



Eingegangen
05. Okt. 2002
Frank Dohrmann
Rechtsanwalt

AMTSGERICHT BOTTROP

Beschluss

[Handwritten signatures and initials]

79102

In der Wohnungseigentumssache

der Frau ~~Barbara Budezek, Birkenstr. 7, 46242 Bottrop~~

- Antragstellerin –
- Verfahrensbevollm.: RA ~~Frank Dohrmann, Bottrop~~ –

g e g e n

Frau ~~Christa Klabenberger, Heidestr. 12, 46242 Bottrop~~

- Antragsgegnerin –
- Verfahrensbevollm.: RA ~~Frank Dohrmann, Bottrop~~ in Bottrop –

hat das Amtsgericht Bottrop
am 16.09.2002
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing
b e s c h l o s s e n :

Die Anträge des Antragstellers werden als unbegründet zurückgewiesen.

Die Antragsgegnerin wird ermächtigt, eine Eigentümerversammlung einzuberufen mit den Tagesordnungspunkten „1. Wahl eines Verwalters, 2. Abschluß eines Verwaltervertrages“.

Die Kosten des Verfahrens werden nach einem Gegenstandswert von 25.000,00 Euro gegeneinander aufgehoben.

Gründe:

...

Gründe:

Die Beteiligten sind Mitglieder in der Wohnungseigentumsgemeinschaft Birkenstraße 7 in Bottrop. Dem Antragsteller gehört eine Wohnung, der Antragsgegnerin deren fünf. Ein Verwalter ist seit geraumer Zeit nicht vorhanden.

In der Teilungserklärung vom 25. März 1983 ist unter § 11 Abs. 2 ein Verteilungsschlüssel aufgeführt, der das Hausgeld unter Ziffer 1 in „Kosten für Beheizung und Warmwasserversorgung“, unter Ziffer 2 in „Betriebskosten“, unter Ziffer 3 in „Verwaltungskosten“ und unter Ziffer 4 in „Beträge für Instandhaltung und Instandhaltungsrückstellung“ unterteilt. Nähere Angaben zur konkreten Ermittlung des Hausgeldes fehlen. Mit einer Zusatzvereinbarung vom 22.09.1983 wird § 11 Abs. 2 Ziffer 4 der Teilungserklärung wie folgt ergänzt: „Je Wohnungseinheit monatlich pauschal ein Betrag von 50,00 DM (i.W.: fünfzig Deutsche Mark)“.

Die Eigentümergeinschaft hielt am 20.11.1987 eine Versammlung ab. Ausweislich der Niederschrift wurde beschlossen, daß der seinerzeit noch bestellte Verwalter ein Wohngeldkonto anlege und die Antragstellerseite ab 01.01.1988 monatlich 50,00 DM, die Antragsgegner monatlich 250,00 DM Wohngeld auf das Konto einzahlen. Der Beschluß ist nie vollzogen worden. Vielmehr sind sämtliche das Gemeinschaftseigentum betreffende Verwaltungskosten direkt beglichen worden. Es bestehen keine Rückstände.

Der Antragsteller begehrt die Einrichtung eines Treuhandkontos zur Bildung von Instandhaltungsrücklagen sowie die Zahlung rückständiger Beiträge auf die Instandhaltungsrücklagen und beruft sich einerseits auf die Teilungserklärung in der ergänzten Fassung, andererseits auf den Beschluß der Eigentümerversammlung vom 20.11.1987.

Er beantragt,

1. der Antragsgegnerin aufzugeben, an der Bildung eines Treuhandkontos für die Eigentümergeinschaft Birkenstraße 7 in Bottrop zur Einzahlung von Wohngeld mitzuwirken,
2. die Antragsgegnerin zu verpflichten, auf das zu errichtende Treuhandkonto die seit dem 01.01.1988 rückständigen Wohngelder von monatlich 250,00 DM (= 127,82 Euro), insgesamt 41.500,00 DM (= 21.218,61 Euro) nebst 4 % Zinsen seit dem 19.10.2001, Zug um Zug gegen Zahlung des von dem Antragsteller zu leistenden Betrages von 50,00 DM (= 25,56 Euro) je Monat zu zahlen.

Die Antragsgegnerin beantragt,

die Anträge zurückzuweisen und

die Antragsgegnerin zu ermächtigen, eine Eigentümerversammlung einzuberufen mit den Tagesordnungspunkten 1. Wahl eines Verwalters und 2. Abschluß eines Verwaltervertrages.

Sie tritt den Ausführungen des Antragstellers entgegen.

1. Die Anträge des Antragstellers sind gemäß § 43 Abs. 1 WEG zulässig. In der Sache haben sie keinen Erfolg.

a) Der Antragsteller kann die Einrichtung eines Treuhandkontos bzw. die Mitwirkung der Antragsgegnerin an der Bildung eines derartigen Kontos nicht verlangen. Es fehlt an einer entsprechenden Anspruchsgrundlage.

Aus dem Wohnungseigentumsgesetz läßt sich eine Mitwirkungspflicht der Antragsgegnerin nicht herleiten.

Das WEG erwähnt Instandsetzungsrücklagen in §§ 21 Abs. 5 Nr. 2 und 28 Abs. 1 Nr. 3. Es verpflichtet Eigentümergeinschaften nicht zur Bildung derartiger Rücklagen, sondern erklärt lediglich, daß eine derartige Maßnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung möglich ist (vgl. nur Bärmann/Pick/Merle, Wohnungseigentumsgesetz, 8. Auflage, § 21 Rdnr. 91). Bei Fehlen eines Verwalters ist es daher grundsätzlich Sache der Eigentümerversammlung, über das Ob und die konkrete Ausgestaltung der antragstellerseits geforderten Maßnahme zu beschließen. Eine derartige Entscheidung, deren Vollzug der Antragsteller verlangen könnte, ist vorliegend nicht getroffen worden. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus dem Beschluß vom 20.11.1987. Denn dort wird der seinerzeit noch bestellte Verwalter mit der Einrichtung eines „Wohngeldkontos“ beauftragt. Betroffen sind somit auch Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und nicht ausschließlich die Bildung von Instandsetzungsrücklagen, wie sie der Antragsteller verlangt.

Es ist auch nicht ersichtlich, daß das Nichteinrichten eines Kontos für die Bildung von Instandsetzungsrücklagen derart gegen eine ordnungsgemäße Verwaltung verstößt, daß der Antragsteller die Antragsgegnerin gemäß § 21 Abs. 4 WEG in die Pflicht nehmen kann. Denn unstreitig sind in der Vergangenheit sämtliche Zahlungen, die für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erforderlich geworden sind, geleistet worden. Es ist daher nicht zu erkennen, daß eine ordnungsmäßige und funktionierende Verwaltung nur durch die Bildung von Rücklagen gewährleistet werden kann.

Der Antragsteller kann sich hinsichtlich seines Begehrens auf Einrichtung eines Treuhandkontos zur Einzahlung von Rücklagen auch nicht auf die Teilungserklärung berufen. Dort ist die Zahlung von Instandsetzungsrücklagen in § 11 Abs. 1 ausdrücklich von der Existenz eines Wirtschaftsplanes abhängig gemacht, der die Grundlage für die Ermittlung der Vorauszahlungen bilden soll. Ein derartiger Wirtschaftsplan ist aber unstreitig seit geraumer Zeit nicht aufgestellt worden.

Es bleibt daher dabei, daß der Antragsteller sein Klageziel nur dann erreichen kann, wenn ein entsprechender Beschluß der Eigentümer gefaßt wird.

b) Der Antragsteller kann die Antragsgegnerin nicht auf Zahlung rückständiger Wohngelder an die Gemeinschaft in Anspruch nehmen. Ein derartiger Anspruch ergibt sich entgegen der Auffassung des Antragstellers nicht aus § 11 Abs. 2 Ziffer 4 der Teilungserklärung in der Fassung vom 22.09.1983. Dort ist zwar der Betrag von 50.00 DM aufgeführt, der pauschal monatlich für jede Wohneinheit gezahlt werden soll. Eine eigenständige, Zahlungsansprüche begründende Vereinbarung beinhaltet § 11 Abs. 2 der Teilungserklärung allerdings nicht. Denn diese Regelung betrifft allein den für die Ermittlung des Hausgeldes geltenden Verteilerschlüssel. Zahlungspflichten sind gemäß § 11 Abs. 1 vielmehr von einem jährlich aufzustellenden Wirtschaftsplan abhängig, der unstreitig nicht existiert.

Schließlich kann sich der Antragsteller nicht auf die Beschlußfassung vom 20.11.1987 berufen. Beide Parteien haben durch die jahrelang ausgeübte Praxis der direkten Zahlung der Verwaltungskosten gezeigt, daß sie an der Regelung vom 20.11.1987 nicht festhalten wollen. Das hat zur Folge, daß die Regelung im Beschluß vom 20.11.1987 überholt ist und keine Zahlungspflichten mehr begründen kann. Abgesehen davon ist es unstreitig zur Einrichtung eines Wohngeldkontos nicht gekommen. Der Beschluß ist daher nie umgesetzt worden, so daß es zudem an der Fälligkeit der geltend gemachten Raten fehlt.

2. Der Antrag der Antragsgegnerin hingegen ist begründet. Sie hat ein berechtigtes Interesse an der Durchführung einer Eigentümerversammlung dargetan, so daß sie gemäß § 37 Abs. 2 BGB analog zu ermächtigen war, eine derartige Versammlung einzuberufen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG, die Entscheidung über die Festsetzung des Gegenstandswertes auf § 48 Abs. 3 WEG.

Rohlfing

Ausgefertigt

Alber
Sekretärin
Stellvertreterin der
Geschäftsstelle

