

Beglaubigte Abschrift

20 C 2/21



Verkündet am 16.07.2021

Oelerich, Justizbeschäftigter (mD)
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

der Wohnungseigentümergeinschaft

Bottrop

Klägerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

gegen

Frau

Bottrop,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

Verwalter

) Bottrop,

weiterer Beteiligter,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 02.07.2021
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing

für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 7.856,84 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 29.12.2020 zu zahlen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft nimmt die Beklagte auf Zahlung einer Sonderumlage in Anspruch. Die WEG besteht aus zwei Parteien. Die eine Partei ist die Beklagte mit einem Miteigentumsanteil von 465/1000. Die andere Partei ist der Bruder der Beklagten. Dieser ist zugleich zum Verwalter bestellt.

Am 31.01.2020 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom gleichen Tag festgehalten sind (Bl. 23 ff d.A.). Unter TOP 6 wurde die Finanzierung der im Jahre 2019 installierten Heizungsanlage besprochen. Entsprechend ihrem Miteigentumsanteil sei ein Betrag i.H.v. 7.856,84 € von der Beklagten zu tragen. Es wurde der Beschluss gefasst, zur Deckung der Kosten für den Austausch und der Neuinstallation der Heizungsanlage eine Sonderumlage i.H.v. insgesamt 16.896,51 €, anteilig nach Miteigentumsanteilen, zu erheben. Der Beschluss wurde nicht angefochten.

Die Klägerin meint, durch den Beschluss sei eine Verbindlichkeit begründet worden, die von der Beklagten bisher nicht erfüllt worden sei.

Sie beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an sie 7.856,84 € nebst Zinsen i.H.v. 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 29.12.2020 zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Kosten für die Heizungsanlage seien in die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019 eingestellt und auf sie in Höhe der Klageforderung umgelegt worden. Aus der Abrechnung habe sich lediglich ein Rückstand i.H.v. 3.496,33 € ergeben. Die behaupteten Rückstände in Höhe der Klageforderung existierten daher größtenteils nicht. Bezüglich der tatsächlich bestehenden Restforderung macht die Beklagte ein Zurückbehaltungsrecht geltend, da kein WEG-Konto existiere.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gem. § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG zulässig. Sie ist auch begründet. Die Beklagte schuldet der Klägerin die Zahlung der Sonderumlage in Höhe der anteiligen 7.856,87 €. Grundlage des Zahlungsanspruchs ist der Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom 31.01.2020 zu TOP 6, der nicht angefochten wurde und daher auch für die Beklagte verbindlich in Bestandskraft erstarkt ist.

Der Anspruch auf anteilige Zahlung der beschlossenen Sonderumlage ist nicht dadurch erloschen, dass die Kosten für die Heizungsrenovierung aus Bestandsmitteln der Klägerin bestritten worden sind. Die anteilige Umlage dieser Kosten in der Jahresabrechnung 2019 auf die Beklagte hat nämlich keine Tilgungswirkung bezogen auf die beschlossene Sonderumlage, weil diese nicht zweckgebunden ist. Denn auch wenn zur Begründung einer Sonderumlage Verbindlichkeiten genannt werden, dient das lediglich der Bestimmung der Höhe der Sonderumlage ohne Zweckbindung in dem Sinne, dass die Umlage nur für die Begleichung dieser Verbindlichkeit benutzt werden darf. Das folgt aus dem Charakter der Sonderumlage als Ergänzung des Wirtschaftsplanes bzw. als nachträgliche Erhöhung des Wohngeldes zur Herstellung der Liquidität der Gemeinschaft (vgl. KG ZMR 2005, 309). Der mit Beschluss vom 31.01.2020 begründete Anspruch auf anteilige Zahlung der Sonderumlage besteht mithin fort.

Soweit sich die Beklagte auf ein Zurückbehaltungsrecht beruft, weil ein WEG-Konto nicht existiere, ist das unerheblich. Denn die klagende Wohnungseigentümergeinschaft verfügt über einen Verwalter, der gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG zur Empfangnahme von Wohngeldern berechtigt und verpflichtet ist (vgl. nur Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, § 27 Rn. 135).

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 7.856,84 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

