

---

**Datum:** 17.06.2022  
**Gericht:** Amtsgericht Solingen  
**Spruchkörper:** Abt. 15  
**Entscheidungsart:** Urteil  
**Aktenzeichen:** 15a C 37/21  
**ECLI:** ECLI:DE:AGSG:2022:0617.15A.C37.21.00

---

**Tenor:**

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung (WEG Gasstraße 54 und 56) vom 15.10.2021 zur „Einstellung des Gerichtsverfahrens gegen die Raumvision“ (TOP 14) wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung (WEG Gasstraße 54 und 56) vom 15.10.2021 zu einer „Sonderumlage Finanzierung Gerichtsverfahren“ von € 6.000,00 (TOP 15) wird ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

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

---

**Tatbestand:**

- Die Klägerin wendet sich mit der Anfechtungsklage gegen die im Tenor genannten Beschlüsse, welche von der Wohnungseigentümergeinschaft der WEG Gasstraße 54 und 56 gefasst worden sind. 1 2
- Die Klägerin, die als Bauträgerin das Objekt Straße 54 und 56 kernsaniert und in Wohnungseigentum aufgeteilt hat, ist Mitglied der so entstandenen WEG Straße 54 und 56 in 42657 Solingen. 3
- Diese WEG besteht aus zwei Untergemeinschaften, einerseits der WEG Straße 54 (8 Einheiten) und andererseits der WEG Straße 56 (5 Einheiten). Es handelt sich um zwei 4

eigenständige Wohngebäude. Die Heizungsanlage befindet sich in dem Objekt Straße 54, welche zugleich die Heizungen in dem Objekt Straße 56 versorgt.

Insoweit ist in der Teilungserklärung vom 24.03.2016 (UR-Nr. 515/2016 Notar, Wuppertal), namentlich in deren Anlage B („Miteigentumsordnung“), und zwar dem dortigen § 12 (5), geregelt, dass auf die Untergemeinschaft WEG Straße 54 insgesamt 635 Miteigentumsanteile (MEA) und auf die Untergemeinschaft WEG Straße 56 insgesamt 365 MEA entfallen. Die WEG Straße 54 und 56 besteht daher insgesamt aus 1000 MEA. 5

In § 3 (5) der Miteigentumsordnung heißt u. a. es wörtlich: 6

„(...) Bei den Regelungen dieser Geineinschaftsordnung als auch der zugrunde liegenden Teilungserklärung ist immer davon auszugehen, daß die auf dem Grundstück aufstehenden Wohnbäude, das heißt das Objekt Straße 54 einerseits und das Objekt Straße 56 andererseits im Ergebnis soweit wie möglich getrennt und unabhängig voneinander behandelt werden, so daß die Einheiten 1 bis mit 8 (Straße 54) und die Einheiten 9 bis 13 (Straße 56) jeweils eine gesonderte Wirtschaftsgemeinschaft und hinsichtlich ihres Gebäudes eine eigene, getrennte Eigentümergemeinschaft bilden. Dazu gilt folgendes: 7

a) Der jeweiligen (Unter-) Eigentümergemeinschaft der beiden genannten Häuser, also der jeweiligen betreffenden Wohnungseigentümer, steht die Nutzung ihres jeweiligen Gebäudes jeweils gemeinschaftlich unter Ausschluß der Nutzung durch die Miteigentümer des anderen Hauses zu. Diesem Sondernutzungsrecht unterliegen das gesamte gemeinschaftliche Eigentum des jeweiligen Hauses, insbesondere die konstruktiven Teile des Gebäudes sowie die technischen Einrichtungen und gemeinschaftlichen Anlagen, soweit diese nicht im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehen oder diesem zur Sondernutzung zugewiesen sind. Die Miteigentümer eines Hauses besitzen sämtliche Rechte und Pflichten an ihrem Gebäude so, wie wenn es sich um eine eigene Eigentümergemeinschaft handelt, mithin die beiden betreffenden Grundstücke real geteilt wären. Die Miteigentümer eines Hauses entscheiden allein über bauliche Maßnahmen an ihrem Gebäude. Im Zweifel entscheidet der Verwalter für die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft über die Zulässigkeit einer solchen Veränderung. Die Gemeinschaft eines der beiden Häuser hat in jedem Fall die Interessen der Gemeinschaft des anderen Hauses zu berücksichtigen. 8

b) Im Hinblick darauf, daß die Gemeinschaft aller Wohnungseigentümer als Verband rechtsfähig ist und folglich durch Rechtsgeschäfte, die nach außen hin die gesamte Gemeinschaft, also auch Gemeinschaftseigentum an dem jeweils anderen Gebäude, betreffen, hat jede der vorstehend begründeten Untergemeinschaften bei der Auftragsvergabe gegenüber Dritten darauf hinzuweisen, daß für Aufträge, die nur das betreffende Gebäude betreffen, nicht die Wohnungseigentümergeinschaft Vertragspartner ist und haftet, sondern nur die jeweiligen Wohnungseigentümer des betreffenden Gebäudes. 9

c) Jede Untergemeinschaft hält eine gesonderte Eigentümerversammlung ab, die über die Belange entscheidet, die nur diese Gemeinschaft betrifft. In dieser Versammlung haben nur die Eigentümer der in dem Haus gelegenen Einheiten Stimmrecht. Dass Stimmrecht bestimmt sich auch insoweit nach den Miteigentumsanteilen, bezogen auf das jeweilige Teilobjekt (Straße 54 einerseits und Straße 56 andererseits). („)“ 10

Die Untergemeinschaft WEG Straße 54 besteht aus 8 Einheiten. Hierauf verteilen sich die 635 MEA wie folgt auf die jeweiligen (teilweise noch werdenden) Eigentümer: 11

W 120 MEA 12

F 78 MEA	13
M 61 MEA	14
Sch 55 MEA	15
B 135 MEA (27 MEA + 108 MEA)	16
C 91 MEA	17
D 95 MEA.	18
Die Untergemeinschaft WEG Straße 56 besteht aus 5 Einheiten. Hierauf verteilen sich die 365 MEA wie folgt auf die jeweiligen (teilweise noch werdenden) Eigentümer:	19
J 140 MEA	20
Sch 36 MEA	21
B 78 MEA	22
Klägerin 111 MEA (40 MEA + 71 MEA).	23
Verwalterin der WEG Straße 54 und 56 und damit zugleich auch der beiden Untergemeinschaften ist die „Immobilienmanagement oHG“ mit Sitz in Solingen.	24
Zuletzt mit Schreiben vom 11.10.2021 lud die Verwaltung zu einer ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG Straße 54 und 56 und damit auch zu einer solchen der beiden Untergemeinschaften zum 15.10.2021 ein. Als Versammlungsort ist der Präsentationssaal innerhalb der Räumlichkeiten der Verwaltung benannt. Die Versammlung fand dort am 15.10.2021 stattgefunden. Es nahmen alle (werdenden) Eigentümer teil.	25
Die Wohnungseigentümer der beiden Untergemeinschaften fassten unter anderem folgende Beschlüsse:	26
<b>„TOP 14 Einstellung des Gerichtsverfahrens gegen die Raumvision</b>	27
<b>Beschlussantrag:</b>	28
Die WEG möchte folgendes besprechen und unter Umständen beschließen.	29
Einstellung des Gerichtsverfahrens gegen die Raumvision und Anstreben einer gütlichen Einigung ggfs. unter Zuhilfenahme einer Mediation.	30
Die Eigentümer finden anbei den aktuellen Sachstand des Gerichtsverfahrens. Das Gericht hat einen Gutachter mit der Überprüfung des Sachverhaltes beauftragt und das Gutachten soll bis zum 25.11.2021 vorliegen.	31
<b>Beschluss:</b>	32
Die WEG beschließt, dass Verfahren zunächst fortzuführen und das Ergebnis des gerichtlich beauftragten Gutachters abzuwarten.	33
	34

Sobald das Gutachten vorliegt, wird ein Gesprächstermin mit MSD Immobilien, dem Beirat und der Hausverwaltung in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung	
angestrebt, um eine für alle Seiten zufriedenstellende Lösung herbeizuführen, mit dem Ziel das Verfahren einzustellen.	35
Das Gesprächsergebnis wird der gesamten WEG dann im Rahmen einer	36
(außerordentlichen) Eigentümerversammlung vorgestellt um mögliche weitere Schritte zu beschließen.	37
Feststellung und Verkündung	38
• Abstimmungsoffen	39
• Prinzip:Wertprinzip	40
• Beschlussregekeinfache Mehrheit	41
• Abstimmungsergebnis: abgegebene MEA = 882,000	42
MEA ja = 882,000 MEA nein = 0,000 enthalten = 0,000 100,00 % der abgegebenen MEA stimmten ja. Der Beschluss wurde angenommen.	43
<b>TOP 15 Sonderumlage Finanzierung Gerichtsverfahren</b>	44
<b>Beschlussantrag</b>	45
Zur Bestätigung des Beschlusses unter TOP 9 des Protokolls der ordentlichen Eigentümerversammlung 28.12.2020 beschließt die Gemeinschaft nunmehr, dass, um die anfallenden Gerichts- und	46
Rechtsanwaltskosten zahlen zu können, für das seitens der Gemeinschaft vor dem Landgericht bereits eingeleitete Verfahren unter dem Aktenzeichen , in welchem die Gemeinschaft den Bauträger auf Kostenvorschuss in Anspruch nimmt, eine einmalige Sonderumlage in Höhe von 6.000,00 € (Gerichtskosten gemäß Rechnung vom 10.01.2020 in Höhe von 3.798,00 € und zunächst anfallende (geschätzte) Rechtsanwaltskosten in Höhe von ca. 2.000,00 €) eingezahlt wird.	47
Die Sonderumlage ist gemäß MEA anteilig zu zahlen. Auf die einzelnen Eigentümer/werdenden Eigentümer fallen daher nachfolgende Anteile (Stichtag 28.12.2020):	48
(...)	49
<b>Beschluss:</b>	50
Die Verwaltung weist darauf hin, dass der Beschlussantrag von Herrn M. von der Kanzlei formuliert worden ist, welche die WEG vertritt.	51
Zur Bestätigung des Beschlusses unter TOP 9 des Protokolls der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 28.12.2020 beschließt die Gemeinschaft nunmehr, dass, um die anfallenden Gerichts- und Rechtsanwaltskosten zahlen zu können, für das seitens der Gemeinschaft vor dem Landgericht bereits eingeleitete Verfahren unter dem Aktenzeichen , in welchem die Gemeinschaft den Bauträger auf Kostenvorschuss in Anspruch nimmt, eine	52

einmalige Sonderumlage in Höhe von 6000,00 € (...) eingezahlt wird.

Die Sondenumlage ist gemäß MEA anteilig zu zahlen. (...).“ 53

Mit dem „Gerichtsverfahrens gegen die Raumvision“ ist eine Klage gegen die Klägerin bezeichnet, welche unter dem Aktenzeichen rechtshängig ist. 54

Gegenstand dieses Verfahrens ist eine Vorschussklage der WEG Straße 54 und 56 gegen die Klägerin als ehemalige Bauträgerin. Der Vorschuss soll erforderlich sein zur Beseitigung behaupteter Mängel am Gemeinschaftseigentum jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt nur des Objektes Nr. 54. Zur Vorbereitung des Klageverfahrens erfolgte entsprechend eine Begutachtung durch Herrn Dipl.-Ing. des Objektes lediglich betreffend das Objekt Straße 54. Insoweit wird Bezug genommen auf die vor dem Landgericht eingereichte Klageschrift, Anlage K 11 (Bl. 122 der Akte). 55

Die Klägerin ist unter anderem der Auffassung, dass die alleinige Beschlusskompetenz bei der Untergemeinschaft 54 liegt, die Beschlussfassung mithin nicht durch die Wohnungseigentümergeinschaft 54 und 56 habe erfolgen dürfen. 56

Die Klägerin beantragt, 57

der Beschluss der Wohnungseigentümersammlung (WEG Straße 54 und 56) vom 15.10.2021 zur „Einstellung des Gerichtsverfahrens gegen die R.“ (TOP 14) wird für nichtig, hilfsweise für ungültig erklärt, 58

der Beschluss der Wohnungseigentümersammlung (WEG Straße 54 und 56) vom 15.10.2021 zu einer „Sonderumlage Finanzierung Gerichtsverfahren“ von € 6.000,00 (TOP 15) wird für nichtig, hilfsweise für ungültig erklärt. 59

Die Beklagte beantragt, 60

die Klage abzuweisen. 61

Sie meint, dass die Behauptung der Klägerin, dass sich die Vorschussklage ausschließlich auf Mängel am Objekt WEG Straße 54 beziehe, falsch sei. Die Kostenvorschussklage beziehe sich sowohl auf nicht fachgerechte Leistungen an den Gebäuden Straße 54 wie 56. Da zum Zeitpunkt der damaligen Klageerhebung das Gebäude Straße 56 jedoch noch nicht ansatzweise bezugs- geschweige denn fertiggestellt war, beziehe sich zum jetzigen Zeitpunkt der geltend gemachte Vorschussanspruch ausschließlich auf nicht fachgerechte Leistungen am Gebäude Straße 54. Daher sei zum damaligen Zeitpunkt zwecks Vorbereitung des Klageverfahrens auch lediglich eine Begutachtung durch Herrn Dipl.-Ing. K. des Objektes Straße 54 vorgenommen worden. 62

Im hiesigen Fall gehe es nicht um Kosten von Instandsetzungsmaßnahmen, sondern um die Frage der Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen der gesamten Gemeinschaft im Hinblick auf Mängel am Gemeinschaftseigentum. Für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sei die Untergemeinschaft nicht teilrechtsfähig. Demzufolge könne eine entsprechende Klage gegen den Bauträger nicht seitens der Untergemeinschaft erhoben werden. Teilrechtsfähigkeit liege ausschließlich bei der Gesamtgemeinschaft vor, so dass entsprechende Klage seitens dieser gegen den Bauträger, hier die Klägerin, erhoben werden müsse. Die nunmehr seitens der Gemeinschaft erhobene Klage auf Zahlung von Kostenvorschuss gegen den Bauträger komme der gesamten Gemeinschaft bzw. sämtlichen einzelnen Erwerbern (Eigentümern) zugute, da sämtliche Erwerber (Eigentümer) einen 63

Anspruch auf ordnungsgemäße und fachgerechte Herstellung des gesamten Gemeinschaftseigentums (Straße 54 und 56) hätten. Die Erwerber einer Wohneinheit in der Untergemeinschaft Straße 54 hätten verständlicherweise nicht gegenüber dem Bauträger lediglich einen Anspruch auf fachgerechte Herstellung der Gebäudeteile, welche sich auf die Untergemeinschaft Straße 54 beziehen würden, sondern diese hätten einen Anspruch gegen den Bauträger auf fachgerechte Herstellung des gesamten Gemeinschaftseigentums, diese umfasse selbstverständlich auch das Gebäude Straße 56.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen. 64

**Entscheidungsgründe:** 65

Die zulässige Klage ist mit den Hilfsanträgen begründet. 66

Die in der Eigentümerversammlung vom 15.10.2021 zu den Tagesordnungspunkten 14 und 15 sind für ungültig zu erklären. 67

Es fehlt an der Beschlusskompetenz der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft Straße 54 und 56. 68

Dies folgt aus § 3 Abs. 5 der Gemeinschaftsordnung. Diese ist Bestandteil der Anlage B zur Urkunde UR.-Nr. 515/2016 des Notars vom 24. März 2016, Anl. K1 (Bl. 8 der Akte). Die Gemeinschaftsordnung ist damit Bestandteil der Grundbucheintragung. Sie kann daher bei der Auslegung berücksichtigt werden. 69

Nach dem eindeutigen Wortlaut der Gemeinschaftsordnung, die auf die Teilungserklärung Bezug nimmt, ist immer davon auszugehen, „dass die auf dem Grundstück aufstehenden Wohngebäude, das heißt das Objekt Straße 54 einerseits und das Objekt Straße 56 andererseits im Ergebnis soweit wie möglich getrennt und unabhängig voneinander behandelt werden, so daß die Einheiten 1 bis mit 8 (Straße 54) und die Einheiten 9 bis 13 (Straße 56) jeweils eine gesonderte Wirtschaftsgemeinschaft und hinsichtlich ihres Gebäudes eine eigene, getrennte Eigentümergeinschaft bilden.“ 70

Weiter heißt es in der Gemeinschaftsordnung, dass diesem Sondernutzungsrecht das gesamte gemeinschaftliche Eigentum des jeweiligen Hauses unterliegen, insbesondere die konstruktiven Teile des Gebäudes sowie die technischen Einrichtungen und gemeinschaftlichen Anlagen, soweit diese nicht im Sondereigentum eines Wohnungseigentümers stehen oder diesem zur Sondernutzung zugewiesen sind. Die Miteigentümer eines Hauses sollen sämtliche Rechte und Pflichten an ihrem Gebäude besitzen, so, wie wenn es sich um eine eigene Eigentümergeinschaft handelt, mithin die beiden betreffenden Grundstücke real geteilt wären. Die Miteigentümer eines Hauses sollen allein über bauliche Maßnahmen an ihrem Gebäude entscheiden. 71

Ausweislich der Klageschrift gemäß Anlage K 11 verhält sich die Vorschussklage ausschließlich über Mängel, die an dem Objekt Straße 54 vorhanden sein sollen. Insofern sind die Ausführungen der Beklagtenseite widersprüchlich, wenn sie einerseits meint, die Klage habe auch Mängel des Objekts 56 zum Gegenstand, andererseits aber ausführt, die Klage beziehe sich zum jetzigen Zeitpunkt auf die Geltendmachung der Vorschussansprüche bezogen auf das Gebäude Straße 54. Im Übrigen fehlt der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft die Kompetenz zur Beschlussfassung auch über etwaige Mängel betreffend das Wohngebäude Nr. 56, sodass hierüber nur die Untergemeinschaft des 72

Objekts 56 zur Beschlussfassung berechtigt ist, sofern nicht ausnahmsweise tatsächliche oder rechtliche Hindernisse einer eigenständigen Beschlussfassung entgegenstehen. Solche Hindernisse sind weder dargetan noch sonst aus dem Akteninhalt ersichtlich.

Die Gemeinschaftsordnung bestimmt, dass die Wohngebäude (Untergemeinschaften) so zu behandeln sind, als wären sie real geteilt. Damit ist bestimmt, dass auch Ansprüche, welche die erstmalige Herstellung des Gebäudes betreffen, die jeweilige Untergemeinschaft zuständig ist. Denn die Selbstständigkeit der Untergemeinschaften ist nicht auf eine bestimmte Art der Verwaltung beschränkt, kann also sowohl die erstmalige Herstellung als auch die Instandhaltung und Instandsetzung betreffen. Dies entspricht dem in der Gemeinschaftsordnung zum Ausdruck gebrachten Willen der Selbstständigkeit, soweit die Maßnahmen auf das jeweilige Haus beschränkt sind. 73

Die Gebäude können auch real als geteilte Grundstücke behandelt werden, was bereits daraus folgt, dass es sich um eigenständige Häuser bzw. Einheiten handelt, ungeachtet dessen, dass diese in der Gemeinschaftsordnung als Untergemeinschaften bezeichnet werden. 74

Es ist auch zulässig, in der Gemeinschaftsordnung sogenannte Teilversammlungen vorzusehen und den Untergemeinschaften eigene Beschlusskompetenzen zuzuweisen. Dabei ist kein sachlicher Grund dafür ersichtlich, die Beschlusskompetenz nicht auch auf Herstellungsansprüche/Mängelbeseitigungsansprüche zu erstrecken. Dies ist vorliegend erfolgt, in dem explizit geregelt ist, dass die Untergemeinschaften so zu behandeln sind, als wären sie real geteilt. Bei real geteilten Objekten kann jede Gemeinschaft ihre Herstellungsrechte selbst ausüben und geltend machen. 75

Da dieser Mangel nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse führt, war die Klage mit den Hilfsanträgen erfolgreich. 76

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2 Nr.1, 709 S. 1 und 2 ZPO. 77

Der Schriftsatz vom 10.06.2022 gab keinen Anlass, die mündliche Handlung wieder zu eröffnen. 78

Streitwert: 10.620,00 € 79

**Rechtsbehelfsbelehrung:** 80

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist, 81

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder 82

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist. 83

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht, 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. 84

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber Landgericht zu begründen. 85

86

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht 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. 87