3 C 57/26





Amtsgericht Dorsten

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergemeinschaft [illegible]

an dem beteiligt sind:

1. Herr [illegible] Dorsten,
2. Frau [illegible] Dorsten,

Kläger,

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

gegen

Wohnungseigentümergemeinschaft [illegible] Dorsten vertr. d.d. Verwalter [illegible]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: [illegible]

hat das Amtsgericht Dorsten

auf die mündliche Verhandlung vom 16.09.2026
durch die Richterin Baronesse von Engelhardt

für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass der unter TOP 3 gefasste Beschluss der Eigentümerversammlung der WEG [redacted] in [redacted] Dorsten vom 04.02.2026 nichtig ist.

Die unter TOP 4 und TOP 5 gefassten Beschlüsse der Eigentümerversammlung der WEG [redacted] in [redacted] Dorsten vom 04.02.2026 werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

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

Tatbestand

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit von Beschlüssen der Eigentümerversammlung der Beklagten. Mit Schreiben vom 22.01.2026 lud die Hausverwaltung zur Eigentümerversammlung am 04.02.2026 ein. Zu dieser erschienen die Eigentümer mit zwei von drei Stimmen. Die Kläger erschienen nicht. Die Versammlung fasste mit den anwesenden Stimmen einstimmig u.a. folgende vom Kläger angegriffene Beschlüsse:

- TOP 3: Der Käufer einer Wohnung haftet gegenüber der Eigentümergemeinschaft für alle bis zum Eigentumsübergang entstandenen Rückstände bei Hausgeld sowie sonstige Kosten und Lasten, die seine Einheit betreffen. Die Gemeinschaft kann diese Ansprüche direkt gegen den Käufer geltend machen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Eintrag im Grundbuch zu veranlassen.
- TOP 4: Da im Schadensfall die Verwaltung lediglich Notfallmaßnamen beauftragen darf, beschließen die Eigentümer die Verwaltung zu ermächtigen, eigenständig Notfallmaßnahmen zu veranlassen, sofern die Kosten hierfür 5.000 € nicht überschreiten.
- TOP 5: Die Eigentümergemeinschaft beschließt u. a. zur Abgeltung der Rechnung T [redacted] & B [redacted] eine Sonderumlage in Höhe von 3.000,00 € pro Einheit, welche bis zum 20.02.2026 auf das Konto der WEG zu zahlen ist.

Die Kläger meinen, die unter TOP 3 getroffene Regelung sei schon nichtig, da die Gemeinschaft keine Beschlusskompetenz habe, Dritte mit Forderungen durch Beschlussfassung zu belasten. Es sei die Änderung der Teilungserklärung erforderlich und dies könne nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer erfolgen. Die weiter getroffenen Beschlüsse würden zudem nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Es sei nicht klar formuliert, wie die unter TOP 4 genannten Notfallmaßnahmen zu definieren seien. Bei der unter TOP 5 beschlossenen Sonderumlage sei nicht ersichtlich, was überhaupt in Rechnung gestellt werde und ob diese Kosten von allen Eigentümern zu tragen seien. Es fehle eine zugrundeliegende Beschlussfassung.

Die Kläger beantragen,

> die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 04.02.2026 der WEG [illegible] in [illegible] Dorsten wie folgt für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit der Beschlussfassung festzustellen:
>
> a. TOP 3 (Haftung des Erwerbers für Hausgeldrückstände),
> b. TOP 4 (Notfallmaßnahmen bis 5.000,00 EUR)
> c. TOP 5 (Sonderumlage für Rechnung Timmer & Breuer)

Die Beklagte beantragt,

> die Klage abzuweisen.

Die Beklagte meint, alle getroffenen Beschlüsse würden ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Die Beschlusskompetenz bestehe für alle drei Tagespunkte. Die Notfallmaßnahmen seien bis zu einem Betrag i.H.v. 5000 € notwendig, damit Handlungsfähigkeit bestehe. Die Rechnung der Fa. T[illegible] & B[illegible] betreffe die Balkone. Es gebe eine positive Beschlusslage und die Beträge müssten gezahlt werden, sodass die Sonderumlage zutreffend beschlossen worden sei.

Entscheidungsgründe

Die insgesamt zulässige Klage nach § 44 Abs. 1 S. 1 WEG ist begründet.

I.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 04.02.2026 zu TOP 3 ist bereits nichtig, da die beschlossene Erwerberhaftung nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer durch Vereinbarung, nicht aber durch Mehrheitsbeschluss begründet werden kann (BGH Beschl. v. 23.9.1999 – V ZB 17/99, BeckRS 1999, 30074369, beck-online).

II.

Die erhobene Anfechtungsklage ist zudem in Bezug auf TOP 4 und TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 04.02.2026 begründet. Die angegriffenen Beschlüsse widersprechen ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne von §§ 18 Abs. 2 Nr. 1, 19 Abs. 1 WEG.

1.

Die Ermächtigung der Verwaltung zur eigenständigen Veranlassung von Notfallmaßnahmen im Kostenrahmen von 5.000 € verstößt gegen ordnungsgemäße Verwaltung, da eine so mögliche entstehende finanzielle Belastung für die einzelnen Eigentümer nicht hinreichend eingegrenzt ist.

Nach der gesetzlichen Regelung haben die Wohnungseigentümer die notwendigen Entscheidungen über das Ob und Wie von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen grundsätzlich selbst zu treffen. Da mit der Übertragung von Kompetenzen der Wohnungseigentümer auf den Verwalter eine grundlegende Zuständigkeitsänderung vorgenommen wird, können die Wohnungseigentümer nur in engen Grenzen durch Beschluss dem Verwalter über seine gesetzlichen Befugnisse hinausgehende Entscheidungskompetenzen für Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung übertragen. Insbesondere ist insofern erforderlich, dass die Kompetenzverlagerung für den einzelnen Wohnungseigentümer zu einem nur begrenzten und überschaubaren finanziellen Risiko führt (BGH, Urteil vom 11. Juni 2021 – V ZR 215/20 –, Rn. 11, juris). Dies bedeutet, dass die möglichen finanziellen Belastungen begrenzt sein müssen. Vorliegend ist dies nicht ausreichend beachtet. Zwar sieht die getroffene Regelung eine Begrenzung auf 5.000,00 EUR für einzelne Notfallmaßnahmen vor. Dies genügt jedoch alleine nicht. Vielmehr fehlt eine Jahresobergrenze (ebenso LG Frankfurt, Urteil vom 27. September 2017 – 2-13 S 49/16 –, Rn. 11, juris).

Ohne diese sind Eigentümer nicht ausreichend vor einer möglichen überhöhten Kostenbelastung geschützt. Sie können die mögliche Kostenbelastung durch die streitgegenständliche Regelung nicht zuverlässig abschätzen. Dem Verwalter werden

durch die beschriebene Regelung erhebliche Befugnisse eingeräumt. Insbesondere ist der Begriff der „Notfallmaßnahme" nicht näher definiert, sodass für die Wohnungseigentümer nicht hinreichend vorhersehbar ist, unter welchen Voraussetzungen die Verwaltung eigenständig Maßnahmen zulasten der Gemeinschaft ergreifen darf und inwieweit über die unmittelbare Gefahrenabwehr hinausgehende Instandsetzungsmaßnahmen im nicht näher definierten „Notfall" getroffen werden dürfen. Diese Unklarheiten werden auch durch die bestehende Kostengrenze nicht ausgeräumt, da bei einem Kostenrahmen von bis zu 5.000 € durch den Beschluss nicht lediglich reine Abwehrmaßnahmen umfasst wären, sondern für den Verwalter ein größerer, auf das Jahr gesehen unbegrenzter, Spielraum besteht. Dadurch besteht die Gefahr einer erheblichen und für die einzelnen Eigentümer nicht überschaubaren Kostenbelastung, ohne dass bei diesen Maßnahmen eine (weitere) Beschlussfassung der Eigentümergemeinschaft erfolgt.

2.

Auch der unter TOP 5 gefasste Beschluss entspricht zur Überzeugung des Gerichts nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn eine Sonderumlage entspricht nur dann den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn sie der zweckentsprechenden Finanzierung dient. Dies ist vorliegend nicht der Fall. Mit dem vorliegenden Beschluss wurde die Sonderumlage für eine Maßnahme geregelt, für welche die Kostentragung nicht zuvor ordentlich durch Beschluss geregelt worden ist. Eine solche Beschlussfassung ist von der Beklagten nach Ansicht des Gerichts nicht hinreichend dargelegt worden. Dies gilt insbesondere da der Beschluss die Sonderumlage „u.a. zur Abgeltung der Rechnung Timmer & Breuer" vorsieht. Die im Termin anwesenden Mitglieder der Wohnungseigentümer gaben insofern auch an, dass es bei der Besprechung der Sonderumlage auf der Eigentümerversammlung am 04.02.2026 nicht nur um die Begleichung der im TOP 5 genannten Rechnung, sondern auch um die Finanzierung weiterer Rechnungen und die Bezahlung der Grundsteuer gegangen sei. Eine insoweit zuvor beschlossene Kostentragung sowie die weiteren Erwägungen sind dem Protokoll der Eigentümerversammlung in keiner Weise zu entnehmen.

III.

Die Nebenentscheidungen berufen auf §§ 91, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 17.000,00 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 1.000,00 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 Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, 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 Essen zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Essen 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. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.
Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Baronesse von Engelhardt