

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 S 372/13
20 C 34/13
Amtsgericht Bottrop



Verkündet am 11.11.2014

Fürkötter, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

Vert.	Frist ret.	ISV KGA	Mit.
RA	EINGEGANGEN		
SB	25. NOV. 2014		
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		
zdA			Stel- lung?

1. der Frau ~~Wegmann, Barbara, WEG 46236 Bottrop,~~
2. des Herrn ~~Wegmann, Bernd, WEG 46236 Bottrop,~~
Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Essen Str. 46, 46236 Bottrop,~~

gegen

die übrigen Eigentümer der WEG ~~WEG 46236 Bottrop,~~ bestehend aus:

1. Herrn ~~Wegmann, Bernd, WEG 46236 Bottrop,~~
2. Frau ~~Wegmann, Barbara, WEG 46236 Bottrop,~~
3. Frau ~~Wegmann, Barbara, WEG 46236 Bottrop,~~
4. Frau ~~Wegmann, Barbara, WEG 46236 Bottrop,~~
5. Herrn ~~Wegmann, Bernd, WEG 46242 Bottrop,~~
6. Frau ~~Wegmann, Barbara, WEG 46236 Bottrop,~~
7. Frau ~~Wegmann, Barbara, WEG 46236 Bottrop,~~
8. Frau ~~Wegmann, Barbara, WEG 46236 Bottrop,~~
9. Frau ~~Wegmann, Barbara, WEG 46236 Bottrop,~~
10. Herrn ~~Wegmann, Bernd, WEG 44789 Bochum,~~
11. Herrn ~~Wegmann, Bernd, WEG 46236 Bottrop und~~
12. Herrn ~~Wegmann, Bernd, WEG 46236 Bottrop,~~

vertreten durch die Wohnungsverwaltung ~~WEG 46236 Bottrop,~~ vertr. d. d. Inhaber ~~Wegmann, Bernd, WEG 46240 Bottrop,~~

- 2 -

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Frankfurt am Main~~
~~Frankfurt am Main~~

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 11.11.2014
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am
Landgericht Dr. Hüntemann und die Richterin am Landgericht Brögeler

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom
18.10.2013, Az.: 20 C 34/13, teilweise abgeändert und unter
Zurückweisung der Berufung im Übrigen wie folgt neu gefasst:

Es wird festgestellt, dass die in der Versammlung der
Wohnungseigentümergeinschaft ~~Bergstr. 51-57~~ in Bottrop am
03.06.2013 zu TOP 2 (Jahresrechnung 2009), TOP 3 (Jahresrechnung
2010) und TOP 4 (Jahresrechnung 2011) gefassten Beschlüsse nichtig
sind.

Der in der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Bergstr.
51-57 in Bottrop am 03.06.2013 zu TOP 5 (Entlastung des Verwalters)
gefasste Beschluss wird für unwirksam erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz tragen die Kläger zu 34 % und
die Beklagten zu 66 %. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die
Kläger zu 21 % und die Beklagten zu 79 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1
ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG abgesehen.

II.

Die Berufung ist zulässig, aber nur teilweise begründet.

1.

- 3 -

Die Beschlüsse über die Jahresabrechnungen für die Jahre 2009-2011 zu TOP 2, 3 und 4 sind zu unbestimmt und daher nichtig.

Die Beschlüsse benennen als Gegenstand lediglich die „vorliegende Verwaltungs-, Gesamt- und Einzelabrechnung“ für die Wirtschaftsjahre 2009-2011. Nach den unwidersprochenen Angaben der Kläger waren für diese Jahre jedoch jeweils unterschiedliche Versionen erstellt worden. Die Beschlüsse über diese Jahresabrechnungen waren in mehreren Gerichtsverfahren von dem Amtsgericht Bottrop für unwirksam erklärt worden. Es hätte daher zumindest einer datumsmäßigen Bezeichnung der nun beschlossenen, später erstellten Versionen der Jahresabrechnungen bedurft.

Zwar liegt es – wie die Beklagten vortragen – nahe, dass die neueste und zuletzt übersandte Version der jeweiligen Jahresabrechnung genehmigt werden sollte. Dies ist jedoch nicht zwingend, denn den Wohnungseigentümern hätte es auch freigestanden, eine der vorherigen Versionen der Abrechnungen zu beschließen. Im Übrigen ist eine datumsmäßige Bezeichnung aber auch erforderlich, um sicherzustellen, dass alle Eigentümer die gleiche Abrechnung als die neueste ansehen. Denn werden Abrechnungen wie vorliegend auf dem Postwege versandt, so ist es nicht ausgeschlossen, dass Schriftstücke beim Empfänger nicht ankommen und daher einzelne Eigentümer eine ältere Version für die aktuelle Abrechnung halten.

Hinzu kommt, dass es nicht ausreicht, dass die derzeitigen Hauseigentümer zu wissen meinen, über welche Abrechnungen entschieden worden ist. Aus Gründen der Rechtsklarheit muss sich dies auch für einen Rechtsnachfolger aus der Beschlusssammlung entnehmen lassen.

2.

Der Entlastungsbeschluss zu TOP 5 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Beschlüsse über die Jahresabrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2009 bis 2011 nichtig sind.

3.

Der Beschluss zu TOP 10 über die Erneuerung des Plattenbelags im Eingangsbereich beider Häuser ist nicht zu beanstanden. Nach ständiger Rechtsprechung der Kammer sind drei Vergleichsangebote erst ab einem Auftragsvolumen in der Größenordnung von ca. 5000 Euro einzuholen. Hier ging es ausweislich des nunmehr mit Schriftsatz vom 31.10.2014 vorgelegten Angebots der Firma Gartenprofis vom 05.10.2011 um ein Auftragsvolumen von nur 1.750,00 Euro. Vergleichsangebote mussten daher nicht vorliegen.

4.

Der Beschluss zu TOP 13 über die Ausbuchung des Kontominus von 109,73 Euro gegen die Rücklage entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Zwar ist die Instandhaltungsrücklage zweckgebunden. Es ist jedoch zu beachten, dass die Wohnungseigentümer auch die Beschlusskompetenz zur Ansammlung

- 4 -

einer Rücklage zur Deckung sonstiger Kosten besitzen (vgl. Merle in: Bärmann, WEG, 12. Auflage, § 21 Rn. 157). Aufgrund dieser Beschlusskompetenz kann auch der Zweck einer Instandhaltungsrücklage geändert werden (vgl. Merle, a.a.O.). Nichts anderes bewirkt aber ein Beschluss, in dem in einem Einzelfall eine anderweitige Verwendung der Rücklage beschlossen wird (Merle, a.a.O.). Das gilt jedenfalls dann, wenn dadurch der Bestand der Instandhaltungsrücklage nicht gefährdet ist, wofür vorliegend keine Anhaltspunkte bestehen.

Durch den Beschluss, das Kontominus gegen die Rücklage auszubuchen, hat die Wohnungseigentümergeinschaft folglich in zulässiger Weise eine anderweitige Verwendung im Einzelfall beschlossen. Dies entspricht auch ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Buchungsfehler lässt sich durch den aktuellen Verwalter nicht ohne weiteres aufklären, weil er noch aus der Übernahme der Buchhaltung der Vorverwaltung stammt. Es handelt sich zudem um einen niedrigen Betrag, so dass weiterer Aufwand nicht angezeigt scheint. Die Erwägungen der Beklagten zum Kosten-Nutzen-Verhältnis sind daher nicht zu beanstanden.

III.

1.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1, 269 Abs. 3 S. 3 ZPO.

Die Kosten der Rücknahme der Klage hinsichtlich des Antrags zu 7 aus der Klageschrift vom 01.07.2013 hat das Amtsgericht zu Recht den Klägern auferlegt. Nach derzeitigem Sach- und Streitstand hatte die Klage insoweit nämlich keine Aussicht auf Erfolg, so dass die Kostentragungspflicht der Kläger billigem Ermessen entspricht. Denn die Kläger hatten die Klage ausweislich des in der Klageschrift aufgeführten Rubrums gegen die übrigen Eigentümer der WEG gerichtet, obwohl richtiger Klagegegner für den Antrag auf Verpflichtung zur Erstellung der Jahresabrechnung 2012 der Verwalter selbst gewesen wäre. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, dass der Verwalter vor Klageerhebung zur Erstellung der Jahresabrechnung aufgefordert wurde.

2.

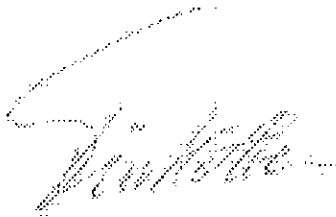
Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO i. V. m. § 62 Abs. 2 WEG.

Bünnecke

Dr. Hüntemann

Brögeler

Beglaubigt



Fürkötter
Justizobersekretärin