



Verkündet am 12.06.2015

Kamps, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.	Frist nr.	KRV KIA	MGR.
RA	EINGEGANGEN		Recht- nien.
SB	19. JUNI 2015		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.

In dem Rechtsstreit

des Herrn ~~Frank Dohrmann, Rechtsanwalt, Essen, 45229 Essen,~~

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Essen, 45229 Essen,~~

gegen

die die übrigen Mitglieder der WEG ~~WEG Rohlhing, 45229 Essen,~~ vertr. d.
d. Verw. ~~WEG Rohlhing, 45229 Essen,~~

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Dr. Grottel, Dr. Grottel und
Grottel, Essen, 45229 Essen,~~

hat das Amtsgericht Bottrop

durch den Richter am Amtsgericht Rohlhing

auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 12.06.2015

für Recht erkannt:

Der Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom 07.01.2015 zu
TOP 3 wird für unwirksam erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 3.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~ in ~~Wohnung~~. Am 07.01.2015 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 08.01.2015 zusammengefasst sind. Unter TOP 3 wurde ausweislich des Protokolls folgender Beschluss gefasst:

Herr ~~XXXXXX~~ soll die Geschäfte als Verwalter auf der Basis des am 25.06.2012 geschlossenen Verwaltervertrages weiterführen. Dabei wird der Leistungskatalog gem. § 2 A in der Weise abgeändert, dass der Verwalter berechtigt ist, zu Unrecht vorgebrachte Beschwerden der Eigentümergeinschaft bzw. dem Beschwerdeführer in Rechnung zu stellen. Hierfür wird ein Vergütungssatz in Höhe von 60,00 €/Std. festgelegt. Auslagen für Porto, Fahrkosten etc. kommen hinzu. Die Eigentümergeinschaft tritt für diese Kosten in Vorlage und entscheidet in der ordentlichen Eigentümerversammlung, wer die Kosten zu tragen hat. Diese Regelung ist auch anzuwenden, wenn es zu streitigen Verfahren kommt, die der Verwalter nicht zu vertreten hat.

Zu § 3 des Verwaltervertrages soll klar gestellt werden, dass die Vor-Ort Betreuung keineswegs eine Kontroll- und Überwachungsfunktion im Hinblick auf die Einhaltung der Hausordnung bedeutet. Bei Nichteinhaltung der Hausordnung sind nur die jeweiligen Eigentümer berechtigt, Beschwerden gegenüber der Hausverwaltung vorzubringen.

Auf Frage der Anwesenden erklärt Herr ~~XXXXXX~~ seine Bereitschaft, die Hausverwaltung unter den abgeänderten Bedingungen zunächst bis zum 22.05.2015 fortzuführen.

Der Antrag wird mit 2 Ja-Stimmen bei einer Enthaltung angenommen.

Der Kläger ist mit diesem Beschluss nicht einverstanden. Er moniert, die Ladungsfrist sei nicht eingehalten worden. Die Einladung sei durch eine hierzu nicht berechtigte Person erfolgt. Der Versammlungsort sei nicht ordnungsgemäß gewählt worden. Der Beschluss sei nicht hinreichend bestimmt.

Der Kläger beantragt,

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 07.01.2015 zu TOP 3 für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Vorbringen des Klägers entgegen. Der angefochtene Beschluss sei formell und materiell nicht zu beanstanden.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässig. Sie ist auch begründet. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 027.03.2012 zu TOP 3 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war für unwirksam zu erklären.

Es kann offen bleiben, ob der Beschluss formell fehlerhaft zustande gekommen ist. Denn jedenfalls erfüllt er nicht die Anforderungen hinreichender Bestimmtheit, die für die Beachtlichkeit von Mehrheitsbeschlüssen notwendig ist. Der Inhalt eines Beschlusses muss klar und bestimmt oder zumindest bestimmbar sein (s. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rdnr. 54). Daran krankt die Formulierung in dem angefochtenen Beschluss, der Verwalter sei berechtigt, „zu Unrecht vorgebrachte Beschwerden“ in Rechnung zu stellen. In welchen Fällen und unter welchen Umständen eine Zahlungsverpflichtung begründet werden soll, lässt sich weder der getroffenen Regelung noch den Umständen aus der Niederschrift entnehmen. Der einzelne Wohnungseigentümer oder auch ein Sondernachfolger kann anhand der Formulierung nicht erkennen, wann er mit Forderungen des Verwalters zu rechnen hat. Denn ob eine Beschwerde zu Unrecht erhoben ist, ist eine reine Wertungsfrage, die im Einzelfall durchaus unterschiedlich beantwortet werden kann. Die mangelnde Bestimmtheit der Formulierung „zu Unrecht vorgebrachte Beschwerden“ führt zu der Unwirksamkeit des angefochtenen Beschlusses insgesamt. Denn die Eigentümer wollten ersichtlich ein Gesamtpaket schnüren und den Eigentümer ~~XXXXXX~~ nur unter Veränderung des zuvor geltenden Verwaltervertrages zum Verwalter bestellen.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rohlfing

Beglaubigt

- Kamps -, Justizbeschäftigte

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

