

Amtsgericht Würzburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 5 Abs. 1, 28 WEG

- 1. Es widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, den Miteigentümern ohne Vorliegen besonderer Umstände und gewissermaßen standardmäßig vor einer Entscheidung über die Genehmigung einer Jahresabrechnung Auszüge aus den Buchungskonten und/ oder Belegkopien zu übermitteln.**
- 2. Die Jahresabrechnung stellt sich als reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung dar. Der Verwalter hat deshalb alle tatsächlich in dem abzurechnenden Wirtschaftsjahr erzielten Einnahmen und getätigten Ausgaben einzustellen, und zwar unabhängig davon, ob sie zu Recht oder zu Unrecht erfolgt sind.**
- 3. Rolläden stehen dann im Sondereigentum, wenn sie nicht in die Außenwand integriert sind und ohne Beeinträchtigung der äußeren Gestalt montiert oder demontiert werden können. Andernfalls handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum (Bärman/Armbrüster, 12. Auflage 2013, RNr. 107).**
- 4. Beim Gurt handelt es sich um eine notwendige Vorrichtung zur Bedienung des Rollladens, so dass eine Trennung zwischen Rollladen und Gurt nicht praktikabel ist.**

AG Würzburg, Urteil vom 22.01.2015; Az.: 30 C 1212/14

Das Amtsgericht Würzburg erlässt durch den Richter am Amtsgericht Gmelch auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 16.12.2014 folgendes Endurteil:

Tenor:

1. Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 01.04.2014 unter Tagesordnungspunkt 8 gefasste Beschluss 10/14 (Austausch von Garagentoren) wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger 70 % und die Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft 30 % zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Verwalterin kann die Vollstreckung des

Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet. Der Kläger kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leisten.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 13.352,80 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien sind Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Kläger wendet sich im Wege der Beschlussmängelklage gegen die Gültigkeit mehrerer Beschlüsse, die von den Wohnungseigentümern in der Wohnungseigentümerversammlung vom 01.04.2014 gefasst worden sind. Ferner beantragt er Beschlussersetzung im Wege eines Gestaltungsurteils.

Die Klage ist am 02.05.2014 bei Gericht eingegangen. Die Klagebegründung ist am 02.06.2014 bei Gericht eingegangen.

Unter Tagesordnungspunkt 1 fassten die Wohnungseigentümer den Beschluss 1/14 über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2013.

Der Kläger bemängelt insoweit die in der Position "Instandhaltungskosten" enthaltene Positionen "Außenrollos instandgesetzt" i. H. v. 69,62 Euro + 35,70 Euro = 105,32 Euro (Bl. 16, 28, 29 d. A.) und "Instandhaltungskosten Garagen" in Höhe von 123,17 Euro (Bl. 18, 30 d. A.).

Hinsichtlich der Rollos ist er der Ansicht, dass diese Position Sondereigentum der Wohnung Nr. 12 betreffe. Es handele sich um einen dem Fenster vorgesetzten, außen anliegenden Rollo. Zudem sei die Anbringung ohne Beschluss erfolgt.

Hinsichtlich der Garagen bemängelt er, dass Firmen nicht rechtzeitig abbestellt worden seien, die im Rahmen eines von einem gerichtlich bestellten Sachverständigen in einem anderen Verfahren festgesetzten Ortstermins eine Bauteilöffnung hätten durchführen sollen, obwohl der Termin vom 31.07.2013 vom Sachverständigen frühzeitig aufgehoben worden sei.

Darüber hinaus ist der Kläger der Ansicht, dass ein Einberufungsmangel vorliege, weil mit der Einladung zur Versammlung nicht auch Unterlagen zur Überprüfung der Rechtmäßigkeit sämtlicher Unterlagen vorgelegt worden seien.

Unter Tagesordnungspunkt 2 fassten die Wohnungseigentümer den Beschluss 2/14 über die Entlastung des Verwaltungsbeirats und den Beschluss 3714 über die

Entlastung der Verwaltung. Der Kläger wendet sich aus den vorgenannten Gründen gegen die beiden Beschlüsse.

Unter Tagesordnungspunkt 8 fassten die Eigentümer auf Beschlussantrag des Klägers hin den Beschluss 10/14, wonach die Eigentümergemeinschaft beschließt, dass alle alten, noch nicht ausgewechselten Garagentore durch Sektionaltore ausgetauscht werden und die Finanzierung durch Entnahme aus der Rücklage der Garageneigentümer erfolge.

Abstimmungsberechtigt zu diesem Punkt waren nach der Teilungserklärung nur die Garageneigentümer, und zwar nach Miteigentumsanteilen.

Für den Beschluss stimmten 16 Anwesende (242 MEA), dagegen 2 Anwesende (30 MEA), eine anwesende Person enthielt sich (15 MEA). Der Versammlungsleiter stellte den Beschluss als angenommen fest.

Der Kläger ist der Ansicht, dass der Beschluss nichtig sei, weil alle Garageneigentümer hätten zustimmen müssen, was aber nicht erfolgt sei.

Auch die Beklagten sind der Ansicht, dass der Beschluss eine bauliche Veränderung betreffe, so dass alle Garageneigentümer zustimmen müssten. Sie halten den Beschluss ebenfalls nicht für rechtmäßig. Sie sind aber der Ansicht, dass die Anfechtung durch den Kläger rechtsmissbräuchlich sei, weil der Versammlungsleiter auf diesen Umstand in der Versammlung (unstreitig) hingewiesen habe und der Kläger in der Versammlung erklärt habe, dass er den Beschluss nicht anfechten werde. Es handele sich zudem um einen Beschlussantrag des Klägers.

Der Kläger ist darüber hinaus der Ansicht, dass dann, wenn der angefochtene Beschluss nichtig sei, auch der Beschluss 11/14 ungültig werde. Darin beschlossen die Eigentümer, dass diejenigen Eigentümer, die ihre Garagentore bereits auf eigene Kosten erneuert haben, den Betrag von der Eigentümergemeinschaft ausbezahlt bekommen, der für ein zu erneuerndes Tor gemäß dem Beschluss 10/14 anfällt.

Unter Tagesordnungspunkt 8 lehnten die Eigentümer mehrheitlich mit Beschluss 12/14 den folgenden Antrag des Klägers zu einer baulichen Maßnahme an der Garage ab:

"Die Eigentümergemeinschaft beauftragt und bevollmächtigt die Verwaltung, den Sachverständigen, Herrn zu beauftragen, zu überprüfen, ob die Stützen des Geländers noch standfest sind.

Sollte der Sachverständige zu dem Ergebnis kommen, dass die Geländer so nicht mehr standfest sind, soll vom Sachverständigen geprüft werden, inwieweit das vorhandene Geländer erhalten bleiben kann und durch evtl. weitere seitliche Aussteifungen standsicher gemacht werden kann.

Sollte das Geländer auf Grundlage der Feststellungen des Sachverständigen weiter Verwendung finden können, wird die Verwaltung beauftragt und bevollmächtigt, von 3 Fachfirmen Angebote für die erforderlich Aussteifung einzuholen und dem

wirtschaftlichsten Anbieter den Auftrag zu erteilen.

Die Verwaltung wird weiter beauftragt und bevollmächtigt, von 3 Fachfirmen Angebote einzuholen für das Entfernen von Betonplatten und Mörtelbett auf der Attika der Garage sowie der Erneuerung des Mörtelbettes sowie der Verlegung von neuen Platten gleicher Art und Güte und dem wirtschaftlichsten Anbieter den Auftrag zu erteilen.

Des Weiteren wird die Verwaltung beauftragt und bevollmächtigt, für das Anstreichen der Geländer Stützen im Fußbereich und des Geländers von 3 Fachfirmen Angebote einzuholen und dem wirtschaftlichsten Anbieter den Auftrag zu erteilen.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt durch Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage der Häuser."

Der Kläger verlangt zudem, dass vom Gericht ausgesprochen wird, dass der nicht gefasste Beschluss als gefasst gilt.

Der Kläger trägt vor, dass bereits in der Wohnungseigentümerversammlung vom 27.10.2006 ein Beschluss zu der Frage der Instandsetzung gefasst worden sei. Der Beschluss sei aber nicht umgesetzt worden.

Die Garageneigentümer fassten darüber hinaus in einer früheren Eigentümerversammlung bereits einen anderslautenden Beschluss zur Vorgehensweise bei der Sanierung, der vom Kläger im Verfahren 30 C 3212/11 WEG angefochten worden ist.

Ziel des Klägers ist es, den ursprünglichen Zustand mit geringem Kostenaufwand zu erhalten.

Unter Tagesordnungspunkt 8 lehnten die Eigentümer mit Beschluss 14/14 mehrheitlich den Antrag des Klägers ab, die Verwalterin abzurufen und gleichzeitig den Verwaltervertrag aus wichtigem Grund zu kündigen, weil das Vertrauensverhältnis zwischen dem Kläger und der Verwaltung zerstört sei. Für den Beschluss stimmte lediglich der Kläger (4 Stimmen, 724 MEA), gegen den Beschluss wurden 37 Stimmen abgegeben (8.279 MEA).

Der Kläger verlangt zudem, dass vom Gericht ausgesprochen wird, dass der nicht gefasste Beschluss als gefasst gilt.

Der Kläger trägt vor, dass von der Verwalterin eine Vielzahl von Gerichtsverfahren provoziert worden seien und dort Unwahres vorgetragen worden sei. Im Verfahren 30 C 211/12 habe die Verwalterin fälschlich behauptet, dass der Kläger zu der Eigentümerversammlung vom 31.05.2011 unter TOP 7 einen Beschlussantrag zur Änderung der Teilungserklärung gestellt habe. Auch sei ihm und seiner Lebensgefährtin in diesem Verfahren und im Verfahren 30 C 1433/10 Täuschung und Falschaussage unterstellt worden, ebenso im Verfahren 30 C 907/12.

In dem Verfahren 30 C 211/12 habe die Verwalterin mit Schriftsatz vom 11.05.2012 behaupten lassen, dass beim Kläger paranoide Wahnvorstellungen

hervortreten würden und es anzuraten wäre, ihn amtsärztlich auf seine Prozessfähigkeit hin untersuchen zu lassen. Er scheine eigene Vorstellungen und Realitäten nicht mehr auseinanderhalten zu können.

Im Schreiben der Verwalterin sei in Bezug auf die Person des Klägers ständig von "wirr" und "völlig wirr" die Rede. In der Klageerwiderung (S. 5, letzter Absatz, Bl. 78 d. A.) zu vorliegendem Verfahren wird ausgeführt: "Völlig wirr sind die Ausführungen [des Klägers], dass von der Verwalterin ein Verfahren beim BGH provoziert wurde. [...]. Der Kläger, der der Ansicht ist, dass sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht dies falsch entschieden haben, wollte nunmehr in dieser Angelegenheit den BGH bemühen. Das erkennende Landgericht hat jedoch die Revision nicht zugelassen, weswegen es hier zu keiner Entscheidung vor dem BGH kommen wird."

Im Rahmen eines Ortstermins am 21.02.2014 habe Rechtsanwalt zum Kläger gesagt: "Ich war bei der Bundeswehr und Sie sind ein Arschloch."

Es stelle sich zudem als Sittenverstoß dar, dass die Verwaltung den Rechtsanwälten regelmäßig den Auftrag zur Vertretung der übrigen Miteigentümer erteile, nachdem Rechtsanwalt als Verwalter für die Eigentumsanlage der Parteien tätig sei. Es belege die verwerfliche Motivation, wenn der als Verwalter tätige Rechtsanwalt mit der Verwalterin seine angehängte Kanzlei als Prozessbevollmächtigte beauftrage, um ihren ganzen Zorn auf den Kläger auszulassen, um mit sträflichen Handlungen den Kläger gefügig/handlungsunfähig zu machen mit Schadenszufügungen sowie dem Stehlen der wertvollen Zeit des Klägers. Der Kläger bezeichnet die Hausverwalterin und die Rechtsanwälte zudem als seine "Erzfeinde" (Schriftsatz vom 22.09.2014, Bl. 88/ 92 d. A.).

Beschlussanträge des Klägers für die Versammlung vom 01.04.2014 seien im Vorfeld von der Verwalterin abgelehnt worden. Erst nach einem zweiten Schreiben sei eine Aufnahme erfolgt.

Die Verwalterin habe dem Kläger am 08.09.2011 vorsätzlich eine falsche Auskunft erteilt. Er habe wegen 6 defekter Gurte an den Rollläden seiner beiden EG-Wohnungen nachgefragt. Ihm sei die Auskunft erteilt worden, dass die Kosten der Gurte vom Sondereigentümer zu tragen seien. Daraufhin habe er die Gurte auf eigene Kosten erneuert. Im Hinblick auf ein Urteil des Amtsgerichts Würzburg (30 C 1947/09) habe er dies geglaubt.

Von der Verwalterin werde ein Verfahren beim BGH provoziert, da sie auch beim Landgericht Bamberg beharrlich daran festhalte, dass die Gurte der Rollos - entgegen ihrer früheren Behauptung dem Kläger gegenüber - aus der Gemeinschaftskasse zu zahlen seien.

Der Kläger sei von der Verwaltung ferner im Rahmen der Eigentümerversammlung vom 01.04.2014 als Straftäter vorgeführt worden. Das Versammlungsprotokoll enthält hierzu unter Tagesordnungspunkt 8 folgende Ausführungen:

"Zum Schreiben von Herrn vom 30.03.2014 teilt der Versammlungsleiter mit, dass weder die Verwaltung, die Fa.Hausverwaltungs-KG, noch die mandatierte Fachanwaltskanzlei länger hinnehmen werden, dass Herr behauptet, dass die

Verwaltung unseriös agieren und nicht rechtmäßig mit Geldern der Eigentümergeinschaft umgehen würde, bzw. dass die Fachanwaltskanzlei nicht ordnungsgemäß mandatiert wäre und sich nur bereichern wolle.

Sollte Herr weiterhin solche Behauptungen äußern, wird unverzüglich Strafantrag und Strafanzeige gegen Herrn gestellt und Angelegenheit notfalls auch auf dem Privatklageweg bis zum Ende verfolgt werden."

Der Kläger beantragt daher zu erkennen:

1. TOP 1, Beschluss 1/14 zur Genehmigung der Jahresabrechnung für die Wohnungen wird die Zahlung "Außenrollo instandgesetzt" zu den Positionen Instandhaltungskosten mit insgesamt 670,77 EUR und 1610,35 Euro für ungültig erklärt.
2. TOP 1, Beschluss 1/14 zur Genehmigung der Jahresabrechnung für die Garagen wird die Zahlung "Bauteilöffnungen" zu der Position "Instandhaltungskosten Garagen" mit insgesamt 488,80 EUR für ungültig erklärt.
3. TOP 1, Beschluss 2/14 + 3714 zur Entlastung vom Verwaltungsbeirat und der Verwalterin wird für ungültig erklärt.
4. TOP 8, Beschluss 10/14 ist für nichtig zu erklären, insofern wird der Beschluss 11/14 ungültig.
5. TOP 8, Beschluss 12/14 - Instandhaltung der Geländer auf der Attika (Garagendachaufkantungungen) - wird angefochten und wird mit dem Verpflichtungsantrag auf Zustimmung verbunden.
6. TOP 8, Beschluss 14714 - Abberufung der Verwalterin - wird angefochten und mit einem Verpflichtungsantrag verbunden.
7. Die Verfahrenskosten tragen die Eigentümer bzw. die Verwalterin.

Hinsichtlich der mit "Verpflichtungsantrag" bezeichneten Anträge hat der Kläger klargestellt, dass ein Gestaltungsurteil erstrebt ist (§ 21 Abs. 8 WEG).

Die Beklagten beantragen:

Die Klage ist kostenpflichtig abzuweisen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch uneidliche Vernehmung der Zeugen in der mündlichen Verhandlung vom 16.12.2014. Der Kläger ist informatorisch gehört worden. Wegen des Ergebnisses wird auf die Sitzungsniederschrift verwiesen (Bl. 159 ff. d. A.).

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Amtsgericht Würzburg zur Entscheidung örtlich und sachlich ausschließlich zuständig, § 43 Nr. 4 WEG, § 23 Nr. 2 c GVG.

Die Klage hat in der Sache aber nur teilweise Erfolg.

Die Fristen zur Klageerhebung und Klagebegründung (§ 46 Abs. 1 S. 2 WEG) sind jeweils eingehalten. Der 01.05.2014 war ein Feiertag, der 01.06.2014 ein Sonntag. Die Fristen liefen daher jeweils erst am Folgetag ab.

Zum Beschluss 1/14:

Der Beschluss ist rechtmäßig.

Ein Ladungsmangel liegt nicht vor. Der Einladung (Anlage Z 1, Bl. 3 d. A.) war zu entnehmen, dass über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2013 abgestimmt werden sollte. Der Kläger behauptet auch nicht, dass ihm die ihn betreffenden Entwürfe von Gesamt- und Einzelabrechnungen nicht vorgelegen hätten. Zur Übersendung eines Auszugs aus dem Buchungskonto oder zur Vorlage von Belegkopien mit der Einladung ist die Verwalterin demgegenüber nicht verpflichtet.

Die Abrechnung ist auch inhaltlich nicht zu beanstanden.

Es widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, den Miteigentümern ohne Vorliegen besonderer Umstände und gewissermaßen standardmäßig vor einer Entscheidung über die Genehmigung einer Jahresabrechnung Auszüge aus den Buchungskonten und/ oder Belegkopien zu übermitteln. Die Rechnungsprüfung ist regelmäßig Aufgabe des (hier tatsächlich auch bestellten) Verwaltungsbeirates (§ 29 Abs. 3 WEG). Darüber hinaus steht es jedem Wohnungseigentümer frei, bei der Verwalterin die entsprechenden Unterlagen einzusehen, um die Ansätze in der Abrechnung im Detail zu überprüfen (vgl. Bärmann/Becker, § 28 WEG, Rz. 154 ff.).

Die Abrechnung muss eine gesonderte und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben für das betreffende Wirtschaftsjahr enthalten. Die Gesamtabrechnung muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Zuziehung eines Buchprüfers oder sonstigen Sachverständigen verständlich sein (Bärmann/Becker, § 28 WEG, Rz. 114). Aus dem Erfordernis der Vorlage einer geordneten und übersichtlichen Aufstellung folgt, dass nicht sämtliche Einzelausgaben oder -einnahmen aufzuführen sind, sondern dass eine sinnvolle Zusammenfassung und Gruppierung nach einzelnen Positionen vorzunehmen ist. Dass hiergegen verstoßen worden wäre, behauptet auch der Kläger nicht.

Die Jahresabrechnung stellt sich als reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung dar. Der Verwalter hat deshalb alle tatsächlich in dem abzurechnenden Wirtschaftsjahr erzielten Einnahmen und getätigten Ausgaben einzustellen, und zwar unabhängig davon, ob sie zu Recht oder zu Unrecht erfolgt sind (Bärmann/Becker, § 28 WEG, Rz. 115). Andernfalls würde der Zweck der Abrechnung, das Handeln des Verwalters zumindest unter Plausibilitäts Gesichtspunkten überprüfen zu können, nicht erreicht werden. Auch

unberechtigte Ausgaben sind tatsächlich gemacht worden. Würden sie in die Abrechnung nicht aufgenommen werden, würde sich die aktuelle Vermögenslage nicht plausibel erklären lassen. Denn ausgegebenes Geld fehlt, auch wenn eine Ausgabe nicht zu Recht erfolgt sein sollte.

Zu den Beschlüssen 2/14 und 3714:

Die Erteilung der Entlastung für Verwalterin und Verwaltungsbeirat entsprach ordnungsgemäßer Verwaltung.

a) Hinsichtlich der Rollos ist es nicht zu bemängeln, dass die Instandsetzungskosten aus dem Gemeinschaftsvermögen entnommen worden sind.

Das Gericht hat hierzu bereits im Verfahren 30 C 1076/13, das dieselben Parteien betraf, ausgeführt:

"Auch hinsichtlich des Rollladengurtes ist es nicht zu beanstanden, dass die hierfür angefallenen Kosten aus dem gemeinschaftlichen Vermögen bestritten worden sind und so der Abrechnung zu Grunde gelegt worden sind. Sofern keine entgegenstehende Vereinbarung der Wohnungseigentümer besteht, was nicht vorgetragen ist, richtet sich die Frage, ob Rollladengurte zum Gemeinschaftseigentum gehören, nach § 5 WEG. Die Rollladengurte sind dabei nach Auffassung des Gerichtes ebenso zu behandeln, wie die Rollläden selbst. Rollläden stehen dabei nur dann im Sondereigentum, wenn sie nicht in die Außenwand integriert sind und ohne Beeinträchtigung der äußeren Gestalt montiert oder demontiert werden können. Andernfalls handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum (Bärmann/Armbrüster, 12. Auflage 2013, RNr. 107, Stichwort Rollläden) [...]. Beim Gurt handelt es sich um eine notwendige Vorrichtung zur Bedienung des Rollladens. Das Gericht ist deshalb der Ansicht, dass eine Trennung zwischen Rollläden und Gurt nicht praktikabel ist. Insoweit gilt nichts anderes als bei Wohnungsabschlusstüren, bei denen auch anerkannt ist, dass diese vollständig Gemeinschaftseigentum sind, und zwar mit Rahmen und Schloss (vgl. Bärmann/Armbrüster, § 5 WEG, RNr. 124)."

Daran hält das Gericht fest.

Für die bestrittene Behauptung des Klägers, dass die nunmehr gegenständlichen Rollläden nicht in die Außenmauer integriert seien, weil sie außenanliegend (vorgesetzt) seien, hat er Beweis nicht angeboten. Aus der vom Kläger vorgelegten Anlage Z 9 (Bl. 31 d. A.) folgt nichts Gegenteiliges. Die Rechnung des Rollladenbauers bezieht sich auf außenliegende Rollläden. Dies besagt nicht, dass die Rollläden nicht in die Fassade integriert wären. Der Vortrag des Klägers lässt insoweit eine eingehendere Prüfung nicht zu.

Es spielt ferner keine Rolle, ob das Anbringen des Rollos durch Beschluss genehmigt worden war, weil eine Zuordnung zu Sonder- oder Gemeinschaftseigentum hiervon unabhängig zu sehen ist.

b) Hinsichtlich der Kosten, die nach dem Vortrag des Klägers dadurch entstanden sind, dass Handwerker nicht rechtzeitig abbestellt worden sind, nachdem ein zunächst angesetzter Ortstermin verschoben worden war, fehlt es an hinreichend

substantiiertem Vortrag. Der Kläger versäumt es darzulegen, wann der Termin abgesetzt worden war und wann die Verwalterin hiervon Kenntnis erlangte. Dem Gericht ist so eine Prüfung nicht möglich, ob tatsächlich von einer schuldhaften Pflichtverletzung der Verwalterin auszugehen ist. Hinsichtlich des Verwaltungsbeirates fehlt es zudem an Darlegungen zu der Frage, aus welchen Umständen heraus auch den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates etwaige Umstände für eine verspätete Abladung hätten bekannt sein müssen. Aus einer vorgelegten Rechnung heraus wird sich dies kaum erschließen.

Zum Beschluss 10/14:

Der Beschluss 10/14 war wegen Verstoßes gegen § 22 Abs. 1 WEG für ungültig zu erklären. Nichtigkeitsgründe liegen demgegenüber nicht vor, nachdem das Zustimmungserfordernis nicht kompetenzbegründend ist.

Beide Parteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die Zustimmung aller Garageneigentümer erforderlich gewesen wäre, die unstreitig nicht vorlag. Diese Beurteilung entspricht auch einer früher bereits unter den Parteien ergangenen Entscheidung des erkennenden Gerichts.

Das Verhalten des Klägers mag zwar in tatsächlicher Hinsicht verwundern, nachdem er selbst den Beschlussantrag eingebracht hat und er in der Versammlung erklärte, den Beschluss nicht anfechten zu wollen. Dies hindert den Kläger in rechtlicher Hinsicht aber dennoch nicht daran, den Beschluss sodann dennoch anzufechten. Treuwidriges Verhalten ist darin nicht zu sehen. Ein schutzwürdiges Vertrauen der übrigen Miteigentümer dahingehend, dass der Beschluss nicht angegriffen werden würde, besteht nicht. Dies ergibt sich bereits daraus, dass vom Versammlungsleiter auf die Rechtswidrigkeit des Beschlusses hingewiesen worden ist. Der Vertreter der Verwalterin hätte deshalb den als rechtswidrig erkannten Beschluss bereits nicht als angenommen verkünden dürfen. Die Verwalterin ist dem Recht verpflichtet und nicht etwa einer entgegenstehenden Absprache der anwesenden Stimmberechtigten Eigentümer.

Über den Beschluss 11/14 ist demgegenüber nicht zu entscheiden, weil er vom Kläger nicht ausdrücklich angefochten worden ist. Es muss hier deshalb nicht entschieden werden, ob dieser Beschluss, wie der Kläger meint, mit Ungültig Erklärung des Beschlusses 10/14 ebenfalls ungültig wird.

Zum Beschluss 11/14 und dem Antrag auf Beschlussersetzung durch das Gericht:

Die Ablehnung des Beschlussantrags ist nicht zu beanstanden. Eine Entscheidung des Gerichts im Wege richterlicher Gestaltung kommt nicht in Betracht.

Der Kläger selbst trägt vor, dass von den übrigen Wohnungseigentümern zur Frage der Sanierung bereits ein anderslautender Beschluss gefasst worden ist, der im Verfahren 30 C 3212/11 WEG zur Überprüfung des Gerichts gestellt worden ist. Den Wohnungseigentümern kommt bei der Entscheidung über die Art und Weise der Durchführung einer Instandsetzungsmaßnahme ein weites Ermessen zu. Demgegenüber hat der Kläger nur dann Anspruch auf Beschlussfassung in der von ihm beantragten Form, wenn das Ermessen der Eigentümer auf null reduziert ist und wenn bei zwingendem Sanierungsbedarf nur und ausschließlich die vom

Kläger favorisierte Art der Durchführung sinnvoll und zweckmäßig ist. Dem klägerischen Vortrag lässt sich dies aber nicht entnehmen. Die übrigen stimmberechtigten Eigentümer sind demgegenüber nicht verpflichtet, Maßnahmen allein deshalb zu beschließen, weil es der Kläger so will. Im Rahmen einer Gemeinschaft werden solche Fragen durch Mehrheitsentscheid geregelt.

Zum Beschluss 12/14 und dem Antrag auf Beschlussersetzung durch das Gericht:

Die Ablehnung des Beschlussantrags ist nicht zu beanstanden. Die Voraussetzungen für eine Entlassung der Verwalterin durch das Gericht liegen nicht vor.

Die gerichtliche Abberufung des Verwalters ist gerechtfertigt, wenn die Nichtabberufung durch die Wohnungseigentümer einer ordnungsgemäßen Verwaltung widerspricht. Ein Wohnungseigentümer kann die Abberufung nur dann verlangen, wenn eine Nichtabberufung nicht mehr vertretbar erscheint, die Eigentümer den ihnen zukommenden Beurteilungsspielraum also überschritten haben (Bärmann/Merle, § 26 WEG, Rzn. 108, 245).

Soweit der Kläger behauptet, dass die Verwalterin eine Vielzahl von Gerichtsverfahren provoziert habe, führt er diese Behauptung nicht im Detail aus. Es ist nicht ersichtlich, welche Verfahren betroffen sein sollten und inwieweit die Verwalterin deren Durchführung in unnötiger Weise herbeigeführt haben sollte.

Soweit der Kläger darauf verweist, dass von der Verwalterin in den früheren Verfahren 30 C 211/12, 30 C 1433/10 und 30 C 907/12 unwahre Behauptungen aufgestellt worden seien oder dem Kläger Täuschung bzw. seiner Lebensgefährtin Falschaussage unterstellt worden sei, belegen auch diese Behauptungen nicht, dass die Verwalterin im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens Behauptungen bewusst der Wahrheit zuwider aufgestellt hätte. Demgegenüber stellt es den prozessualen Normalfall dar, dass die Parteien sich widersprechende Tatsachenbehauptungen aufstellen, deren Wahrheitsgehalt vom Gericht zu überprüfen ist. Selbst wenn das Gericht in einem früheren Verfahren der Version des Klägers gefolgt sein sollte (was der Kläger bereits nicht vorträgt) belegt dies nicht bewussten Falschvortrag der Verwalterin zu Lasten des Klägers.

Soweit der Kläger der Verwalterin vorwirft, im Schriftsatz ihres damaligen Prozessbevollmächtigten vom 11.05.2012 (dort Bl. 89/ 90 d. A.) dem Kläger paranoide Wahnvorstellungen zu unterstellen, rechtfertigt auch dies nicht eine Entlassung der Verwalterin. Es ist zum einen zu berücksichtigen, dass die Äußerungen im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens getätigt wurden. Beim "Kampf um das Recht" sind auch "kräftig" gehaltene Formulierungen zulässig und nicht jede Äußerung ist auf die Goldwaage zu legen. Es bestand zum anderen, wie sich aus der beigezogenen Akte im Verfahren 30 C 211/12 WEG ergibt, aber auch ein konkreter sachbezogener Anlass für die Ausführungen des dortigen Beklagtenvertreters. Er wendet sich gegen den dortigen Vorwurf des Klägers, von der Verwaltung hingehalten oder vorgeführt zu werden und verweist auf ein Parallelverfahren, in dem der Kläger wegen von ihm versäumter Fristen "schwere Erkrankung, Schwächeanfälle und sonstige Misslichkeiten" vorgebracht habe und fragt, ob der Kläger immer nur dann prozessfähig erscheinen möchte, wenn ihm dies gerade passe. Aus diesem Grund wendet er sich gegen die Gewährung der

Wiedereinsetzung in den vorigen Stand, die vom Kläger wegen einer von ihm behaupteten Erkrankung beantragt worden war. Gleichzeitig weist der Prozessvertreter der Verwalterin Behauptungen des Klägers als unwahr zurück. Der Antrag auf Überprüfung der Prozessfähigkeit des Klägers stellte sich demnach als durchaus ernst gemeint dar und durfte zur Wahrnehmung der Interessen der Verwalterin im dortigen Verfahren auch gestellt werden.

Eine Herabwürdigung des Klägers, die eine Entlassung der Verwalterin rechtfertigen würde, ist auch nicht darin zu sehen, dass seine Ausführungen zu einzelnen Punkten der Klage von Rechtsanwalt im Rahmen der Klageerwiderung als "völlig wirr" bezeichnet werden. Zum einen ist bereits nicht zu erkennen, dass und warum die Äußerungen von Rechtsanwalt, der hier als Vertreter der übrigen Wohnungseigentümer auftritt, der Verwalterin zuzurechnen wäre. Zum anderen sind, wie ausgeführt, im Rahmen des Kampfes um das Recht auch kräftig formulierte Ausdrücke und Unsachlichkeiten hinzunehmen. Auch der Kläger macht hiervon Gebrauch, indem er die Verwaltung sowie die Rechtsanwälte als seine "Erzfeinde" bezeichnet oder ihnen gar, wie im Schriftsatz vom 22.09.2014 (Bl. 88/91 d. A.) ohne weitere Begründung "sträfliche Handlungen" und die Absicht von Schadenszufügung unterstellt. Schließlich entbehrt auch die Qualifikation des Klägervortrags als "völlig wirr" nicht jeglichen sachlichen Gehalts, mag der Beklagtenvertreter hier auch überzeichnen. Der Beklagtenvertreter weist nämlich darauf hin, dass die Behauptung des Klägers, der Bundesgerichtshof werde sich mit einer bestimmten Entscheidung des Landgerichts befassen, nicht zutreffend sei, weil vom Landgericht die Revision nicht zugelassen worden sei. Der vorangehende Vortrag des Klägers konnte demgegenüber den Eindruck erwecken, dass die Sache bereits beim BGH anhängig sei.

Soweit der Kläger behauptet, dass er von Rechtsanwalt in seiner Eigenschaft als Angestellter der Hausverwalterin im Rahmen des Ortstermins vom 21.02.2014 als "Arschloch" bezeichnet worden sei, erachtet das Gericht diese Behauptung nicht als erwiesen. Insoweit steht die Aussage des informatorisch gehörten Klägers gegen diejenige des als Zeugen gehörten Rechtsanwalts. Dieser bestritt, den Kläger als "Arschloch" bezeichnet zu haben. Er habe lediglich darauf verwiesen, dass er - entgegen einem vorangehenden Vorwurf des Klägers - sehr wohl Anstand habe und dass er diesen durch sein Elternhaus mitbekommen habe und auch aufgrund seiner Ausbildung zum Offizier besitze. Daraufhin habe er sich umgedreht und sei weggegangen. Vor diesem Hintergrund lässt sich nicht feststellen, ob die eine oder die andere Behauptung zutreffend ist.

Aus dem Umstand, dass die Zeugin, die Lebensgefährtin des Klägers, davon berichtete, dass ihr der Kläger sofort nach Rückkehr von dem Ortstermin von einer Beleidigung durch den Zeugen berichtet habe, ergibt sich nichts anderes. Die Zeugin hat die Äußerung nicht selbst wahrgenommen und ihre Quelle ist allein der Kläger. Durch ihre Aussage könnte allein belegt werden, dass der Kläger bereits zeitlich unmittelbar nach dem Termin von einer Beleidigung berichtete. Dies belegt aber nicht den Wahrheitsgehalt einer etwaigen Behauptung des Klägers.

Zudem hegt das Gericht gewisse Zweifel daran, ob sich die Zeugin tatsächlich zutreffend erinnerte, nachdem sie den Vorfall auf den Sommer 2014 verortete, obwohl der Ortstermin am 21.02.2014, also im Winter stattfand. Darüber hinaus hatte das Gericht bei der Vernehmung der Zeugin den Eindruck, dass sie emotional

stark ergriffen war. Sie sprach mit zittriger Stimme und es kam ihr darauf an, den Vortrag des Klägers zu bestätigen. Dies wird verstärkt durch den Umstand, dass die Zeugin im Vorfeld zu ihrer Aussage bereits eine eidesstattliche Versicherung zum Beweisthema eingereicht hatte.

Es steht der Verwalterin frei, die Rechtsanwälte mit ihrer Prozessvertretung zu beauftragen oder sie im Rahmen einer Beschlussmängelklage für die übrigen Wohnungseigentümer zu mandatieren. Es ist nicht vorgetragen, dass die übrigen Wohnungseigentümer mit einem derartigen Vorgehen nicht einverstanden wären. Etwas anderes folgt auch nicht daraus, dass beide Anwälte auch bei der Hausverwaltung angestellt sind. Auch ein Rechtsanwalt, der Hausverwaltungen führt, kann die übrigen Wohnungseigentümer selbst vertreten und muss nicht einen anderen Rechtsanwalt mandatieren. Eine Vertretung durch ihn selbst bringt den Vorteil mit sich, bereits vollumfänglich informiert zu sein und vermeidet Reibungsverluste bei der Informationsübermittlung. Weshalb die regelmäßige Beauftragung der Kanzlei einen Rechtsverstoß der Verwalterin darstellen sollte, der zudem zwingend dazu führen müsste, dass die Verwalterin zu entlassen ist, erschließt sich deshalb nicht. Der Kläger trägt auch keine Argumente hierfür vor. Solche sind auch nicht ersichtlich.

Soweit der Kläger vorträgt, dass Beschlussanträge im Vorfeld der Versammlung vom 01.04.2014 von der Verwalterin abgelehnt worden seien und erst auf ein zweites Anschreiben hin eine Aufnahme erfolgt sei, lässt dies einen Pflichtenverstoß der Verwalterin nicht erkennen. Der Kläger trägt nicht vor, aus welchen Gründen zunächst eine Aufnahme abgelehnt worden war. Zudem ist eine Aufnahme der Beschlussanträge sodann doch erfolgt. Der Pflichtenverstoß würde sich darauf beschränken, nicht sofort nach dem ersten Anschreiben des Klägers seinem Ansinnen entsprechend gehandelt zu haben. Dies könnte schwerlich einen gravierenden Pflichtenverstoß begründen.

Es ist ferner nicht nachzuvollziehen, weshalb der Kläger der Ansicht ist, dass ihm am 08.09.2011 durch eine Mitarbeiterin der Hausverwaltung vorsätzlich eine falsche Auskunft zu den Rollladengurten an seinen Fenstern erteilt habe. Der Kläger selbst trägt vor, dass dies der Rechtsauffassung entspreche, die dem Urteil des Amtsgerichts Würzburg im Verfahren 30 C 1947/09 zu Grunde liegt. Wenn diese Ansicht so vom Gericht vertreten worden sein sollte, kann der Verwalterin kaum der Vorwurf bewusster Falschinformation gemacht werden. Bei gesetzlich nicht eindeutig geregelten Fragen stellt es sich im Übrigen nicht als ungewöhnlich dar, wenn unterschiedliche Auffassungen zu bestimmten Fragen vertreten werden.

Der Kläger führt ferner nicht aus, inwieweit von der Verwalterin wegen der Frage der Rollladengurte ein Verfahren vor dem BGH provoziert worden sein sollte. Aus dem Akteninhalt ergibt sich, dass der Kläger in dieser Frage in zwei Instanzen unterlegen ist. Der Kläger verkennt die Realitäten, wenn er der Verwalterin vorwirft, dass er - der Kläger - vor Gericht mit seiner Ansicht nicht durchgedrungen ist. Ein Revisionsverfahren müsste also vom Kläger initiiert werden, nicht von der obsiegenden Partei.

Auch der in der Versammlungsniederschrift der Versammlung vom 01.04.2014 unter Tagesordnungspunkt 8 festgehaltene Hinweis der Verwalterin, der an den Kläger gerichtet war, stellt keine Pflichtverletzung dar. Wenn der Kläger der

Hausverwalterin oder den Rechtsanwälten vorwirft unseriös zu agieren und nicht rechtmäßig mit den Geldern der Eigentümergemeinschaft umzugehen, so kann dies u. a. den Straftatbestand der üblen Nachrede (§ 186 StGB) erfüllen, wenn die Behauptungen nicht erweislich wahr sind. Sollten entsprechende Behauptungen vom Kläger aufgestellt worden sein, so müssen diese weder von der Verwalterin noch von den beiden Rechtsanwälten hingenommen werden. Es war deshalb zulässig, dem Kläger gegenüber insoweit eine Warnung auszusprechen und ihn auf mögliche Folgen hinzuweisen.

Nebenentscheidungen

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO. Soweit die Klage im Hinblick auf den Beschluss 10/14 Erfolg hatte, waren die Kosten der Verwalterin nach § 49 Abs. 2 WEG aufzuerlegen. Die Tätigkeit des Gerichts wurde insoweit von der Verwalterin veranlasst und beruht auf grobem Verschulden. Der Vertreter der Verwalterin hat den gefassten Beschluss sehenden Auges als gefasst festgestellt, obwohl er sich darüber im Klaren war, dass er auf Beschlussmängelklage hin aufgehoben werden würde.

Streitwert: § 3 ZPO, §§ 49 a Abs. 1, 63 Abs. 2 GKG

Die Jahresabrechnung ist wegen Positionen von 670,77 Euro und 1.610,35 Euro angefochten, insgesamt mithin wegen eines Betrages von 2.281,12 Euro. 50 % des Gesamtinteresses belaufen sich auf 1.140,56 Euro. Das Fünffache des klägerischen Interesses beläuft sich auf $724 / 10.000 * 2.281,12 * 5 = 825,77$ Euro. Der letztgenannte Betrag ist maßgeblich.

Wegen der Entlastung von Hausverwaltung und Verwaltungsbeirat beträgt der Streitwert dementsprechend ebenfalls 825,77 Euro.

Wegen des Beschlusses zur Anschaffung von Sektionaltoren kommt es auf die hierfür zu erwartenden Kosten an. Mangels greifbarer Anhaltspunkte für deren Höhe geht das Gericht von einem Auffangstreitwert von 4.000,00 Euro aus.

Dasselbe gilt für die Frage der Instandsetzung der Attika der Garagen: 4.000,00 Euro.

Verwalterentlastung (vgl. BGH MDR 2012, 574): Auszugehen ist vom Verwalterhonorar für die Restlaufzeit. Mangels konkreten Vortrags hierzu geht das Gericht von einer Restlaufzeit von 2 Jahren aus. Das jährliche Verwalterhonorar (vgl. Ansätze in der Jahresabrechnung 2013) beläuft sich auf 4.641,00 Euro + 471,24 Euro = 5.112,24 Euro; für 2 Jahre: 10.224,48 Euro 50 % hiervon sind 5.112,24 Euro fünffaches Einzelinteresse des Klägers: $724 / 10.000 * 10.224,48 * 5 = 3.701,26$ Euro. Der letztgenannte Betrag ist maßgeblich.

Die beiden Anträge auf Entscheidung nach billigem Ermessen sind wirtschaftlich jeweils mit der Anfechtung der Negativbeschlüsse identisch und deshalb nicht gesondert in Ansatz zu bringen.

Der Gesamtstreitwert beläuft sich sonach auf 13.352,80 Euro. Der Kläger obsiegt mit 4.000,00 Euro. Die Kostenquote beläuft sich demnach auf 70 / 30 zu Lasten des Klägers.