

Beglaubigte Abschrift

18 C 24/22



Amtsgericht Unna

Vert.:	Frist not.		KR/ K'A	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kannt- nen.
SB	18. NOV. 2022			Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zah- lung
zdA				Stel- lung.

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der [REDACTED] Immobilien UG haftungsbeschränkt, vertreten durch die  
Geschäftsführer [REDACTED] und [REDACTED],  
[REDACTED],

Verfügungsklägerin

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED],  
[REDACTED],

gegen

Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED], 59427 Unna, vertr. d. d.  
Verw. Fa. [REDACTED], d. vertr. d. d. Vorstand [REDACTED],  
[REDACTED],

Verfügungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter:

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

hat das Amtsgericht Unna  
auf die mündliche Verhandlung vom 16.11.2022  
durch den Richter am Amtsgericht Althaus  
für Recht erkannt:

Im Wege der einstweiligen Verfügung wird der Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 24.10.2022 einstweilig außer Vollzug gesetzt.

Der Verfügungsbeklagten wird es untersagt, in der Eigentumswohnung des Eigentümers Hoffmann im 1. OG rechts des Hauses [REDACTED] 59427 Unna folgende Arbeiten ausführen zu lassen:

- a. Austausch der Fenster in Küche und Arbeitszimmer und des Fensters und der Balkontür im Wohnzimmer
- b. Dämmung der Rollladenkästen

Der Verfügungsbeklagten wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen das vorstehende Verbot ein Ordnungsgeld bis zur Höhe von 250.000 € und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, eine Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten angedroht. Die Ordnungshaft ist ggf. an dem Verwalter bzw. dem gesetzlichen Vertretungsorgan des Verwalters zu vollstrecken.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Verfügungsklägerin zu 25 Prozent und die Verfügungsbeklagte zu 75 Prozent.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

#### **Tatbestand:**

Die Verfügungsklägerin ist als Eigentümerin der im Obergeschoss links des Hauses [REDACTED] in 59427 Unna gelegenen Wohnung Mitglied der Verfügungsbeklagten.

In dem Haus befinden sich insgesamt 6 Eigentumswohnungen.

Die übrigen Eigentümer der Eigentümergemeinschaft wünschten bereits im Jahre 2018 den vollständigen Austausch aller Fenster in dem Objekt. Die Kosten hierfür sollten ca. 28.000 € betragen. Nachdem die Verfügungsklägerin dagegen interveniert hatte, wurde das Fensterbauunternehmen [REDACTED] GmbH gebeten, alle Wohnungen noch einmal zu untersuchen und festzustellen, bei welchen Fenstern aufgrund des Zustandes der Fenster ein Austausch zwingend erforderlich und bei welchen Fenstern eine Reparatur möglich ist. Die Firma [REDACTED] GmbH kam zu dem Ergebnis, dass ein Großteil der Fenster nicht auszutauschen war, unter anderem die nicht zur Straßenseite gelegenen Fenster und die Balkontür der Wohnung Nr. 4 im OG rechts. Nur in den Dachgeschosswohnungen der Eigentümer M [REDACTED] und W [REDACTED] sollten alle Fenster und die Balkontüren getauscht werden. Nach diesen Feststellungen

unterbreitete die Firma [REDACTED] GmbH ein Angebot zum Austausch einiger Fenster und Balkon-Elemente zu Kosten in Höhe von ca. 11.600,-€ und wurde hierzu nach entsprechender Beschlussfassung durch die WEG beauftragt und die Elemente wurden ausgetauscht.

Nachdem der jetzige Eigentümer H[REDACTED] die Wohnung Nr. 4 im OG rechts gekauft hatte, verlangte dieser den Austausch auch der übrigen Fenster und der Balkontür in seiner Wohnung mit der Begründung, diese seien nicht dicht.

Auf der Eigentümerversammlung vom 07.07.2022 wurde folgender Beschluss gefasst:

*„Ein Gutachter/Architekt soll bei den älteren Fenstern prüfen, ob eine Instandsetzung/Reparatur möglich ist oder ob ein Austausch der Fenster erfolgen sollte. Dies gilt für alle Einheiten außer M[REDACTED] und W[REDACTED]. Sollte der Bericht des Gutachters/Architekten ergeben, dass Fenster dringend ausgetauscht werden müssen, soll durch Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren die Beauftragung erfolgen.“*

Ein Gutachter wurde im Folgenden nicht bestellt.

Gegenüber dem Eigentümer H[REDACTED] unterbreitete die Firma [REDACTED] Fensterbau GmbH unter dem 25.08.2022 unter der Angebotsnummer 3908 zunächst ein Angebot zum Austausch der Fenster in Küche und Arbeitszimmer und zur Umrüstung der Rollladenbedienung auf Motor zu Kosten in Höhe von netto 2.008,-€.

In dem Angebot heißt es:

*„Sie baten uns, Ihre Fenster in Küche und Arbeitszimmer zu überprüfen um festzustellen, ob eine Reparatur möglich ist. Wir haben folgendes festgestellt: Die Fensterbeschläge sind schwergängig und nicht mehr voll funktionstüchtig, sodass die Dichtigkeit der Fenster nicht mehr gewährleistet ist. Die Verglasungsabdichtung innen und aussen sind spröde und rissig, sodass Wasser durch die Glasfalz nach innen eindringen kann. Die Falzdichtungen schließen nicht mehr dicht, sodass Wärme- und Schallschutz herabgesetzt sind. All diese Mängel sind nicht reparierbar, wir empfehlen, die Fenster zu erneuern.“*

Unter dem 16.09.2022 unterbreitete die Fa. [REDACTED] gegenüber dem Eigentümer H[REDACTED] zur Angebotsnummer 3992 ein weiteres Angebot, dass neben dem Austausch der Fenster in der Küche und dem Arbeitszimmer auch den Austausch des „Balkontür-Festteil-Elements“ im Wohnzimmer vorsieht. Daneben sieht das

Angebot das Dämmen der vorhandenen Rolladenkästen mit Schallschutzmatten und auch die Entsorgung der zu ersetzenden Fenster vor. Die Kosten belaufen sich auf insgesamt 5.622,75 € brutto. Zusätzlich enthält das Angebot Positionen betreffend die Umstellung der Rollläden auf eine Motorsteuerung. Diese belaufen sich auf weitere 1.575 € netto. Zur Darstellung von Seite 1-5 des Angebots wird Bezug genommen auf die zur Akte gereichte Abschrift, Anlage K4 (Bl. 18-20 d.A.).

In der Eigentümerversammlung vom 24.10.2022 wurde gegen die Stimme der Verfügungsklägerin folgender Beschluss gefasst:

*„Beauftragung der Firma [REDACTED], Angebot Nr.3992, über die Erneuerung der Fenster in der WE H [REDACTED] (Küche und Arbeitszimmer)“*

Vergleichsangebote lagen in der Eigentümerversammlung vom 24.10.2022 nicht vor.

Unter anderem gegen diesen Beschluss hat die Verfügungsklägerin eine Anfechtungsklage beim Amtsgericht Unna eingereicht.

Unter dem 25.10.2022 erteilte die Verwalterin gegenüber der Firma [REDACTED] den *„Auftrag gem. Angebot Nr. 3992 zu einem Preis von 5.622,75 € brutto“*.

Mit Schreiben vom 25.10.2022, eingegangen bei der Verfügungsklägerin am 26.10.2022 teilte der Verwalter der Verfügungsklägerin mit: *„Den Auftrag an die Firma [REDACTED] über die Erneuerung der Fenster in der Wohnung H [REDACTED] haben wir mit heutigem Datum beauftragt“*.

Die Verfügungsklägerin ist der Auffassung, der Beschluss zu TOP 2 der Versammlung vom 24.10.2022 sei nichtig bzw. zumindest anfechtbar.

Der Beschluss sei missverständlich und lasse offen, ob alle Arbeiten gemäß diesem Angebot beauftragt werden sollen oder ob aus diesem Angebot nur die Arbeiten zum Austausch der Fenster in der Küche und dem Arbeitszimmer beauftragt werden sollen. Es fehle an ausreichenden Feststellungen zur Notwendigkeit eines Austausches der Balkontür und der Rolladenpanzer. Aus dem Angebot ergebe sich auch nicht, welche Farbe die Fenster und die Balkontür außen haben, und ob diese in Art Ausführung und Qualität den übrigen Fenstern in dem Objekt entsprechen. Der Beschluss lasse auch offen, zu welchen Kosten und auf wessen Kosten die Arbeiten durchgeführt werden und wie diese finanziert werden. Der Beschluss sei auch deshalb unwirksam, weil der Verwalter keine Alternativangeboten eingeholt habe.

Mit dem am 04.11.2022 bei Gericht eingegangenen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung hat die Verfügungsklägerin beantragt, der Antragsgegnerin zu untersagen, in der Eigentumswohnung des Eigentümers Hoffmann im 1. OG rechts des Hauses [REDACTED], 59427 Unna folgende Arbeiten ausführen zu lassen:

- a. Austausch der Fenster in Küche und Arbeitszimmer und des Fensters und der Balkontür im Wohnzimmer
- b. Dämmung der Rollladenkästen
- c. Austausch von Rollladenpanzern
- d. Umstellung des Rollladenbetriebes auf Motorsteuerung

Bezüglich der Punkte c. und d. wurde der Antrag in der mündlichen Verhandlung zurückgenommen.

Nunmehr beantragt die Verfügungsklägerin,

1.

Der Antragsgegnerin wird es untersagt, in der Eigentumswohnung des Eigentümers Hoffmann im 1. OG rechts des Hauses [REDACTED] 59427 Unna folgende Arbeiten ausführen zu lassen:

- a. Austausch der Fenster in Küche und Arbeitszimmer und des Fensters und der Balkontür im Wohnzimmer
- b. Dämmung der Rollladenkästen

2. Der Antragsgegnerin wird für jeden Fall der Zuwiderhandlung gegen das vorstehende Verbot ein Ordnungsgeld bis zur Höhe von 250.000 € und für den Fall, dass dieses nicht beigetrieben werden kann, eine Ordnungshaft oder Ordnungshaft bis zu sechs Monaten, zu vollstrecken an dem Vertretungsorgan des Verwalters, angedroht.

Die Verfügungsbeklagte beantragt,

den Antrag zurückzuweisen.

Sie ist der Auffassung, es fehle an einem Verfügungsgrund. Weder sei der angegriffene Beschluss offenkundig rechtswidrig, noch würden irreversible Schäden drohen. Bezüglich der Kosten der beschlossenen Maßnahme sei es ausreichend, dass die Aufbringung der Mittel gesichert ist. In der Eigentümerversammlung sei besprochen worden, dass die Kosten aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstand wird Bezug genommen auf die gewechselten Schriftsätze und die weiteren zur Akte gereichten Unterlagen.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung ist zulässig und begründet.

Soll durch eine einstweilige Verfügung – wie vorliegend – die Umsetzung eines Beschlusses der Eigentümerversammlung verhindert werden, ist zu berücksichtigen, dass nach der Wertung des Gesetzgebers auch fehlerhafte Beschlüsse einer Eigentümerversammlung bis zu ihrer Ungültigkeitserklärung durch ein Gericht grundsätzlich wirksam und vollziehbar sind gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG. Das Gesetz misst dem Vollziehungsinteresse der Gemeinschaft mithin grundsätzlich ein größeres Gewicht bei als dem Aussetzungsinteresse der den Beschluss anfechtenden Miteigentümer. Die Vollziehung des Beschlusses für die Zeit des schwebenden Anfechtungsverfahrens kann angesichts dieser Wertung des Gesetzgebers nur dann per einstweiliger Verfügung ausgesetzt werden, wenn glaubhaft gemacht wurde, dass im konkreten Einzelfall ausnahmsweise die Interessen der anfechtenden Miteigentümer überwiegen, etwa weil ihnen ein weiteres Zuwarten wegen drohender irreversibler Schäden nicht mehr zugemutet werden kann oder weil bei unstreitiger Sachlage und gefestigter Rechtsprechung die Rechtswidrigkeit des Beschlusses derart offenkundig ist, dass es hierfür nicht erst der umfassenden Prüfung durch ein Hauptsacheverfahren bedarf (vgl. etwa: LG Köln, ZWE 2016, 190, beck-online; LG München, ZWE 2017, 234, Hügel/Elzer, WEG vor § 43 Rn. 46, beck-online).

Vorliegend überwiegen die Interessen der Verfügungsklägerin an einer einstweiligen Aussetzung der beschlossenen Baumaßnahme die Interessen der Verfügungsbeklagten an der Vollziehung des Beschlusses.

Dabei ist davon auszugehen, dass der Beschluss schon deshalb offenkundig anfechtbar ist, weil die Frage, wie die Kosten der Maßnahme aufgebracht werden sollen, nicht geregelt worden ist. Ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht eine Instandsetzung nur, wenn auch die Kostenfrage geregelt ist (BGH NJW 2011, 2958 Rn. 8, beck-online). Über die Modalitäten der Aufbringung der erforderlichen Mittel ist mit dem Beschluss über die Instandhaltungsmaßnahme zu entscheiden (BGH NJW 2016, 1310 Rn. 17, beck-online). Darauf, ob in der Eigentümerversammlung

besprochen wurde, dass die Mittel aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden, kommt es nicht an. Maßgeblich ist allein der protokollierte Beschlussinhalt.

Des Weiteren ist der Beschluss jedenfalls auch deshalb anfechtbar, weil er zu unbestimmt ist. Nach dem Beschlusswortlaut wurde die Erneuerung der Fenster in der Wohneinheit des Eigentümers Hoffmann und zwar in Küche und Arbeitszimmer beschlossen. Unklar ist, ob auch die Dämmung der Rollladenkästen beschlossen wurde. Diese ist einerseits kein zwingender Bestandteil der Erneuerung der Fenster, andererseits aber in dem zugrundeliegenden Angebot unter der Überschrift „Pos. 1) Küche + Pos. 2) Arbeitszimmer“ mit vorgesehen. Die Unbestimmtheit des Beschlusses führt dazu, dass dieser insgesamt anfechtbar ist, denn der Beschluss kann nicht in einen hinreichend bestimmten und einen nicht hinreichend bestimmten Beschluss aufgeteilt werden.

Im Übrigen geht die Verwaltung mit dem an die Firma S. erteilten Auftrag über den Beschlussinhalt hinaus, da gemäß dem protokollierten Beschluss jedenfalls keine Erneuerung von Fenstern bzw. der Balkontür außerhalb von Küche und Arbeitszimmer beschlossen wurde. Insoweit fehlt es offenkundig an einer Grundlage für den beauftragten Eingriff in das Gemeinschaftseigentum.

Der Verfügungsklägerin drohen Nachteile, die im Hinblick auf die eindeutige Anfechtbarkeit des Beschlusses das Vorgehen im Wege der einstweiligen Verfügung rechtfertigen.

Nachteile ergeben sich für die Verfügungsklägerin schon daraus, dass ein Eingriff in das Gemeinschaftseigentum erfolgen soll, der im Hinblick auf die bereits erfolgte Auftragserteilung durch eine Entscheidung im Hauptsacheverfahren voraussichtlich nicht zu verhindern sein wird. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die aktuell vorhandenen Fenster durch die Fa. entsorgt werden sollen, sodass es voraussichtlich nicht möglich sein wird, den derzeitigen Zustand über einen Folgenbeseitigungsanspruch wiederherzustellen. Auch müsste sich die Klägerin grundsätzlich auch dann an den Kosten der Maßnahme und der Folgenbeseitigung beteiligen, wenn sie den zugrundeliegenden Beschluss erfolgreich anfechtet (BGH NJW 2011, 2660 Rn. 15). Zwar kann ihr ein Schadensersatzanspruch gegen die Verfügungsbeklagte zustehen. Im Hinblick auf die eindeutige Anfechtbarkeit des Beschlusses ist es aber nicht gerechtfertigt, die Verfügungsklägerin allein auf Schadensersatzansprüche zu verweisen.

II.

Die Androhung von Ordnungsmitteln beruht auf § 890 ZPO.

Im Falle eines Ordnungsmittelverfahrens gegen eine juristische Person ist die Ordnungshaft oder Ersatzordnungshaft an dem organschaftliche Vertreter der juristischen Person zu vollziehen, vorliegend also am Verwalter bzw. dessen organschaftlichem Vertreter (BeckOK ZPO/Stürner, 46. Ed. 1.9.2022, ZPO § 890 Rn. 55).

### III.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 91, 269 Abs. 3 S. 2, 92 Abs. 1 ZPO. Die Verfügungsklägerin war aufgrund der erfolgten Teilrücknahme des Antrags entsprechend § 269 Abs. 3 S. 2 ZPO teilweise mit den Kosten zu belasten. Für den Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung bestand objektiv bezüglich der Rollladenpanzer und der Rollladensteuerung von vornherein kein Anlass. Dass dies für die Verfügungsklägerin nicht eindeutig zu erkennen war, begründet keine andere Kostenentscheidung.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt daraus, dass es sich um eine einstweilige Verfügung handelt.

### **Beschluss:**

Der Streitwert wird auf 3.748,50 Euro für die Zeit bis einschließlich des 16.11.2022 und auf 2.811,38 € für die nachfolgende Zeit festgesetzt.

Dabei orientiert sich das Gericht an den Gesamtkosten der streitgegenständlichen Baumaßnahme gemäß dem Angebot der Fa. [REDACTED] (vgl. dazu: Suilmann in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 49 GKG GKG, Rn. 24), wobei davon nur die Hälfte angesetzt wird, da es sich um ein einstweiliges Verfügungsverfahren handelt. Die Gesamtkosten für die zunächst streitgegenständlichen Maßnahmen belaufen sich auf 7.497 Euro. Durch die Teilrücknahme des Antrags sind nur noch Maßnahmen zu Kosten i.H.v. 5.622,75 Euro streitgegenständlich.

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

A) 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 bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstr. 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 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.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Unna statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Unna, Friedrich-Ebert-Str. 65a, 59425 Unna, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

C) Gegen die Kostengrundentscheidung nach § 269 Abs. 3 S. 2 ZPO ist das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde zulässig, wenn der Wert der Hauptsache 600,00 EUR und der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt. Die sofortige Beschwerde ist bei dem Amtsgericht Unna, Friedrich-Ebert-Str. 65a, 59425 Unna oder dem Landgericht Dortmund, Kaiserstr. 34, 44135 Dortmund schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes einzulegen.

Die sofortige Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass sofortige Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Sie ist zu unterzeichnen und soll begründet werden.

Die sofortige Beschwerde muss spätestens **innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen** bei dem Amtsgericht Unna oder dem Landgericht Dortmund eingegangen sein. Dies gilt auch dann, wenn die sofortige Beschwerde zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines anderen Amtsgerichts abgegeben wurde. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Beschlusses, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach Erlass des Beschlusses.

Althaus

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Unna



Verkündet am 16.11.2022

Schwalbach, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle