

Amtsgericht Hannover

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 23 Abs. 2 WEG

- 1. Zur Gültigkeit eines Beschlusses ist es erforderlich, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet wird.**
- 2. Dabei ist es aber nicht erforderlich, dass alle Detailpunkte in die Einladung aufgenommen werden. Eine stichwortartige Bezeichnung reicht aus, um dem berechtigten Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer zu genügen.**

AG Hannover, Urteil vom 09.04.2009; Az.: 480 C 545/09

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Der Kläger kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % abwenden, wenn nicht die Beklagten vor Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leisten.

Tatbestand:

Der Kläger sowie die Beklagten bilden die oben angegebene Wohnungseigentümergeinschaft.

In der Eigentümerversammlung vom 11.12.2008 wurde zu TOP 4 u. a. beschlossen, die Instandhaltungsrücklage ab dem 01.01.2009 auf 20,00 € pro qm anzuheben.

Der Kläger ist der Ansicht, dass der Beschluss über die Erhöhung der Instandhaltungsrücklage von 10,00 € auf 20,00 € pro qm in der Tagesordnung vom 05.11.2008 nicht ausreichend angekündigt worden sei.

Der Kläger beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 11.12.2008 zu TOP 4 soweit die Erhöhung der Instandhaltungsrücklage auf 20,00 € pro qm ab dem 01.01.2009 beschlossen wurde, für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, dass die Einladung die Formulierung „Finanzierung“ zu TOP 4 ausweise, und verschiedene Finanzierungsmöglichkeiten vorgebe, was ausreichend sei. Die bestehende Instandhaltungsrücklage reiche für die Finanzierung der angestrebten Wärmedämmmaßnahmen nicht aus.

Wegen des Vorbringens der Parteien im Einzelnen wird auf den Inhalt der Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nicht begründet.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 11.12.2008 zu TOP 4 verstößt nicht gegen § 23 Abs. 2 WEG.

Zwar ist dem Kläger dahingehend zuzustimmen, dass **es zur Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich ist, dass der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet wird.**

Dabei ist es aber nicht erforderlich, dass alle Detailpunkte in die Einladung aufgenommen werden. Eine stichwortartige Bezeichnung reicht aus, um dem berechtigten Informationsbedürfnis der Wohnungseigentümer zu genügen. Nach der Entscheidung der bayrischen Obersten Landesgerichts in NJW/RR 2001, 374 reicht es für eine Erhöhung der Instandhaltungsrücklage bereits aus, wenn in der Tagesordnung als Beschlussgegenstand „Wirtschaftsplan“ angegeben ist (vgl. Bärmann WEG-Kommentar, 10. Auflage, § 23 Randziffer 79).

Da hier in der Einladung zur Eigentümerversammlung vom 05.11.2008 zum Tagesordnungspunkt 4) angegeben war „Diskussion und Beschlussfassung zu allgemeinen Instandhaltungs-/Modernisierungsangelegenheiten, sowie deren Finanzierung:

a. Fassadendämmung,

b. Aufnahme eines KfW-Darlehns durch die WEG (muss einstimmig erfolgen) bzw. Beschluss einer Sonderumlage über ca. 80.000,00 € oder Mischfinanzierung“ waren die Eigentümer darüber informiert, dass in der Eigentümerversammlung über die geplante Fassadensanierung beschlossen werden sollte, und deren Finanzierung.

Es war nicht erforderlich, alle Möglichkeiten der Finanzierung aufzuzeigen. Es reichte vielmehr aus, dass 3 Alternativen der Finanzierung vorgegeben waren. Die Wohnungseigentümer konnten davon ausgehen, dass auch weitere Finanzierungsmöglichkeiten in der Eigentümerversammlung vorgeschlagen und ggfls. beschlossen würden. Eine mit Mehrheitsbeschluss zulässige Form der Finanzierung stellt auch eine Erhöhung der Instandhaltungsrücklage durch eine Erhöhung der jährlich in die Instandhaltungsrücklage zu zahlenden Beträge dar.

Hinzu kommt, dass die Eigentümerversammlung bereits vor einigen Jahren ebenfalls eine Erhöhung der Instandhaltungsrücklage zur Finanzierung von Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen hat. Die Eigentümer mussten deshalb damit rechnen, dass auch diese Form der Finanzierung erneut beschlossen werden könnte.

Da somit der Beschluss nicht gegen § 23 Abs. 2 WEG verstößt, war die Klage abzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.