
Datum: 04.01.2017
Gericht: Amtsgericht Gladbeck
Spruchkörper: Zivilabteilung 51
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 51 C 20/16
ECLI: ECLI:DE:AGGLA:2017:0104.51C20.16.00

Sachgebiet: Bürgerliches Recht

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Leistung einer Sicherheit i. H. v. 11% über dem vollstreckbaren Betrag vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand: 1

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft ... in H, die aus drei Wohneinheiten besteht. 2

Am 03.Mai 2016 führte die Gemeinschaft eine Eigentümerversammlung durch, in der zu zahlreichen Einzelfragen sowie auch zu den Jahresabrechnungen Beschlüsse gefasst wurden. 3

Die Kläger sind der Ansicht, die Beschlussfassungen widersprüchen im großem Umfang ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Abrechnungen seien fehlerhaft und entsprächen nicht den gesetzlichen Voraussetzungen. 4

Einzelne Entscheidungen zur Nutzung von Grundstücksteilen seien einseitig zu Lasten der Kläger erfolgt und stellten teilweise bauliche Veränderungen dar, für die Einstimmigkeit erforderlich sei. 5

Im Übrigen bestünden zugunsten der Kläger insoweit seit Jahrzehnten gesicherte Rechtspositionen. 6

Die Kläger beantragen,	7
die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 03.05.2016 bezüglich der Tagesordnungspunkte 5 (Abrechnung 2014); 6 (Abrechnung 2015); 7 (Wirtschaftsplan 2016); 8 (Briefkastenregelung); 14 (Beschlussfassung Schrank, überdachter Raum und Mülltonnen); 15 (Dachbodennutzung); 17 (Abstellflächen für Fahrräder); und 18 (Pavillon) für ungültig zu erklären sowie klageerweiternd die Gemeinschaft zu veranlassen, an eine Errichtung einer Einzelbriefkastenanlage mitzuwirken und die Beklagten zu veranlassen, im Gartenbereich gepflanzte Palmenbäume zu entfernen.	8
Die Beklagten beantragen,	9
die Klage abzuweisen.	10
Sie bestreiten Fehler bei den Abrechnungen und verweisen auf die von ihnen hierzu vorgelegten Unterlagen. Die in der Sache gefassten Beschlüsse entsprächen ordnungsgemäßer Verwaltung und stellten lediglich Nutzungsregelungen bezgl. des Gemeinschaftseigentums dar, die nicht zu beanstanden seien.	11
Die weitergehend von den Klägern begehrten Festlegungen seien nicht erforderlich und widersprächen der Beschlusslage der Gemeinschaft.	12
Im Übrigen trügen die Kläger bewusst wahrheitswidrig und im Widerspruch zu früheren Vorbringen vor.	13
Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze sowie auf die zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen.	14
<u>Entscheidungsgründe:</u>	15
Die Klage ist unbegründet.	16
Die angefochtenen Beschlüsse sind <u>nicht</u> für ungültig zu erklären und die weiteren für die Gemeinschaft verlangten Maßnahmen können nicht verlangt werden.	17
Bezüglich der gerügten Abrechnungen haben die Kläger lediglich allgemeine Ausführungen gemacht und angebliche Fehler gerügt.	18
Die Beklagten haben sodann jedoch die gesamten Abrechnungen vorgelegt und sich hierauf bezogen. Dabei haben sie auch im Einzelnen dargelegt, wo die durch das Gericht im früheren Verfahren gerügten Beträge im Einzelnen zugunsten der Kläger berücksichtigt sind.	19
Dass unter diesen Umständen die Abrechnung keine hinreichende Klarheit besäße, oder dass Anfangs- und Endbestände fehlen, kann nicht erkannt werden.	20
Die Beklagtenvertreter haben auch ausdrücklich die Kläger aufgefordert, eventuell in ihrem Besitz befindliche Unterlagen, auf die sich ihr Vortrag bezieht und die sich von den Beklagten vorgelegten Abrechnungsunterlagen unterscheiden, vorzulegen. Die Kläger haben hiervon Gebrauch nicht gemacht.	21
Angesichts der vorgenommenen Erläuterungen einschließlich der Darlegung bezüglich eines Zahlendrehers ist der Gesamtabrechnungsbestand bezüglich der beschlossenen Abrechnungen 2014 und 2015 sowie des Wirtschaftsplans 2016 nicht zu beanstanden.	22

Konkrete Einwendungen, die die Abrechnung unrichtig machen, ergeben sich auf der Grundlage des Beklagtenvorbringens nicht mehr. Auch die Behauptung, der Kläger, die Abrechnung sei in der Versammlung nicht hinreichend erläutert und erklärt worden, was die Beklagten ausdrücklich bestritten haben, ist ohne weitere Darlegung und insbesondere ohne Beweisantritt geblieben.	23
Soweit die Kläger die Unrichtigkeit der Abrechnung damit begründen, dass Frischwasser zur Auffüllung des Pools benutzt worden sei und dass ein Beschluss die Eigentümer des Pools verpflichte, Frischwasser zu verwenden, ist die Beschlusslage fehlerhaft wiedergegeben und Beweisantritte für unzulässige Entnahmen von Frischwasser zu Lasten der Gemeinschaft fehlen.	24
Die Beklagten haben dahin eingelassen, dass die Poolauffüllung mit Brunnenwasser erfolge, und dass dies auch der Beschlusslage entspreche. In der Tat findet sich in der seinerzeitigen Beschlusslage bezüglich der Errichtung des Pools, die die Parteien vorgelegt haben, keine Regelung dahingehend, dass grundsätzlich nur Frischwasser benutzt werden darf. Es sind auch keine anderen Gründe erkennbar, die die Beklagten hindern, hier Brunnenwasser zu verwenden.	25
Insbesondere findet keine unzulässige Benutzung der Brunnenpumpe statt. Die Beklagten haben unwidersprochen vorgetragen, dass die Pumpe mit Strom betrieben wird, wenn Wasser für den Pool entnommen wird, der nicht über Gemeinschaftssteckdosen entnommen wird. Unter diesen Umständen sind wirtschaftliche Nachteile für die Gemeinschaft nicht erkennbar. Dass die Pumpe als solche genutzt wird, entspricht dem jedem Miteigentümer zustehenden Gemeingebrauch der Pumpe.	26
Andere durchgreifende Einwendungen sind nicht erkennbar, weshalb die Abrechnungen insgesamt als ordnungsgemäß anzusehen sind.	27
Soweit die Kläger die Beschlussfassung bezüglich des Briefkastens angreifen und hierzu - in der Ergänzung ihres Antrags - die Verpflichtung der Gemeinschaft Einzelbriefkästen anzuschaffen herbeiführen wollen, besteht ein derartiger Anspruch nicht. Wenn die anderen Miteigentümer mit der derzeit vorhandenen Lösung eines Gemeinschaftsbriefkastens glücklich sind, besteht kein Anlass, die Beschlusslage insoweit für unzulässig zu erachten. Dass die Gemeinschaft die Kläger daran hindert, für sich einen Einzelbriefkasten zu planen und sich aus der Nutzung des Gemeinschaftsbriefkastens „auszuklinken“, ergibt sich aus dem Vortrag der Kläger nicht. Eine derartige Beschlussfassung wäre auch wohl unzulässig, da der tatsächlich vorhandene Zustand (Gemeinschaftsbriefkasten) wohl tatsächlich in Ansehung der Streitigkeiten unter den Beteiligten für die Kläger unzumutbar ist.	28
Es ist jedoch Sache der Kläger, an die Gemeinschaft einen konkreten Vorschlag heranzutragen, dies ggfs. in Absprache mit der Verwaltung, wo und wie ein Einzelbriefkasten für sie angebracht werden kann. Dies ist nicht Gegenstand der bisherigen Beschlussfassung und kann durch das Gericht weder angeordnet noch bei einzelnen vorgeschrieben werden. Die Kläger mögen hier eine konkrete Planung vorlegen und, erst wenn die Gemeinschaft eine solche verweigert, den Klägern also die Möglichkeit nehmen will, einen Einzelbriefkasten zu betreiben, bzw. anzubringen, wäre ein Eingreifen des Gerichts möglich und wohl auch notwendig. In dieser Stufe befindet sich die Eskalation zwischen den Parteien jedoch lange noch nicht, weil es an entsprechenden Plänen mangelt.	29
Insoweit die Gemeinschaft neue Regelungen bezgl. der Aufbewahrung der Mülltonnen und des Abstellens von Fahrrädern gemacht hat, liegen keine baulichen Veränderungen vor, es	30

handelt sich vielmehr um Nutzungsregelungen bezgl. der Gemeinschaftsflächen auf dem gemeinsamen Grundstück. Dass die Gemeinschaft hierzu auch mit Mehrheitsentscheidung Beschlüsse fällen kann, soweit diese nicht unzulässig einen einzelnen Miteigentümer benachteiligen, bedarf keiner weiteren Ausführung. Nur im Falle baulicher Veränderungen wäre insoweit Einstimmigkeit erforderlich, derartige bauliche Veränderungen sind jedoch vorliegend aufgrund der Beschlusslage gerade nicht geplant.

Auch für die Nutzungsänderung, bzw. Aufteilungsregelung bzgl. des Dachbodens gilt nichts anderes. Hier ist der gesamte Vortrag der Kläger bereits insgesamt nicht nachvollziehbar. Die Kläger haben im Verfahren ... in der Klageschrift vom 30.09.2014 ausdrücklich vorgetragen, die Miteigentümer hätten auf dem Dachboden einen Wäschetrockner installiert. Der Vortrag der Kläger, der Wäschetrockner gehöre ihnen und stehe dort zu ihrer Benutzung seit Jahrzehnten zur Verfügung, ist unter diesen Umständen insgesamt nicht nachvollziehbar, und die Kläger mögen dringend daran erinnert werden, dass sie im gerichtlichen Verfahren verpflichtet sind, wahrheitsgemäß vorzutragen. 31

Dass im Übrigen alle Miteigentümer das gleiche Recht haben, den Dachboden zu nutzen und dass hier eine faire und alle Interessen berücksichtigende Regelung gefunden werden muss, bedarf keiner weiteren Erörterung. Sonderrechte stehen den Klägern insoweit nicht zu. Dass die getroffene Regel diesen erforderlichen Interessenausgleich nicht herbeiführt, bzw. dass die Kläger hierdurch unangemessen benachteiligt würden, ist nicht erkennbar. Irgendwelche geschützten Rechtspositionen mit gar verjährten Ansprüchen der Gegenseite bestehen jedenfalls nicht. 32

Insgesamt haben die Kläger in keinem einzigen Fall Beschlüsse vorgelegt, wonach in ihrem Sinne in der Vergangenheit bestimmte Nutzungsregelungen beschlossen worden wären, bei denen die Gemeinschaft nunmehr gehindert wäre, diese zu ändern. 33

Dass die Kläger sich im Laufe der Jahrzehnte irgendwelche Rechte angemaßt haben und bestimmte Flächen nutzen, bedeutet nicht, dass die Gemeinschaft dies hinnehmen muss und diese Flächen weiter zur Verfügung zu stellen hat. 34

Nichts anderes gilt auch für den Pavillon. Insoweit hat die Beklagtenseite unwidersprochen vorgetragen, dass dieser sich auf Gemeinschaftsflächen befindet, und nicht auf Flächen, die der alleinigen Nutzung der Kläger zugewiesen sind. Darüber hinaus handelt es sich offensichtlich um fest verschraubte Träger, die insoweit eine bauliche Veränderung darstellen, und einer Beschlussfassung der Gemeinschaft bzgl. der Errichtung bedürfen. Dass diese vorliegt, haben die Kläger weder dargelegt, noch bewiesen. Unter diesen Umständen ist das Vorgehen der Gemeinschaft gegenüber dem Pavillon nicht zu beanstanden. 35

Bzgl. der Bepflanzung der Gartenflächen und der Bewirtschaftung des Gartens auf den jeweilig zugewiesenen Flächen besteht eine klare Regelung. Hier dem zuständigen Eigentümer bestimmte gestalterische Maßnahmen zu untersagen, wie etwa die Errichtung einer Palme, ist von vorneherein abwegig. 36

Die Verwendung irgendwelcher objektiv gefährlicher Pflanzen (Giftpflanzen oder ähnliches) wäre möglicherweise ein Umstand, der die Gemeinschaft zwingen würde, einzugreifen, es kann jedoch in dem Aufstellen einer Palme nicht erkannt werden. Weder eine Palme oder eine Kaktus oder ein ähnliches Gewächs führt zu einer Gefährdung der anderen Miteigentümer. 37

Insoweit ist auch keine Erledigung eingetreten, sondern die Klage ist antragsgemäß abzuweisen, weshalb insgesamt die in der Versammlung vom 03. Mai 2016 getroffenen und hier angefochtenen Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen und einer Ungültigerklärung nicht bedürfen.

Die Klage ist mit der sich aus § 91 ZPO ergebenden Kostenfolge abzuweisen. 39

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO. 40

Rechtsbehelfsbelehrung: 41

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 42

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 43

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 44

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. 45

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen. 46

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. 47

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden. 48