 Jahre alt und daher anfällig für Reparaturen. Zudem sei zu berücksichtigen, dass eine Rücklage nie gebildet worden sei, sodass ein erheblicher Ansparungsbedarf bestehe.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Ziffer 4 WEG zulässig. Sie hat auch in der Sache Erfolg. Der angefochtene Beschluss entspricht im Hinblick auf die Festsetzung der Zahlungen zur Rücklage nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

1. Grundsätzlich gilt, dass nur die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung mit ordnungsgemäßer Verwaltung in Einklang zu bringen ist. Wann eine Rücklage angemessen ist, bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalles. Der den Eigentümern bei der Bestimmung der Rücklagenzahlungen zustehende weite Ermessensspielraum ist dann überschritten, wenn die Beiträge wesentlich überhöht oder zu niedrig sind. (vgl. Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 21 Rn. 149).
2. Unter Anwendung dieser Grundsätze wird in der Rechtsprechung ganz überwiegend die Auffassung vertreten, dass die Grenzen ordnungsgemäßer Verwaltung nur dann eingehalten werden, wenn die Beitragszahlungen den Vorgaben des § 28 Abs. 2 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (2. Berechnungsverordnung – II. BV) entsprechen (vgl. OLG Düsseldorf FGPrax 2002, 210 ff). Dieser Auffassung schließt sich das Gericht an mit der Folge, dass die beschlossene Zuführung zur Rücklage i.H.v. 3600 € zu hoch angesetzt ist und der Beschluss über den Wirtschaftsplan 2020 insoweit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Denn bei der 34 Jahre alten Liegenschaft dürfen gem. § 28 Abs. 2 II. BV pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr höchstens

11,50 € angesetzt werden. Die jährliche im Wirtschaftsplan 2020 beschlossene Zuführung zur Instandhaltungsrücklage überschreitet diese Summe. Denn bei einer Gesamtwohnfläche von 285 m² (Kläger = 177 m², Beklagte = 108 m² Wohnfläche) ergibt sich eine Quadratmeterbelastung i.H.v. 12,63 €.

Das Argument der Beklagten, die 34 Jahre alten Liegenschaft sei anfällig für Reparaturen, greift nicht. Denn das Alter und damit der erhöhte Renovierungsbedarf ist bereits bei der gesetzlichen Bestimmung der maximal zulässigen Beitragspflicht zur Rücklage berücksichtigt worden. Desgleichen macht der Umstand, dass in den vergangenen Jahren keinerlei Rücklagenbildung erfolgte, die beschlossene Regelung nicht rechens. Denn es ist noch gar nicht klar, ob und in welcher Höhe Instandsetzungsarbeiten in näherer Zukunft anfallen werden und eine erforderlich werdende Finanzierung durch Sonderumlage für die Eigentümer zu einer übermäßigen Belastung werden könnte.

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

Der Streitwert wird auf 2.700,00 EUR 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.

Rohlfing

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

