
Datum: 11.05.2021
Gericht: Amtsgericht Dortmund
Spruchkörper: 511
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 511 C 17/20
ECLI: ECLI:DE:AGDO:2021:0511.511C17.20.00

Tenor:

Die Beklagte wird verurteilt, ihr Wohnungseigentum, gelegen im Haus C., 44265 Dortmund, 88/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück G1, Flur 3, Flurstück 717, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links, im Aufteilungsplan bezeichnet mit der Nr. 6, eingetragen im Grundbuch von E des Amtsgerichts, Blatt 67908, zu veräußern.

Die Widerklage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 55.000 €.

Gebührenstreitwert: 51.500,00 €.

Tatbestand:

- | | |
|--|--------|
| Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Veräußerung ihres Wohnungseigentums nach den §§ 18, 19 WEG a.F. in Anspruch. Widerklagend begehrt die Beklagte ein Urteil des erkennenden Gerichtes aus dem Jahre 2018 (Az. 511 C 45/17) für ungültig zu erklären. | 1
2 |
| Bei der Klägerin handelt es sich um eine Wohnungseigentümergeinschaft mit sechs Wohneinheiten und zwei Garagen. Die Beklagte ist Eigentümerin der im Aufteilungsplan als Wohneinheit Nr. 6 bezeichneten Dachgeschosswohnung. | 3 |
| Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 08.08.2017 fassten die anwesenden Wohnungseigentümer einstimmig den Beschluss, alle vorhandenen Fenster mit Ausnahme der Dachflächenfenster und des Schlafzimmerfensters in der Wohnung des Miteigentümers | 4 |

Eichler auszutauschen. Daneben wurde mit der Mehrheit der Stimmen beschlossen, den Auftrag an die Firma G zum Preis von 16.368,62 € (brutto) zu vergeben. Eine von der Beklagten bei dem Amtsgericht Dortmund gegen den in der Versammlung vom 08.08.2017 gefassten Sanierungsbeschluss erhobene Anfechtungsklage (Az. 511 C 29/17) hat das Amtsgericht Dortmund mit rechtskräftigem Urteil abgewiesen.

Nachdem die Beklagte der WEG-Verwaltung mitteilte, den Austausch der Fenster in ihrer Wohnung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu wünschen und den Mitarbeitern der Firma G im September 2017 den Austausch der Fenster in ihrer Wohnung untersagte, erwirkte die Klägerin gegen die Beklagte am 08.05.2018 ein Urteil des Amtsgerichts Dortmund, in dem die Beklagte verurteilt wurde, der Hausverwalterin der WEG Brandbruchstr. 7 A in Dortmund und den Mitarbeitern der Firma G den Zutritt zu ihrer Dachgeschosswohnung zum Zwecke der Erneuerung der dort befindlichen Fenster – mit Ausnahme der Dachflächenfenster – zu gestatten und die Vornahme der genannten Arbeiten zu dulden (Az. 511 C 45/17). Die Beklagte, die kein Rechtsmittel gegen das Urteil eingelegt hat, kam dieser Verpflichtung trotz mehrfacher Aufforderung durch die Verwalterin und den heutigen Prozessbevollmächtigten der Klägerin nicht nach. Anlässlich eines für den 21.11.2018 vereinbarten Termins zur Durchführung der Arbeiten ließ die Beklagte die Handwerker in die Wohnung. Diese mussten jedoch feststellen, dass der Bereich vor den Fenstern komplett mit Zeitungen, Zeitschriften, persönlichen Dokumenten, Kisten und einem Bett zugestellt war (vergl. Fotos, Anlage K4). Die Beklagte weigerte sich, den Bereich freizuräumen und untersagte den Handwerkern etwas anzufassen. Diese mussten unverrichteter Dinge die Wohnung verlassen.

5

Die Klägerin leitete sodann das Vollstreckungsverfahren gemäß § 890 ZPO gegen die Beklagte ein. In dem Zeitraum von Januar 2019 bis März 2020 ergingen ein Androhungsbeschluss und drei Beschlüsse über die Festsetzung von Ordnungsgeldern in Höhe von 2.400,00 €, 3.000,00 € und 12.000,00 € gegen die Beklagte. Die von der Beklagten gegen diese Beschlüsse eingelegten Beschwerden wies das Landgericht Dortmund sämtlich zurück. Die Beklagte zahlte die Ordnungsgelder, weigerte sich aber weiter die Handwerker in ihre Wohnung zu lassen und den Austausch der Fenster zu dulden.

6

Nachdem das Landgericht Dortmund auch die Beschwerde gegen die Festsetzung eines Ordnungsgeldes in Höhe von 12.000,00 € zurückgewiesen hatte, wurden der Beklagten nochmals drei Terminsvorschläge für die Durchführung der Arbeiten mitgeteilt. Das Schreiben vom 23.06.2020 enthielt folgenden Zusatz:

7

„Insbesondere müssen Sie, für den Fall, dass Sie den Fensteraustausch auch weiterhin nicht dulden bzw. ermöglichen, damit rechnen, dass Ihnen Ihr Wohnungseigentum an der betreffenden Wohnung entzogen wird. Insofern mahne ich Sie und gebe Ihnen eine der letzten Möglichkeiten, Ihr Verhalten zu ändern.“

8

Die Beklagte lehnte mit Schreiben vom 03.07.2020 abermals den Austausch der Fenster ab. Die Klägerin setzte der Beklagten am 06.07.2020 eine letzte Frist zur Rückmeldung zum sofortigen Austausch der Fenster bis zum 10.07.2020 und teilte ihr mit, dass ihr das Wohnungseigentum entzogen werde, wenn sie den Fensteraustausch auch künftig nicht dulde bzw. ermögliche.

9

Im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 19. August 2020 beschlossen die anwesenden Eigentümer mit einer Mehrheit von fünf von sieben Stimmen, dass ein Verfahren, gerichtet auf Veräußerung des Wohneigentums gegen die Beklagte eingeleitet werden solle und Herr Rechtsanwalt P mit der Durchsetzung des Anspruchs beauftragt werde. Die von dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin am 23.06.2020 ausgesprochene Abmahnung wurde

10

genehmigt.

Die Klägerin beantragt, wie erkannt.	11
Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.	12
Widerklagend beantragt sie, das Urteil des Amtsgerichts Dortmund vom 08.05.2018 (511 C 45/17) auf Duldung der Erneuerung der Fenster in der Eigentumswohnung der Beklagten für ungültig zu erklären.	13
Einen zunächst ebenfalls widerklagend geltend gemachten Antrag auf Zahlung einer (unbezifferten) Aufwandsentschädigung hat die Beklagte schriftsätzlich zurückgenommen.	14
Die Klägerin beantragt, die Widerklage abzuweisen.	15
Die Beklagte ist der Ansicht, dass der Austausch der Fenster in ihrer Wohnung nicht erforderlich sei. Die Fenster seien noch in Ordnung. Die beiden im Jahre 2018 ergangenen Urteile des Amtsgerichts Dortmund hält sie für inhaltlich falsch. Bei dem Schreiben vom 23.06.2020 handele es sich um eine Ermahnung oder Anmahnung, jedoch könne das Schreiben nicht als Abmahnung verstanden werden.	16
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.	17
<u>Entscheidungsgründe:</u>	18
Die Klage ist zulässig und begründet. Die Widerklage hat keinen Erfolg.	19
Die Sachurteilsvoraussetzungen für eine Entziehung des Wohnungseigentums der Beklagten gemäß §§ 18, 19 WEG a.F. liegen vor.	20
Ein Beschluss, welcher den Anforderungen des § 18 Abs. 3 WEG a.F. genügt, wurde von den Eigentümern gefasst, vor dem Veräußerungsverlangen nach § 18 Abs. 1 a.F. WEG müssen die Wohnungseigentümer einen Mehrheitsbeschluss fassen. Dieser Beschluss ist Prozessvoraussetzung für eine Veräußerungsklage (BGH, Urteil vom 08.07.2011 – V ZR 2/11 – juris; Bärmann/Suilmann, 14. Aufl., § 18 Rdnr. 42). Der Beschlussvorlage stimmten in der Eigentümerversammlung vom 19.08.2020 mehr als die Hälfte aller sieben stimmberechtigten Wohnungseigentümer zu.	21
Auch liegen die materiellen Voraussetzungen für das Entstehen eines Veräußerungsanspruchs vor. Voraussetzung für das Entstehen eines Entziehungsanspruchs ist zunächst das Vorliegen einer schweren Pflichtverletzung der beklagten Partei. Dieses Erfordernis wird in § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG a.F. dahingehend konkretisiert, dass regelmäßig nach der Abmahnung zwei gröbliche Verstöße vorliegen müssen (vergl. auch BGH NJW 2007, 1353, 1355). Das ist vorliegend nach der Wertung des Gerichtes der Fall. Auch nachdem die Beklagte durch gerichtliches Urteil verpflichtet wurde, den Mitarbeitern der Firma G den Zutritt zu ihrer Dachgeschosswohnung zum Zwecke der Erneuerung der dort befindlichen Fenster zu gestatten und die Vornahme der Arbeiten zu dulden hat sie sich wiederholt geweigert, die Handwerker in ihre Wohnung zu lassen bzw. diese den Austausch der Fenster vornehmen zu lassen und hat damit gegen die Pflichten aus § 14 WEG (insbesondere § 14 Nr. 4 WEG) verstoßen. Dieses verweigernde Verhalten hat sie auch während des Vollstreckungsverfahrens fortgesetzt, sodass Ordnungsgelder in einer Gesamthöhe von 17.400,00 € gegen sie festgesetzt werden mussten. Schließlich hat es die	22

Beklagte auch nach Zugang des Schreibens vom 23.06.2020, mit dem ihr die Entziehung des Wohnungseigentums angedroht wurde, abgelehnt, die Durchführung der Arbeiten in ihrer Wohnung zu dulden. Die mit Schreiben des Prozessbevollmächtigten der Klägerin vom 06.07.2020 letztmalig gesetzte Frist ließ sie fruchtlos verstreichen. Die jeweiligen Weigerungen der Beklagten, die Arbeiten zu dulden, sind als separate Pflichtverletzungen zu bewerten.

Anders als die Beklagte meint, erfüllt das Schreiben vom 23.06.2020 auch die an eine Abmahnung zu stellenden Anforderungen. Die Abmahnung ist die ernsthafte Aufforderung an den störenden Wohnungseigentümer, das gemeinschaftswidrige Verhalten zu unterlassen. Die Abmahnung muss den Erklärungsempfänger darauf hinweisen, dass und welche Pflichten er konkret verletzt hat (vergl. BGH NJW 2011, 3026, 3027). Sie muss die Aufforderung enthalten, künftige Pflichtverletzungen zu unterlassen und dem Erklärungsempfänger für den Fall weiterer Verstöße Konsequenzen androhen (BGH a.a.O.). Sie soll dem Störer eine letzte Möglichkeit geben, sein Verhalten zu ändern und die Entziehung zu vermeiden. Aus dem Schreiben vom 23.06.2020 geht hervor, dass die Beklagte zur Duldung der Durchführung der Fensterarbeiten verpflichtet ist und ihr bis zum 10.07.2020 die Möglichkeit gegeben wird, ihr Verhalten zu ändern. Ihr werden darin auch Konsequenzen in Form der Entziehung des Wohneigentums angedroht. Dass das Schreiben nicht ausdrücklich das Wort Abmahnung enthielt, ist ohne Belang.

Eine Abwägung der wechselseitigen Interessen ergibt, dass den übrigen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann. Die Beklagte hat hartnäckig über einen Zeitraum von nun fast vier Jahren immer wieder gegen die Pflichten eines Wohnungseigentümers aus § 14 WEG a.F. verstoßen. Der Fortbestand der Gemeinschaft mit der Beklagten ist den übrigen Wohnungseigentümern nicht mehr zumutbar, weil zu erwarten ist, dass die Beklagte von ihrem gemeinschaftsschädigenden Verhalten auch in Zukunft nicht Abstand nehmen wird. Die ausgesprochenen Abmahnungen und die Ordnungsmittel im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens haben sie nicht bewogen, ihr Verhalten zu ändern. Schließlich hat sie im Rahmen der Güteverhandlung das Angebot der Klägerin, kein Urteil in diesem Rechtsstreit zu erwirken, wenn die Beklagte die Arbeiten in ihrer Wohnung innerhalb von drei Wochen durchführen lässt, abgelehnt. Weiter zu berücksichtigen ist, dass die Beklagte auch bei Vollstreckung des Entziehungsurteils nicht obdachlos wird. Denn sie hält sich zwar noch regelmäßig in der streitgegenständlichen Wohnung auf und lagert dort persönliche Gegenstände, allerdings hat sie ihren Lebensmittelpunkt in der Wohnung in der Albinger Straße. Unter dieser Anschrift sind der Beklagten auch die gerichtlichen Schreiben zugestellt worden. Die Beklagte hat dazu in der mündlichen Verhandlung – wenn auch nicht ausdrücklich protokolliert – erklärt, sie sei schon vor ein paar Jahren wegen Streitigkeiten mit den übrigen Eigentümern aus der Wohnung in der Brandbruchstraße ausgezogen.

Die Widerklage ist unbegründet.

Nach Auslegung des Begehrens der Beklagten geht das Gericht davon aus, dass die Beklagte tatsächlich die Vollstreckbarkeit des Urteils des Amtsgerichts Dortmund vom 08.05.2018 beseitigen und eine Vollstreckungsgegenklage gemäß § 767 ZPO erheben wollte. Bei dem Einwand, es fehle an einem Ausführungsbeschluss der WEG bezüglich des Austauschs der Fenster handelt es sich aber nicht um eine materiell-rechtliche Einwendung und auch nicht um eine solche, die nach Schluss der mündlichen Verhandlung in dem Rechtsstreit Amtsgericht Dortmund, 511 C 45/17 entstanden ist, § 767 Abs.2 ZPO. Der Einwand hätte vielmehr mit einer Berufung gegen das vorgenannte Urteil geltend gemacht

werden müssen.

Der Ausspruch über die prozessualen Nebenbestimmungen folgt aus §§ 91, 269 Abs. 3 Satz 2, 709 ZPO. 27

Der Streitwert beträgt 51.500,00 €. Der Streitwert der Entziehungsklage entspricht dem Verkehrswert der betroffenen Wohneinheit (BGH, Urteil vom 21.09.2006, V ZR 21/06 – juris). Bezüglich des Streitwertes für die Entziehungsklage wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Berechnung der Klägerin in dem Schriftsatz vom 20.01.2021 (Seite 4) Bezug genommen. Aus dieser Berechnung ergibt sich für die ca. 30 qm große im Stadtteil Wichlinghofen gelegene Wohnung ein Verkehrswert in einer Größenordnung von 50.000 €. Den Wert des widerklagend geltend gemachten Antrags, das Urteil des Amtsgerichts Dortmund für ungültig zu erklären hat das Gericht mit 1.000,00 € und den (zurückgenommenen) Antrag auf Zahlung einer Aufwandsentschädigung mit bis zu 500,00 € bewertet. 28

Rechtsbehelfsbelehrung: 29

A) Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 30

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 31

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 32

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich 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. 33

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen. 34

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. 35

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 36

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Dortmund 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 Dortmund, Gerichtsstraße 22, 44135 Dortmund, 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. 37

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 38

Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

