

I.

20 C 19/25



Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft W... Bottrop,
an dem beteiligt sind:

Frau ... Bottrop,

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener
Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft W... Bottrop,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

... & ...

Verl.:	Frist not.	KP/ KA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		
SB	16. SEP. 2025		
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		
zGA	Kart- nach. Rück- spr. Zahl- ung Stell- lung.		

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 28.08.2025
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfig

für Recht erkannt:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 25.03.2025 zu TOP 3
(Entfernung einer Metalltür) wird für ungültig erklärt.

Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom
25.03.2025 zu TOP 5 (Genehmigung einer Balkonüberdachung für den
Miteigentümer C.) nichtig ist.

Die Beklagte wird verurteilt, die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr
2023 zu erstellen und der Wohnungseigentümergeinschaft zur
Beschlussfassung vorzulegen; die Beklagte wird weiterhin verpflichtet, einen
Vermögensbericht für das Wirtschaftsjahr 2023 zu erstellen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

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

Tatbestand:

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft
W. in Bottrop.

Am 25.03.2025 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt. Unter TOP 3
wurde folgender Beschluss gefasst:

*„Es wird beschlossen, dass die Eigentümerin V. die Metalltür im Hausflur zu ihrer
Wohneinheit rückstandslos auf eigene Kosten bis zum 06.04.2025 entfernen muss“.*

Bei der beschlussgegenständlichen Tür handelt es sich um eine eiserne Gittertür, die im Treppenhaus am Beginn des Treppenaufgangs zur Wohnung der Klägerin montiert ist. Zur näheren Darstellung wird auf die Lichtbilder Bl. 65-68 dA Bezug genommen.

Unter TOP 5 wurde der Miteigentümer C. die Installation einer Balkonüberdachung genehmigt. Der Beschluss lautet ausweislich der Versammlungsniederschrift:

„Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den Eigentümern C. die Bau einer Terrassen- bzw. Balkonüberdachung auf eigene Kosten inkl. möglicher Folgekosten.“

Die Klägerin ist mit diesen Beschlüssen nicht einverstanden. Sie entsprächen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Klägerin moniert zunächst, dass die gebotene Ladungsfrist für die Versammlung nicht eingehalten worden sei.

Der Beschluss zu TOP 3 sei darüber hinaus schon deshalb rechtswidrig, da man sie –die Klägerin - nicht zur Vornahme einer Handlung verpflichten könne. Erst recht könne man sie nicht zur Übernahme der Kosten für die Entfernung der Tür verpflichten, da die Tür im gemeinschaftlichen Eigentum stehe. Die Tür sei im Jahre 2019 eingebaut worden. Damals sei sie alleinige Eigentümerin aller Wohnungen gewesen und habe die Tür selber genehmigen können. Die Klägerin erhebt die Einrede der Verjährung.

Der Beschluss zu TOP 5 sei zu unbestimmt und daher nichtig. Es ergebe sich nicht, was konkret errichtet werden solle.

Die Klägerin verlangt weiterhin die Erstellung der Jahresabrechnung 2023 und die Vorlage einer Vermögensaufstellung. Beides sei trotz Mahnung bisher nicht geschehen.

Die Klägerin beantragt,

1. den Beschluss der Eigentümergeinschaft Wüsting 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838,

2. den Beschluss der Eigentümergeinschaft W ... in ... Bottrop betreffend die Eigentümerversammlung vom 25.03.2025 zu TOP 5 (Balkonüberdachung des Miteigentümers C...) für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit festzustellen;

3. die Beklagte zu verurteilen, die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2023 zu erstellen und der Wohnungseigentümergeinschaft zur Beschlussfassung vorzulegen, ferner die Beklagte zu verpflichten, einen Vermögensbericht für das Wirtschaftsjahr 2023 zu erstellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie tritt dem Klagevorbringen entgegen. Die Ladungsfrist sei nur um einen Tag verkürzt gewesen und habe sich nicht kausal auf die Beschlussfassungen ausgewirkt.

Die streitbefangene Metalltür (TOP 3) sei nicht im Jahr 2019, sondern offenbar im Jahr 2022 unmittelbar vor dem Eigentumserwerb des weiteren Eigentümers Herrn C... von der Klägerin auf eigene Faust eingebaut worden. Eine Genehmigung der Eigentümer habe es nie gegeben. Die Klägerin sei daher verpflichtet, die rechtswidrige bauliche Veränderung auf eigene Kosten zurückzubauen. Der Rückbauanspruch sei nicht verjährt, da der Eigentümer C... erst durch seinen Eigentumserwerb im Jahre 2023 Kenntnis von der Metalltür erlangt habe.

Der zu TOP 5 gefasste Beschluss sei hinreichend bestimmt. Während der Versammlung sei das Vorhaben in den Gesprächen der Beteiligten konkretisiert worden. Der Klägerin sei damit klar, welche Art der Überdachung durch den Eigentümer C... erfolgen solle.

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

Das Gericht hat von der Inaugenscheinnahme der örtlichen Gegebenheiten abgesehen. Im Hinblick auf die Deutlichkeit der zu den Akten gereichten Lichtbilder waren von einer Ortsbegehung keine zusätzlichen Erkenntnisse zu erwarten.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 4, 44 Abs. 1 WEG zulässig. Sie ist auch begründet.

A. Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 25.03.2025 gefasste Beschluss zu TOP 3 (Entfernung der Metalltür) entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war für unwirksam zu erklären. Die Klägerin kann nicht per Beschluss zur Entfernung der Tür im Treppenhaus verpflichtet werden. Der Einbau der Tür erfolgte nämlich nicht rechtswidrig.

I. Bei der Installation der streitbefangenen Metalltür im Treppenhaus handelt es sich um eine genehmigungspflichtige bauliche Veränderung, was auch von beiden Parteien so gesehen wird. Entgegen der Auffassung der Beklagten hat die Klägerin die Metalltür jedoch nicht auf eigene Faust ohne wirksame Genehmigung montiert.

1. Der Zeitpunkt der Montage ist zwischen den Parteien streitig. Es kann jedoch dahinstehen, ob die Tür im Jahre 2019 oder – wie die Beklagte behauptet – erst im Jahre 2022 installiert wurde. Unstreitig ist jedenfalls, dass die Montage vor dem Eigentumserwerb des einzigen weiteren Eigentümers C. ... im Jahre 2023 erfolgt ist, also zu einem Zeitpunkt, als die Klägerin (noch) alleinige Eigentümerin aller Wohnungen im Haus war.

2. Für eine derartige sogenannte Ein-Personen-Gemeinschaft gelten folgende Grundsätze:

Sonderregelungen für die Ein-Personen-Gemeinschaft hält das WEG nicht bereit, so dass die allgemeinen Regelungen Anwendung finden. Demgemäß kann der Alleineigentümer problemlos Beschlüsse fassen, die auch für spätere Wohnungseigentümer Bindungswirkung entfalten. An die Form dieser Beschlüsse sind keine besonderen Anforderungen zu stellen. So bedarf es keiner formalen Durchführung einer Eigentümerversammlung. Das folgt aus der Überlegung, dass im Rahmen einer Vollversammlung einvernehmlich auf die Einhaltung von Formalien verzichtet werden kann. Daraus folgt wiederum, dass auch der Alleineigentümer als allein entscheidende Person nicht an die Einhaltung von Formalien gebunden ist und auch ad hoc Beschlüsse fassen kann. Die Beschlussfassung des Alleineigentümers

muss lediglich nach außen erkennbar sein, um die für alle Beschlüsse wirksamkeitsbegründende Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses zu ersetzen. Dazu genügt jeder von dem Alleineigentümer veranlasste Akt, der als Vollziehung seiner Entscheidung erkennbar ist, eine bestimmte Rechtsfolge herbeizuführen.

3. Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist der Einbau der streitbefangenen Tür aufgrund eines bestandskräftigen Genehmigungsbeschlusses und damit rechtmäßig erfolgt.

a) Durch die Montage hat die Klägerin als seinerzeitige Alleineigentümerin ihre der Maßnahme zugrundeliegende Entscheidung nach außen kundgetan. Diese als Beschluss zu wertende Entscheidung ist innerhalb der auch bei Ad-hoc-Beschlüssen geltenden Anfechtungsfrist nicht angefochten und damit bestandskräftig geworden. Damit hat die Klägerin ein Recht erworben, die Metalltür zu behalten.

b) Das Gericht verkennt nicht, dass eine genehmigte Maßnahme durch einen Folgebeschluss widerrufen werden kann, wenn geänderte Umstände eine Aufhebung der erteilten Genehmigung rechtfertigen (vgl. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 20 Rn. 115). Dem Parteivorbringen ist nicht zu entnehmen, dass ein derartiger Zweitbeschluss gefasst wurde. Die erteilte Genehmigung zu Montage der Gittertür im Treppenhaus gilt daher nach wie vor.

B. Der Beschlussfassung zu TOP 5 (Genehmigung einer Terrassen- bzw. Balkonüberdachung) mangelt es an der erforderlichen Bestimmtheit, so dass deren Nichtigkeit festzustellen war.

I. Ein in einer Eigentümerversammlung gefasster Beschluss muss inhaltlich klar und bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Er muss durchführbare Regelungen beinhalten und frei von Widersprüchen sein. Ob das der Fall ist, ist durch Auslegung zu ermitteln (s. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz § 23 Rn. 89). Es besteht ein Interesse des Rechtsverkehrs und insbesondere eines Sonderrechtsnachfolgers, die durch die Beschlussfassung beabsichtigten Rechtsfolgen der Beschlussformulierung entnehmen zu können. Beschlüsse müssen daher „aus sich heraus“ verständlich bzw. auszulegen sein. Dabei darf der Wortlaut inhaltlich Bezug auf außerhalb des protokollierten Beschlusses liegende Urkunden oder Schriftstücke nehmen (Bärmann, aaO § 23 Rn. 90).

Bei baulichen Veränderungen muss hinreichend bestimmt sein, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen (s. nur OLG Hamm ZMR 2005, 306). Soll

einer baulichen Maßnahme zugestimmt werden, muss in der Regel das Ausmaß, etwa durch Beschreibung oder Beifügung von Plänen, hinreichend deutlich gemacht werden. Dabei ist es durchaus zulässig, für die Ausführung einen Spielraum zu lassen (vgl. OLG München OLGR 2006, 847). Es muss lediglich deutlich werden, welche neue „Sollzustandsbestimmung“ für die Liegenschaft geschaffen werden soll (Bärmann, aaO § 23 Rn. 89). Insgesamt gilt, dass die Anforderungen an eine hinreichende Bestimmtheit nicht überspannt werden dürfen.

II. Diesen Anforderungen genügt der zu TOP 5 am 25.03.2025 gefasste Eigentümerbeschluss nicht. Aus der Beschlussfassung lässt sich das Ausmaß des geplanten Projektes weder im Hinblick auf die zu überdachende Fläche noch im Hinblick auf die Höhe und das Material der tragenden Konstruktion und des Daches selber erkennen. Eine Bezugnahme auf Unterlagen oder Pläne fehlt, sodass nicht klar ist, welche Maßnahme konkret durchgeführt werden und welcher neue Sollzustand geschaffen werden soll. Der Hinweis der Beklagten, dass auf der Versammlung die nähere Ausgestaltung besprochen worden sei, hilft nicht weiter, da sich diese Gesprächsinhalte nicht in der Beschlussfassung widerspiegeln und der Beschluss daher nicht „aus sich heraus“ verständlich ist.

C. Die Klägerin kann die Beklagte auf Erstellung der Jahresabrechnung und des Vermögensberichts für das Wirtschaftsjahr 2023 in Anspruch nehmen. Der Anspruch gründet auf § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG, wonach jeder Eigentümer von der Gemeinschaft eine ordnungsgemäße Verwaltung verlangen kann. Die Beklagte ist dem Vorbringen der Klägerin, trotz Mahnung und Fälligkeit sei weder Jahresabrechnung noch Vermögensbericht vorgelegt worden, nicht entgegengetreten, sodass sie antragsgemäß zu verurteilen war.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 12.000,00 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