

Beglaubigte Abschrift

Verkündet am 01.07.2016

Kamps, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle



Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.:	Frist not.	KFV/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kenntnisn.
SB	08. JULI 2016		Rückspr.
Rückspr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zahlung
zdA			Stellungn.

In dem Rechtsstreit

der Frau ~~_____~~

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~_____~~,
~~_____~~

gegen

die die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

~~_____~~ vertr. d. ~~_____~~
~~_____~~

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~_____~~
~~_____~~

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 10.06.2016
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing

für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 22.12.2015 zu Tagesordnungspunkt 9 (Verwalterbestellung, Abschluss eines Verwaltervertrages) werden für unwirksam erklärt. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten zu 2/3, die Klägerin zu 1/3 bei einem Streitwert von 9.220,00 Euro.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beiden Parteien wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die vollstreckende Partei zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in Bottrop. Am 22.12.2015 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 23.12.2015 festgehalten sind. Auf die zu den Akten gereichte Ablichtung der Niederschrift Bl. 10 d.A. wird Bezug genommen. Unter TOP 5 wurde die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2014 genehmigt. Unter TOP 9 wurde die Firma [REDACTED] die von den Einzelkaufleuten [REDACTED] gegründet worden war, zur neuen Verwalterin bestellt. Bisheriger Verwalter der Eigentümergeinschaft war Herr [REDACTED]. Gleichzeitig wurden die Miteigentümer [REDACTED] und [REDACTED] bevollmächtigt, den vorbereiteten Verwaltervertrag zu zeichnen. Gegenstand von TOP 10 war eine Kostenregelung bezogen auf die Punkte 5.10. und 5.14 dieses Verwaltervertrages. Es wurde beschlossen, dass Kosten für Mahnungen, Klagepauschalen sowie Kosten für den Verwaltungsmehraufwand bei Eigentumswechsel und für eine eventuell notwendige Verwalterzustimmung von dem kostenverursachenden Eigentümer zu tragen und diesem im Rahmen der Jahresabrechnung in Rechnung zu stellen seien.

Die Klägerin ist mit diesen Beschlüssen nicht einverstanden.

Die Beschlüsse seien schon formal nicht ordnungsgemäß zustande gekommen, da die 14-tägige Ladungsfrist nicht eingehalten worden sei.

Die unter TOP 5 genehmigte Jahresabrechnung 2014 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Es seien Verwaltungskosten i.H.v. 437,41 € auch auf die Klägerin umgelegt worden. Das sei fehlerhaft, weil es sich hierbei tatsächlich um Kosten der Rechtsverfolgung gehandelt habe. Der Verwalter habe im Auftrag und im Interesse der übrigen Eigentümer ein Gespräch mit dem damaligen Anwalt der Klägerin

geführt. Die entstandenen Kosten hätten daher unabhängig von ihrer Berechtigung nicht auf die Klägerin umgelegt werden dürfen. Die Jahresabrechnung sei daher insoweit fehlerhaft und aufzuheben.

Die unter TOP 9 erfolgte Verwalterwahl entspreche ebenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Es seien nicht mindestens drei Vergleichsangebote eingeholt und vorgelegt worden. Darüber hinaus sei der vorbereitete Verwaltervertrag inhaltlich zu beanstanden. Das Verwalterhonorar sei mit monatlich 80,88 € pro Wohnung nebst zahlreichen Zusatzgebühren überhöht und nicht ortsüblich. Zudem sei die in dem Vertrag enthaltene Befugnis des Verwalters, über Sanierungsmaßnahmen bis zu ein Kostenaufwand i.H.v. 3.000,00 € ohne Beteiligung der Eigentümerversammlung zu entscheiden, nicht rechters. Gleiches gelte für die Regelung, dass Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter spätestens nach drei Jahren nach Abschluss der Verwaltungstätigkeit verjähren.

Für die unter TOP 10 beschlossene Umlegung von Kosten auf den verursachenden Eigentümer fehle der Eigentümerversammlung die Beschlusskompetenz. Über Kosten eines Rechtsstreits entscheide allein das Gericht.

Die Klägerin beantragt,

folgende Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 22.12.2015 für unwirksam zu erklären:

- 1) TOP 5 (Jahresabrechnung 2014 bezüglich der sonstigen Verwaltungskosten über 437,42 €);
- 2) TOP 9 (Verwalterbestellung);
- 3) TOP 9 (Abschluss eines Verwaltervertrages);
- 4) TOP 10 (Änderung des Kostenverteilungsschlüssels).

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Vorbringen der Klägerin entgegen. Die Einladung zur Versammlung sei am 08.12.2015 und damit rechtzeitig abgeschickt worden. Die unter TOP 5 beschlossene Jahresabrechnung sei in Ordnung. Das Gespräch zwischen Verwalter

und Anwalt der Klägerin sei geführt worden, um Unstimmigkeiten innerhalb der Gemeinschaft auszuräumen. Die Tätigkeit des Verwalters sei daher für die Wohnungseigentümergeinschaft und damit auch für die Klägerin ausgeübt worden. Im Übrigen seien die Kosten tatsächlich entstanden und folglich in der Jahresabrechnung umzulegen. Unter TOP 9 sei kein neuer Verwalter gewählt worden. Der bisherige Verwalter sei Einzelunternehmer gewesen und habe lediglich in eine GmbH & Co. KG umfirmiert. Weil es nicht einfach sei, für eine kleine, zerstrittene Wohnungseigentümergeinschaft überhaupt eine Verwaltung zu finden, sei eine Vergütung von 88,00 € nicht überhöht. Den Eigentümern sei auch erlaubt, im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums den Verwalter zu ermächtigen, über die Vergabe von Instandsetzungsarbeiten bis zu einem Kostenaufwand von 3.000,00 € alleine zu entscheiden. Schließlich sei auch die unter TOP 10 getroffene Entscheidung, bestimmte Kosten nach dem Verschuldensprinzip zu verteilen, nicht zu beanstanden. Bei allen streitgegenständlichen Kosten handele es sich um Verwaltungskosten, deren Umlegung auf den Verursacher rechtens sei.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nur zum Teil begründet. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 22.12.2015 zu TOP 9 entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und waren für unwirksam zu erklären. Die Beschlüsse zu TOP 5 und 10 hingegen sind nicht zu beanstanden.

I. Die unter TOP 9 erfolgte Wahl der ~~Verwaltungsgemeinschaft~~ erfüllt nicht die rechtlichen Anforderungen, die an eine ordnungsgemäße Verwalterwahl zu stellen sind. Entgegen der Auffassung der Beklagten handele es sich bei dieser Wahl nicht um eine nur deklaratorische Neubestimmung des alten Verwalters. Denn die Umfirmierung eines Einzelunternehmers in eine GmbH & Co. KG stellt keinen identitätswahrenden Formwechsel dar. Nur ein solcher hätte zur Folge, dass die Verwalterbestellung des bisherigen Verwalters bestehen bliebe und die erneute Wahl nur feststellende Wirkung hätte. Die Umfirmierung eines Einzelkaufmanns in eine GmbH & Co. KG stellt aber immer einen Identitätswechsel dar, weil nunmehr eine völlig andere Vermögensmasse

am Rechtsverkehr teilnimmt. Weil es sich bei der Wahl der [REDACTED] mithin um eine Verwalterneuwahl handelte, sind auch die bei einer Neuwahl geltenden Anforderungen einzuhalten. Das ist vorliegend nicht geschehen. Unstreitig haben keine drei mit dem Angebot der [REDACTED] konkurrierende Vergleichsangebote vorgelegen. Das ist aber nach ständiger Rechtsprechung des erkennenden Gerichts erforderlich, um den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung zu genügen. Denn nur so kann gewährleistet werden, dass nicht der „erstbeste“, sondern der für die Wohnungseigentümergeinschaft passende Verwalter eingesetzt und eine eventuelle Überteuering vermieden wird.

Weil die Wahl der [REDACTED] fehlerhaft war, konnte auch die unter gleichem Tagesordnungspunkt erfolgte Bevollmächtigung der Miteigentümer [REDACTED] und [REDACTED] zum Abschluss des vorbereiteten Verwaltervertrages keinen Bestand haben.

II. Entgegen der Auffassung der Klägerin ist die von der Eigentümerversammlung unter TOP 5 genehmigte Jahresabrechnung 2014 nicht fehlerhaft.

1. Der Beschluss ist formell mangelfrei zustande gekommen. Es kann offenbleiben, ob die Ladungsfrist des § 24 Abs. 4 S. 2 WEG nicht eingehalten wurde. Denn bei dieser Vorschrift handelt es sich um eine reine Sollvorschrift. Ihre Verletzung kann daher nur dann eine Beschlussanfechtung begründen, wenn dieser Mangel kausal für die Beschlussfassung war (Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rn. 36). Dem Vortrag der Klägerin ist nicht zu entnehmen, dass die Jahresabrechnung möglicherweise nur wegen des behaupteten Formmangels genehmigt wurde. Das geht zu Lasten der Klägerin, die insoweit darlegungs- und beweispflichtig ist.

2. Die Jahresabrechnung ist nicht deshalb fehlerhaft, weil Verwaltungskosten i.H.v. 437,41 € auf Ausgabenseite eingestellt und nach dem geltenden Verteilerschlüssel auch auf die Klägerin umgelegt worden sind. Auch hier kann offenbleiben, ob das Geld zu Unrecht an den Verwalter ausgezahlt wurde. Denn darauf kommt es nicht an. Unstreitig nämlich ist das Geld aus dem gemeinschaftlichen Vermögen gezahlt worden und muss daher auf der Ausgabenseite in der Jahresabrechnung berücksichtigt werden. Das folgt aus dem Umstand, dass die Jahresabrechnung eine reine Gegenüberstellung der Ein- und Ausgaben für das betreffende Wirtschaftsjahr darstellt. Sämtliche tatsächlich getätigten Ausgaben sind daher in das Rechenwerk einzustellen und zwar unabhängig davon, ob sie zu Recht oder zu Unrecht erfolgt sind (BGH NJW 2010, 2127).

Ohne dass es darauf ankäme erlaubt sich das Gericht die Anmerkung, dass es sich bei diesen Kosten entgegen der Auffassung der Klägerin nicht um Kosten der Rechtsverfolgung, sondern um reine – außergerichtliche – Verwaltungskosten handelt,

die zu Recht als solche in der Jahresabrechnung Berücksichtigung gefunden haben. Grundlage der Zahlung an den Verwalter war seinerzeit nämlich ausschließlich der Verwaltervertrag, auch wenn die Kosten durch die Tätigkeit des Verwalters im Zusammenhang mit einem zwischen den Parteien geführten Rechtsstreit entstanden sind.

III. Der Beschluss zu TOP 10 ist ebenfalls nicht zu beanstanden. Der Wohnungseigentümergeinschaft fehlt nicht die Beschlusskompetenz, über eine Kostenverteilung nach dem Verursacherprinzip zu entscheiden. Das folgt aus §§ 16 Abs. 3 und 21 Abs. 7 WEG, wonach die Eigentümer berechtigt sind, von der Teilungserklärung abweichende Kostenregelungen zu treffen. Diese Auffassung hat das Gericht bereits in dem Verfahren gleichen Rubrums 20 C 33 / 15 vertreten. Von ihr abzuweichen, besteht keine Veranlassung. Das Argument der Klägerin, bei den im Verwaltungsvertrag vereinbarten Klagepauschalen handele es sich um Kosten eines Rechtsstreits, über deren Verteilung allein das Gericht gemäß §§ 91 ff. ZPO entscheiden dürfe, ändert daran nichts. Denn auch diese Klagepauschalen stellen nach Auffassung des Gerichts reine Verwaltungskosten dar, die ihre Grundlage ausschließlich im Verwaltervertrag haben und einen Zusatzaufwand an Verwaltungstätigkeit abgelden sollen, der durch die Vorbereitung und Durchführung eines Gerichtsverfahrens zur Beitreibung von Wohngeldrückständen entsteht. Letztlich kommt es aber auch hierauf nicht an. Denn selbst wenn man die vereinbarten Klagepauschalen als notwendige Rechtsverfolgungskosten im Sinn der §§ 91 ff. ZPO ansähe, würde das der Möglichkeit einer gemeinschaftsinternen Regelung, wer letztlich für den Verwaltungsmehraufwand aufkommen müsste, nicht entgegenstehen (so LG Dortmund, Urteil vom 19.04.2016, Az.: 1 S 437/15).

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

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135

Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Rohlfing

Beglaubigt

Kamps

Justizbeschäftigte (mD)

