

Amtsgericht Rosenheim

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23, 28, 46 WEG

- 1. Grundsätzlich können sich die Wohnungseigentümer durch Dritte in der Eigentümerversammlung vertreten lassen.**
- 2. Der Ausschluss eines Rechtsanwaltes entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn er einen Eigentümer wirksam hätte vertreten können. Hierfür muss der Ausschließungsbeschluss nicht selbst angefochten werden, da es sich hierbei lediglich um einen Geschäftsordnungsbeschluss (Organisationsbeschluss) handelt.**
- 3. Dabei ist festzustellen, dass hierbei nach neuerer Rechtsprechung die Kausalität vermutet und auch nicht mehr widerlegt werden kann (vgl. Bärman, § 23 WEG, RdNr. 183, BGH, ZWE 2011, 122).**
- 4. Bei der Jahresabrechnung handelt es sich um eine Einnahmen-/Ausgabenrechnung, in der auch zunächst unberechtigte Einnahmen und Ausgaben aufzunehmen sind. Bei der Frage der Nichtberechtigung stellt sich allenfalls die Frage des Regresses.**

AG Rosenheim, Urteil vom 09.09.2014; Az.: 12 C 322/14

Tenor:

- Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 9. Januar 2014 werden insoweit für ungültig erklärt, als bei Tagesordnungspunkt 2 ein Betrag von 16.789,34 Euro Kleinreparaturen eingestellt wurde, und soweit die Jahresabrechnung den Wirtschaftsplan um 58.608,00 Euro übersteigt, soweit unter Tagesordnungspunkt 3 Anwalts- und Gerichtskosten in Höhe von 50.000,00 Euro eingestellt wurden, und insoweit als im Tagesordnungspunkt 4 die Bildung einer Sonderumlage über 100.000,00 Euro zum Kontoausgleich und Verrechnung der bereits bezahlten Sonderumlage beschlossen wurde. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
- Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger samtverbindlich 75 %, die Beklagten 25 %.
- Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages für beide Seiten vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 16.284,16 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Wirksamkeit der Tagesordnungsbeschlüsse 2, 3 und 4 der Eigentümerversammlung vom 09.01.2014. Die Klage nebst Begründung ging per Fax am 06.02.2014 bei Gericht ein und wurde am 17.02.2014 zugestellt.

1. Die Kläger beanstanden, dass der anwaltliche Vertreter nicht zur Eigentümerversammlung zugelassen worden sei. Die Teilungserklärung enthalte keinerlei Einschränkungen für eine Vertretung. Der Ausschluss beschränke die Kläger daher unrechtmäßig im Kern ihrer Mitgliedschaftsrechte, zumal diese aufgrund ihrer körperlichen Behinderung auf eine Vertretung in der Eigentümerversammlung angewiesen wären.

Darüber hinaus seien die Beschlüsse auch inhaltlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend und daher aufzuheben.

2. Unter dem Titel Kleinreparaturen und Instandhaltung allgemein über 16.789,45 Euro seien auch Sachverständigen- und Gutachterkosten eingestellt worden, sodass hier eine Falschbezeichnung vorläge, die die Abrechnung intransparent mache.

Darüber hinaus überschreite die Abrechnung den Wirtschaftsplan für den gleichen Zeitraum um 58.608,00 Euro. Dies resultiere aus zum Teil unsinnigen Rechtsstreiten seitens der Gemeinschaft gegen übrige Eigentümer, die von der Verwaltung grundlos vom Zaun gebrochen worden seien. Insbesondere der Rechtsstreit vor dem LG Traunstein, Az.: 2 O 3683/12, sei hierfür ein Beispiel. Die Verwaltung habe die Vollstreckung von titulierten Forderungen gegen den Bauträger in Angriff genommen und versucht, im Teileigentum der Geschäftsführerin zu vollstrecken, was jedoch für unzulässig erklärt wurde. Dies allein habe Kosten von über 35.000,00 Euro verursacht. Derartige Kosten bedürften des vorherigen Beschlusses der Eigentümerversammlung.

3. Auch der Wirtschaftsplan für das Jahr 2013/2014 sei nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend, da hier in völlig unbestimmter Weise 50.000,00 Euro für Anwalts- und Gerichtskosten eingestellt wurden, welche nur anfallen können, wenn die Eigentümergemeinschaft weitere sinnlose Rechtsstreitigkeiten führe, was nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen könne.

4. Die über 100.000,00 Euro beschlossene Sonderumlage sei ebenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend. Eine vorherige Sonderumlage für bauliche Sanierungsmaßnahmen sei im Verfahren 8 C 538/13, welche auf einem Beschluss vom 02.08.2013 beruhte, für unwirksam erklärt worden. Nunmehr wurde nicht etwa ein Zweitbeschluss gefasst, sondern eine Liquiditäts-Sonderumlage. Dies führe dazu, dass die zunächst eingenommenen Mittel für die erste Sonderumlage ausbezahlt werden müssten, da nunmehr der

sogenannte Vorrang des Innenausgleichs nicht mehr greife, wenn das betreffende Sanierungsvorhaben aufgegeben würde.

Die Klageseite beantragt daher:

Folgende Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft L. in W. vom 9. Januar 2014 werden für unwirksam, hilfsweise nichtig erklärt:

1. Tagesordnungspunkt 2: Beschluss über Jahresabrechnung vom 01.07.2012 bis 30.06.2013, soweit

a) in die Jahresabrechnung ein Betrag von 16.789,45 Euro für Kleinreparaturen und Instandhaltung eingestellt ist, welche weder für Kleinreparaturen noch Instandhaltung ausgegeben wurde;

b) die Jahresabrechnung gegenüber dem Wirtschaftsplan für den Zeitraum 01.07.2012 bis 30.06.2013 eine Kostenüberschreitung von 58.608,00 Euro enthält, welche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

2. Tagesordnungspunkt 3: Beschluss über den Wirtschaftsplan vom 01.07.2013 bis 30.06.2014, soweit ein Betrag von 50.000,000 Euro in unbestimmter Weise für Anwaltskosten und Gerichtskosten eingestellt ist.

3. Tagesordnungspunkt 4: Beschluss über die Bildung einer Sonderumlage über 100.000,00 Euro zum Kontoausgleich und Verrechnung der bereits gezahlten Sonderumlage für die L..

Die Beklagten beantragen:

Die Klage wird kostenpflichtig abgewiesen.

Die Beschlüsse würden allesamt ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

1. Der Ausschluss von Rechtsanwalt S. zur Teilnahme an der Versammlung wurde unter TOP 1 beschlossen und nicht angefochten, sodass dieser Ausschluss bestandskräftig sei. Mithin könnten hierauf die anderen Beschlüsse auch nicht mehr für unwirksam erklärt werden.

Zudem sei es zwar richtig, dass in der Teilungserklärung Einschränkungen für eine Vertretungsregelung oder eine sogenannte Vertreterklausel nicht enthalten sind, vorliegend würde es jedoch Treu und Glauben entsprechen, Rechtsanwalt S. nicht an der Versammlung teilnehmen zu lassen, da er sonst üblich, die Miteigentümerin F. und ihre Firmen vertrete. Die Stimmung sei hier nicht mehr freundschaftlich und die Fronten zwischen den Eigentümern verhärtet, sodass Rechtsanwalt S. daher nicht zuzulassen gewesen sei.

Zudem habe sich die Nichtteilnahme auf die Beschlüsse nicht ausgewirkt, da auch bei Hinzurechnung der klägerischen Stimmen als Nein-Stimmen, die

Beschlüsse gefasst worden wären.

2. Sachverständigenkosten oder Ähnliches sind nicht in die Position Kleinreparaturen oder Instandhaltung eingestellt worden. Es sind 2.052,75 Euro Architektenkosten eingestellt worden, die im Rahmen der Instandsetzung angefallen sind. Hierbei handle es sich jedoch nicht um Gutachter- oder Sachverständigenkosten.

Die Überschreitung des Wirtschaftsplanes sei zwangsweise eingetreten. Die angefallenen Einnahmen und Ausgaben müssten in die Abrechnung aufgenommen werden. Die bloße Überschreitung führe nicht zu einer Unwirksamkeit der Abrechnung.

Die Verwaltung habe dabei keinerlei Rechtsstreit vom Zaun gebrochen, da Klägerin des Rechtsstreits die F. Vermögensverwaltung GbR war.

3. Das Einstellen von Anwalts- und Gerichtskosten in den Wirtschaftsplan entsprach ordnungsgemäßer Verwaltung, nachdem zu dem damaligen Zeitpunkt bereits 40.000,00 Euro angefallen waren und mit weiteren Rechtsstreiten in der streitgegenständlichen WEG zu rechnen war, waren 50.000,00 Euro zu schätzen und daher ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend.

Ob die Prozesse nach Ansicht der Kläger sinnvoll oder sinnlos sind, ändert nichts an deren Bestehen und damit an der Richtigkeit des Wirtschaftsplanes.

4. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe aufgrund von Zahlungsausfällen und Baumängeln Liquiditätsprobleme. Der finanzielle Engpass sollte daher durch eine Sonderumlage von 100.000,00 Euro umgangen werden. Es wäre reine Förmerei gewesen, zunächst die Gelder auszubezahlen, um sie dann erneut wieder einzuziehen. Soweit ersichtlich, würden sich die Kläger auch nicht gegen die Umlage selbst, sondern gegen die Verrechnung wenden.

Im Übrigen wird auf Die Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Mit der zulässigen Klage drangen die Kläger nicht in allen Anfechtungsgründen durch.

1. Zuzugeben ist den Klägern, dass im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 09.01.2014 die Teilnahmerechte der Kläger verletzt wurden. Grundsätzlich können sich die Kläger durch Dritte in der Eigentümerversammlung vertreten lassen, vgl. Bärmann, § 24 WEG, RdZff 82. Einschränkungen aus der Teilungserklärung ergeben sich insoweit nicht.

Mithin entsprach der Ausschluss von Rechtsanwalt S. nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da er die Kläger wirksam hätte vertreten können. Hierfür musste auch nicht der Ausschließungsbeschluss selbst angefochten werde, vgl. Bärmann, § 24 WEG, RdZff 105, da es sich hierbei lediglich um einen Geschäftsordnungsbeschluss handelte. Vielmehr mussten die materiellen Beschlüsse angefochten werde, vgl. insoweit Bärmann, a. a. O., RdZff 106.

Dabei ist festzustellen, dass hierbei nach neuerer Rechtsprechung die Kausalität vermutet und auch nicht mehr widerlegt werden kann, vgl. Bärman, a. a. O., § 23 WEG, RdZff 183, BGH, ZWE 2011, 122. Eine Nichtigkeit folgt hieraus nicht. Die Beschlüsse waren daher, soweit sie angefochten waren, für unwirksam zu erklären.

Ein anderes ergab sich auch nicht aus Treu und Glauben. Soweit Rechtsanwalt S. vornehmlich die Miteigentümerin Frau F. und ihre Firmen vertrat, und sich der Mehrheit der übrigen Eigentümer gegenüber versah, ist hieraus noch nicht eine derartige Störung der Eigentümerversammlung zu erwarten gewesen oder vorgetragen, als dass sich hieraus ein Ausschlussgrund für Rechtsanwalt S. ergeben hätte.

Mag die Stimmung unter den Eigentümern auch nicht mehr allzu freundschaftlich sein, so begründet dies kein Ausschlussrecht gegenüber Herrn Rechtsanwalt S., der in erster Linie nur im Rahmen seiner Berufsausübung auftritt und auch nach dem persönlichen Eindruck des Gerichts nicht den Eindruck eines Störers vermittelt, sodass auch aus Treu und Glauben sich kein Ausschlussrecht ergibt.

Vielmehr ist aufgrund der Wichtigkeit der Mitgliedschaftsrechte der Kläger ein Vertreter zuzulassen, zumal der Kläger zu 2) nach unwidersprochenem Vortrag der Klageseite körperlich schwerbehindert ist.

2. Die übrigen vorgetragenen Anfechtungsgründe tragen eine Anfechtung nicht.

a) Soweit Sachverständigenkosten unter dem Titel Kleinreparaturen und Instandhaltungen angegeben werden, trägt die Klageseite schon nicht vor, um welche Rechnungen und Positionen es sich dabei handeln soll. Ob die Vermutung der Beklagtenseite, um welche Rechnung es sich dabei konkret handeln könne, richtig ist oder nicht, bleibt schlussendlich offen. Nachdem die von der Beklagtenseite genannten Positionen ohnehin keine Sachverständigenkosten darstellen, sondern im Rahmen der Instandsetzung angefallen sind, konnte dies eine Anfechtung nicht tragen.

Die bloße Überschreitung des Wirtschaftsplanes stellt ebenfalls keinen Grund dar, die Abrechnung als nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend anzusehen. Bei der Abrechnung handelt es sich um eine Einnahmen-/Ausgabenrechnung, in der auch zunächst unberechtigte Einnahmen und Ausgaben aufzunehmen wären. Bei der Frage der Nichtberechtigung stellt sich allenfalls die Frage des Regresses. Sofern die WEG entsprechende Einnahmen oder Ausgaben hatte, sind sie auch aufzunehmen. Für eine Kostensteigerung nach Beschluss über den Wirtschaftsplan im laufenden Wirtschaftsjahr, kann der Wirtschaftsplan ohnehin nichts, sodass auch hieraus keine Unrichtigkeit der Abrechnung folgt.

Auch der Vorwurf, dass die Klage vor dem Landgericht Traunstein von der Verwaltung zu Unrecht erfolgte, greift nicht durch, nachdem die Verwaltung nicht Klägerin des Rechtsstreits war. Aufgabe der Verwaltung war es jedoch, sich in dem Rechtsstreit entsprechend durch einen Rechtsanwalt vertreten und

verteidigen zu lassen. Sofern die Kläger dies als sinnlos bezeichnen, stellt sich auch hier allenfalls die Frage eines Regresses und nicht die Frage einer Nichtberechtigung der Aufnahme der Abrechnung in die Jahresabrechnung.

b) Auch die Aufnahme von Rechtsanwalt und Gerichtskosten als Position im Wirtschaftsplan entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Unwiderrspochen sind bereits ca. 40.000,00 Euro zum Zeitpunkt der Beschlussfassung für das laufende Wirtschaftsjahr und den gültigen Wirtschaftsplan angefallen gewesen. Entsprechende Kosten sind zwangsweise im Wirtschaftsplan zu berücksichtigen, sodass der Vorwurf der Klageseite ohnehin allenfalls für die Differenz von 10.000,00 Euro greifen würde.

Gerichtsbekannt ist jedoch, dass die streitgegenständliche WEG häufig Rechtsstreitigkeiten führt, ohne dass hierbei von sinnlosen Rechtsstreitigkeiten gesprochen werden könnte. So es sich um eine "streitbare" WEG handelt, müssen die beteiligten Eigentümer mit entsprechendem Anfall von Kosten rechnen. Es entspricht daher ordnungsgemäßer Verwaltung, diese bereits im Wirtschaftsplan zur laufenden Liquiditätssicherung zu berücksichtigen.

c) Auch die beschlossene Sonderumlage zur Sicherung der Liquidität entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Ausweislich des Protokolls ist ausdrücklich ein solcher Sonderumlagenbeschluss gefasst worden.

Soweit hier einzelne Forderungen der Eigentümer der Wirtschaftseinheit L. etwaige Rückzahlungsansprüche aus einer aufgehobenen Sonderumlage verrechnet bekommen, so bleibt dies nach Ansicht des Gerichts beanstandungsfrei. Aufrechnung und Verrechnungen mit unstrittigen Forderungen sind ohne weiteres möglich. Einen Sinn im doppelten Zahlungsstrom sieht das Gericht dabei nicht. Inhaltlich ist die Sonderumlage ansonsten von den Klägern auch nicht infrage gestellt worden

Eine Anfechtung konnte insoweit daher nicht begründet werden.

3. Entsprechend der Streitwerte waren die Kosten zu quoteln, §§ 92, 3 ff. ZPO, 45, 49 a GKG. Die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus dem § 709 ZPO.

Dabei ging das Gericht von folgenden Einzelstreitwerten aus:

Teilnahmerecht: 4.000,00 Euro,
TOP 2 hälftiges Interesse: 37.698,73 Euro,
maximal 5-faches klägerisches Interesse mit: 4.109,16 Euro
TOP 3 hälftiges Gesamtinteresse: 25.000,00 Euro
maximales Gesamtinteresse 5-faches klägerisches Interesse: 2.725,00 Euro,
TOP 4 hälftiges Gesamtinteresse: 50.000,00 Euro,
maximales klägerisches Gesamtinteresse: 5.450,00 Euro

Dies ergibt einen Gesamtstreitwert von 16.284,16 Euro. Hiervon haben die Kläger mit 4.000,00 Euro obsiegt, sodass sich hieraus die entsprechende Kostenquote ergab.