

Ausfertigung (Telekopie gemäß § 317 Abs.5, 329 Abs.1 ZPO)

35 C 47/13

Verkündet am 27.02.2014



als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.	Frist			
RA		EINGEGANGEN		Kennr.
SB		4 0. MRZ. 2014		rück-
Rück-		FRANK DOHRMANN		spr.
spr.		RECHTSANWALT		Zah-
zDA				lung
				Stel-
				lungn.

In dem Rechtsstreit

1. der Frau ~~...~~,
~~...~~,
2. des Herrn ~~...~~,
~~...~~,

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Essen~~
~~...~~

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft
~~...~~

1. Frau ~~...~~,
2. Herrn ~~...~~,
3. Frau ~~...~~,
4. Herrn ~~...~~,
5. Frau ~~...~~,
6. Frau ~~...~~,

7. Herrn ~~Wolfgang Fischer, Mülheimer Straße 10, 45468 Mülheim an der Ruhr, NRW~~,
Beklagten,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte ~~Wolfgang Fischer, Mülheimer Straße 10, 45468 Mülheim an der Ruhr, NRW~~

und die ~~Wolfgang Fischer GmbH, Mülheimer Straße 10, 45468 Mülheim an der Ruhr, NRW~~,
gesetzlich vertreten durch ihren Geschäftsführer Rechtsanwalt ~~Wolfgang Fischer, Mülheimer Straße 10, 45468 Mülheim an der Ruhr, NRW~~,
ebenda,
Verwalterin und Beteiligte,

hat das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
auf die mündliche Verhandlung vom 06.02.2014
durch den Richter am Amtsgericht Fischer

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

**Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die
Kläger dürfen eine Vollstreckung wegen der Kosten durch
Sicherheitsleistung in Höhe von 700,00 € abwenden, wenn nicht die
Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.**

**Der Streitwert wird abschließend auf insgesamt 3.042,60 €
festgesetzt.**

- 3 -

Tatbestand:

Am 21.5.2013 fand eine Eigentümerversammlung statt, zu der mit Schreiben vom 11.4.2013 eingeladen worden war. Dieser Einladung lag unter anderem ein Wirtschaftsplan bei. Des Weiteren war die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2012 beigelegt. Diese Abrechnung wurde wenige Tage vor der Eigentümerversammlung mit Schreiben vom 16.5.2013 korrigiert und den Eigentümern erneut übermittelt.

Die Kläger tragen vor: Die Abrechnung 2012 habe schwerste Mängel aufgewiesen und sei dementsprechend letztlich unstreitig auf der Eigentümerversammlung gar nicht erst beschlossen worden.

Gleichwohl sei unstreitig der Wirtschaftsplan unter TOP 6 beschlossen worden. Diese Beschlussfassung widerspreche der ordnungsgemäßen Verwaltung. Zum einen sei der in dem Wirtschaftsplan angegebene Verteilerschlüssel insofern fehlerhaft, als er nicht den Vorgaben der Teilungserklärung entspreche. Des Weiteren sei die Höhe des angesetzten Wirtschaftsplanes auch fehlerhaft, da sich der Wirtschaftsplan an der Vorjahresabrechnung zu orientieren habe. Dies sei vorliegend nicht der Fall.

Es stehe noch nicht einmal fest, ob der Beschluss überhaupt gefasst worden sei. Die Miteigentümerin ~~Christiane~~ sei auf der Versammlung unstreitig nicht zugegen gewesen.

Das Protokoll sei nicht ordnungsgemäß unterzeichnet worden.

Aus nicht nachvollziehbaren Gründen sei die Hausverwaltung unter TOP 7 unstreitig für ein Jahr wieder bestellt worden. Seit Jahren habe die Hausverwaltung keine

- 4 -

ordnungsgemäße Abrechnung mehr erstellt. Die letzte beschlossene Abrechnung datiere unstreitig aus dem Jahre 2003. Wie angesprochen sei unstreitig auch die diesjährige Abrechnung nicht genehmigt worden. Der Verwaltung sei unstreitig keine Entlastung erteilt worden. Es existiere ein Defizit von über 20.000,00 €, da die Verwalterin eigene Verbindlichkeiten auf Kosten der Gemeinschaft bedient habe.

Die Kläger beantragen,

1.

den Beschluss zu TOP 6 (Wirtschaftsplan 2013) der Wohnungseigentümersammlung vom 21.5.2013 der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~, ~~45473~~ Mülheim an der Ruhr für unwirksam zu erklären,

2.

die Beschlussfassung zu TOP 7 (Verwalterbestellung) der Wohnungseigentümergeinschaft vom 21.5.2013 der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~, ~~45473~~ Mülheim an der Ruhr für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie regten dringend an, ein gerichtliches Mediationsverfahren einzuleiten. Mit Ausnahme der Kläger seien alle Miteigentümer daran interessiert, die Flut von Anfechtungsklagen zu beenden. Sie seien auch bereit, was in der Vergangenheit mehrfach geäußert worden sei, den Klägern erheblich entgegen zu kommen.

Auf der Versammlung seien alle Stimmenanteile vertreten gewesen, die Beklagte ~~Gesellschaft~~ durch Vollmacht vom 6.5.2013. Laut Teilungserklärung sei das Protokoll vom Versammlungsleiter zu unterzeichnen. Versammlungsleiterin sei die Zeugin ~~D~~ gewesen, die das Protokoll auch unterzeichnet habe.

- 5 -

Die Möglichkeiten, einen Wirtschaftsplan erfolgreich anzufechten, seien gering, da dieser immer nur eine Prognose darstelle, die nachträglich durch die Beschlussfassung über die entsprechende Jahresabrechnung korrigiert werde. Selbst ein teilweise „falscher“ Verteilerschlüssel wäre unschädlich.

Zu TOP 7 hätten sämtliche Miteigentümer mit Ausnahme der Beklagten ~~Gesellschaft~~ und mit Ausnahme der Kläger mit Ja gestimmt. Hauptursache der noch nicht genehmigten Jahresabrechnungen sei das klagefreudige Verhalten der Kläger. Die Kläger hätten bislang jedwede einvernehmliche Regelung verweigert. Bei der Wahl oder Wiederwahl eines Verwalters griffen die Grundsätze des Demokratieprinzips. Eine Beendigung der Verwaltungstätigkeit der ~~WEG~~ GmbH wäre für die Eigentümergemeinschaft sehr schädlich. Sie verwiesen z.B. auf die Ausführungen im Versammlungsprotokoll. Es liefen unstreitig verschiedene Gerichtsverfahren, es habe noch keine abschließende Lösung für die Auseinandersetzungen zwischen den Klägern und den übrigen Beklagten gefunden werden können. Es handele sich unstreitig um eine sehr kleine Gemeinschaft mit nur 6 Einheiten. Aufgrund der extrem zerstrittenen Lage der Eigentümergemeinschaft wäre es praktisch unmöglich, einen anderen Verwalter zu finden.

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Die Beschlussfassungen vom 21.05.2013 zu TOP 6 (Wirtschaftsplan 2013) und TOP 7 (Verwalterbestellung) greifen die Kläger ohne Erfolg an.

Soweit die Kläger sich auf erstrittene gerichtliche Entscheidungen zur Kostentragung berufen und aus diesem Grund den beschlossenen Wirtschaftsplan 2013 als falsch bewerten, verkennen sie die jeweilige Reichweite der Rechtskraft. Seit der WEG

- 6 -

Reform 2007 können zur Kostenverteilung teilweise mit einfacher und teilweise mit qualifizierter Mehrheit jedes Jahr auch der Teilungserklärung widersprechende Beschlüsse gefasst werden, § 16 Abs. 3, 4 und 5 WEG. Ohnedies wurden und werden richterliche WEG Dezernate personell umbesetzt, Rechtsauffassungen ändern sich, und was zu den Kosten eines Wirtschaftsjahres entschieden wurde, muss nicht bei einer Entscheidung über die Kosten des nächsten Wirtschaftsjahres dieselbe Wertung erfahren. Erkenntnisse mehren sich. Gelegentlich geraten sie auf Abwege. So ist „nicht in Stein gemeißelt“, dass die Kläger künftig nicht an den Kosten eines Austauschs der Birne des Bewegungsmelders für den Garagenhof zu beteiligen sind und dass die Kabelkosten nicht nach den Kriterien ihrer Berechnung auch umgelegt werden dürfen.

Um einen Hinweis zu geben, wenn die Kläger beispielsweise die Abrechnung 2007 erfolgreich angefochten haben, dann haben sie einen Anspruch darauf, dass die Verwaltung, wenn sie erneut eine Abrechnung für 2007 erstellt und zur Abstimmung vorlegt, eine im Sinne der Kläger ergangene gerichtliche Entscheidung einarbeitet, soweit sie rechtskräftig geworden ist.

■ Dies gälte indes nicht für die Abrechnung 2008, für die keine rechtskräftige Entscheidung vorläge und dies gilt nicht für Wirtschaftspläne, wie hier für den des Jahres 2013. Wirtschaftspläne enthalten eine Projektierung von Kosten, Unschärfen gehören zum Plan. Dabei genügt der angefochtene Wirtschaftsplan 2013, Bl. 28 f. der Akten, den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung, indem er die die bekannten Kostenpositionen einzeln aufführt. Dass es hiernach für die Kläger bei ihrer monatlichen Vorauszahlung von 219,00 € geblieben ist, hat sie nicht unangemessen belastet.

Ohne Erfolg greifen die Kläger die Wiederwohl der Verwalterin für ein Jahr zu TOP 7 an. Die überwiegende Mehrheit der Wohnungseigentümer ist der Auffassung, dass die Verwalterin derzeit korrekt arbeitet und am ehesten unkompliziert selbst Defizite aus der Vergangenheit aufarbeitet. Dass die Verwalterin die Verwaltung weiter übernommen hat, kann ihrerseits als Zeichen verantwortlichen Handelns gewertet werden, gleich wie von dem Klägervertreter im Verhandlungstermin mitgeteilte Rückführung von 4.128,43 €.

Für Vertuschungen spricht derzeit nichts. Unsinn ist, dass die Verwalterin mit den Abrechnungen und Wirtschaftsplänen für diese aus 6 Parteien bestehende Gemeinschaft überfordert wäre.

Die Vorstellung der Kläger, für diese kleine von ihnen nachhaltig mit Prozessen überzogene Gemeinschaft einen Verwalter finden zu können, der die von ihnen

- 7 -

angefochtenen Abrechnungen ab 2004 unter Beachtung aller rechtskräftigen Entscheidungen einigermaßen kostengünstig überarbeitet, ist unreal. Die Kläger erwarten überdies eine detaillierte Buchprüfung und zu Unrecht, dass ihre Prozessfolge in jeder Abrechnung abgebildet werden. Es ist indes so, dass jeder Verwalter seine Aufgabe in eigener Verantwortung wahrnimmt und nicht so, dass die jeweils zuständigen Richter des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr und des Landgerichts Düsseldorf die Kernaufgaben der Verwaltung in Abarbeitung der Anträge und Auffassungen eines engagierten Wohnungseigentümers leisten könnten.

Die Bindung der Gemeinschaft an die bisherige Verwalterin für ein Jahr erscheint nicht als ermessensfehlerhafte Ermessensentscheidung der Mehrheit der Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer haben in 2013 bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung verfolgen können, ob diese Wiederwahl der Konsolidierung diene oder nicht. Die Kläger haben stets Einsicht in die Unterlagen der Gemeinschaft nehmen und die Arbeit der Verwalterin ihrer Betrachtung unterziehen können.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus den §§ 708 Nr. 11, 711 Satz 1 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) 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 Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, 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 Landgericht Düsseldorf zu begründen.

- 8 -

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.

Fischer

Ausgefertigt

Gohr

Gohr, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle