

Beglaubigte Abschrift

3 C 105/16



Verkündet am 22.11.2016

Kuhn, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Dorsten**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

Vert.:	Frist not.	KR/ KfA	Md.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Verant- wortl.
SB	<b>30. NOV. 2016</b>		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANZ DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stär- kung

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

der Frau ~~Manuela Berger, geb. 14.08.1974, wohnhaft in 46236 Bielefeld, Bielefelder Straße 118,~~

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Strae 89, 46236 Böttrop,

gegen

die aus der anliegenden Liste ersichtlichen übrigen Wohnungseigentümer der  
der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Wohnungseigentümergeinschaft Dorsten, Dorsten, Bielefelder Straße 118,~~

Beklagten,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Manuela Berger, geb. 14.08.1974, wohnhaft in 46236 Bielefeld, Bielefelder Straße 118,~~

Verwalterin ~~Manuela Berger, geb. 14.08.1974, wohnhaft in 46236 Bielefeld, Bielefelder Straße 118,~~  
~~Manuela Berger, geb. 14.08.1974, wohnhaft in 46236 Bielefeld, Bielefelder Straße 118,~~ vertr.d. Herrn ~~Manuela Berger, geb. 14.08.1974, wohnhaft in 46236 Bielefeld, Bielefelder Straße 118,~~

weitere Beteiligte,

hat das Amtsgericht Dorsten  
auf die mündliche Verhandlung vom 22.11.2016  
durch die Richterin Podlaha  
für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 23.05.2016 unter den Tagesordnungspunkten 3 (Jahresabrechnung), 4 (Entlastung der Verwaltung und des Beirats), 5 (Haftungsausschlussvereinbarung) und 6 (Vermögensschadenshaftpflichtversicherung) der Wohnungseigentümergeinschaft ~~WEG 1234567890~~ in Dorsten werden für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 22 % und die Beklagten zu 78 %.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit einzelner Beschlüsse aus der Wohnungseigentümerversammlung vom 23.05.2016. Hinsichtlich der getroffenen Beschlüsse wird auf das Versammlungsprotokoll (Bl. 14 und 15 der Akte) Bezug genommen. Die Klägerin ist Miteigentümerin der Wohnungseigentümergeinschaft ~~WEG 1234567890~~.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Jahresabrechnung, die unter Tagesordnungspunkt 3 beschlossen wurde, die Mindestanforderungen an eine Jahresabrechnung nicht erfüllt. Darüber hinaus sei auch nach einem falschen Verteilerschlüssel abgerechnet worden. Aus diesem Grund seien auch die Entlastung der Verwaltung und die Entlastung des Beirates rechtsfehlerhaft. Auch der unter Tagesordnungspunkt 5 vereinbarte Haftungsausschluss des Beirates sei zu weitreichend und widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Gleiches gelte auch für Tagesordnungspunkt 6; die Tatsache, dass der Verwaltungsbeirat die Vermögenshaftpflicht selbst aussuchen solle, sei zu weitreichend. Auch der Tagesordnungspunkt 8 widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Klägerin ist der Ansicht, dass in dieser Hinsicht drei Vergleichsangebote einzuholen gewesen

wären. Darüber hinaus könne auch nicht davon ausgegangen werden, dass der günstigste Anbieter automatisch der Beste sei. Die Klägerin behauptet insofern, dass bezüglich der Balkonsanierung auch kein Schreibfehler vorläge, sondern dass eine falsche Einheit zugeordnet worden sei.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 23. 5. 2016 der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~ in Dorsten wie folgt für unwirksam zu erklären: TOP 3 (Jahresabrechnung 2015); TOP 4 (Entlastung der Verwaltung und des Beirates); TOP 5 (Haftungsausschlussvereinbarung); TOP 6 (Vermögensschadenshaftpflichtversicherung); TOP 8 (Instandsetzungsmaßnahme Balkon der WE Nr. 6).

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten bestreiten, dass die streitgegenständliche Abrechnung nicht den Anforderungen einer Jahresabrechnung entspräche. Insoweit sei auch die Entlastung der Verwaltung und des Beirates rechtmäßig. Im Hinblick auf den Tagesordnungspunkt 5 sei der Haftungsausschluss nicht zu weitreichend; darüber hinaus gäbe es bei den unterschiedlichen Haftpflichtversicherung in dieser Hinsicht auch keine wesentlichen finanziellen Unterschiede. Die Beklagten sind der Ansicht, dass der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 8 ordnungsgemäßer Verwaltung entspräche; in dem Protokoll sei ausdrücklich niedergelegt worden, dass zwei weitere Angebote mit den identischen Voraussetzungen eingeholt werden sollen und der Auftrag sodann an den günstigsten Anbieter vergeben werden solle. Soweit irrtümlich in dem Beschluss der Balkon der Wohneinheit 06 niedergelegt worden sei, so handele es sich ausschließlich um einen Schreibfehler.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die vorbereitenden Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen, das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 22.11.2016 und die Entscheidungsgründe Bezug genommen.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet. Die Tagesordnungspunkte 3, 4, 5 und 6 waren für ungültig zu erklären. Im Übrigen ist die

Klage unbegründet; Tagesordnungspunkt 8 widerspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung 2015 (Tagesordnungspunkt 3) war für insgesamt ungültig zu erklären, da die vorgelegte Jahresabrechnung (Bl. 60 der Akte) den Anforderungen an eine Jahresabrechnung nicht entspricht. In der Eigentümerversammlung vom 23.05.2016 hat die Eigentümergeinschaft beschlossen, die Jahresabrechnung 2015 zu genehmigen und diese zum 30.06.2016 fällig zu stellen.

Der genaue Inhalt einer Jahresabrechnung ist im Gesetz zwar nicht ausdrücklich geregelt; allerdings hat sich in der Rechtsprechung eine Linie entwickelt, welche Mindestanforderungen an eine Jahresabrechnung zu stellen sind. Insoweit muss eine Jahresabrechnung nach ständiger Rechtsprechung eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher Ein- und Ausgaben enthalten. Sowohl der Kontostand als auch die Entwicklung der gemeinschaftlichen Konten muss ausgewiesen werden. Die Gesamtabrechnung muss ohne Hinzuziehung eines Sachverständigen oder eines Wirtschaftsprüfers für den einzelnen Wohnungseigentümer verständlich sein. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Die Jahresabrechnung enthält bereits keine Angabe zu den Kontoständen der Wohnungseigentümergeinschaft am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraums. Bereits diese fehlende Mindestangabe führt dazu, dass die Schlüssigkeit der Abrechnung insgesamt von den einzelnen Eigentümern nicht nachgeprüft werden kann, so dass der Abrechnungsbeschluss insgesamt für ungültig zu erklären ist (vgl.: Becker, in: Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 12. Auflage, § 28, Rn. 178 m.w.N.).

Aufgrund der dargelegten Fehlerhaftigkeit der Jahresabrechnung kommt es auf den Streit der Parteien hinsichtlich des wirksamen Verteilerschlüssels und den Streitpunkt, ob der Klägerin Belegeinsicht ermöglicht wurde oder nicht, nicht mehr an.

Der Beschluss über die Entlastung der Verwaltung und die Entlastung des Beirats (Tagesordnungspunkt 4) war ebenfalls für unwirksam zu erklären. Unter diesem Tagesordnungspunkt wurde sowohl die Verwaltung als auch der Beirat für das Wirtschaftsjahr 2015 entlastet. Der Entlastungsbeschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Jahresabrechnung nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, weil sie zur Anfechtung berechtigende Fehler enthält (vgl.: Becker, in: Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 12. Auflage, §

28, Rn. 200 und § 29, Rn. 117 - jeweils m.w.N.). Genau dies ist jedoch – wie oben ausgeführt – der Fall.

Der unter Tagesordnungspunkt 5 gefasste Beschluss im Hinblick auf den Haftungsausschluss für den Beirat widerspricht zur Überzeugung des Gerichts ordnungsgemäßer Verwaltung und war daher für ungültig zu erklären. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat unter Tagesordnungspunkt 5 beschlossen, dass eine Haftung des Verwaltungsbeirats (Herr B~~XXXX~~, Herr F~~XXXX~~, Herr W~~XXXX~~) – mit Ausnahme der Fälle von Vorsatz – ausgeschlossen ist.

Dabei ist es zunächst möglich und auch sinnvoll – insbesondere zur Förderung der Bereitschaft zur Amtsübernahme – eine Beschränkung der Haftung der Beiratsmitglieder vorzusehen. Die Haftungsbeschränkung durch Beschlussfassung im Hinblick auf die einzelnen Beiratsmitglieder ist grundsätzlich auch möglich; lediglich ein genereller Haftungsausschluss (das heißt im Voraus für alle Beiratsmitglieder) ist nur durch Vereinbarung und nicht durch Beschluss möglich. Aus Sicht des Gerichts ist vorliegend die vorgenommene Haftungsbeschränkung zu weitreichend, was ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Während eine Haftungsbeschränkung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit unproblematisch möglich ist, verstößt ein Ausschluss der Haftung für grobe Fahrlässigkeit, der im Formularvertrag unzulässig ist, auch im Individualvertrag den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl.: Merle, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 12. Auflage, § 29, Rn. 116 m.w.N.). Vorliegend wurde die Haftung des Verwaltungsbeirates mit Ausnahme der Fälle von Vorsatz insgesamt ausgeschlossen.

Auch die Beschlussfassung unter Tagesordnungspunkt 6 zur Vermögensschadenshaftpflichtversicherung war für ungültig zu erklären. Unter Tagesordnungspunkt 6 hatte die Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen, dass der Beirat ermächtigt werde, eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung auf Kosten der WEG abzuschließen.

Es ist zwar grundsätzlich richtig, dass zur Begrenzung des Haftungsrisikos mit Stimmenmehrheit im Beschlusswege der Abschluss einer Versicherung beschlossen werden kann und dies auch regelmäßig ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht; allerdings ist der vorliegend gefasste Beschluss zu weitreichend, da sämtliche Einzelheiten dem Beirat überlassen werden. Die Entscheidungskompetenz über den

Abschluss von Verträgen liegt grundsätzlich bei der Wohnungseigentümergeinschaft selbst. Diese soll darüber beschließen, ob Geld ausgegeben wird und für was dieses Geld verwendet werden soll. Jeder Eigentümer soll genaue Kenntnis darüber haben, wofür seine Beiträge verwendet werden. Darüber hinaus ist es auch im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft vorab über einen etwaigen Vertragspartner informiert zu werden. Vorliegend werden diese Grundsätze nicht gewahrt. Zum einen ist weder die Reichweite der noch abzuschließenden Versicherung in keiner Weise bestimmt. Zum anderen besteht auch Unklarheit über den kostenmäßigen Umfang der noch abzuschließenden Versicherung. Selbst unter Zugrundelegung des Vortrages des Beklagtenvertreters im Termin zur mündlichen Verhandlung am 22.11.2016, dass der kostenmäßige Umfang dadurch abgesteckt sei, dass die jeweiligen Versicherungen sich im Hinblick auf die Preisgestaltung nur unwesentlich unterscheiden würden, so muss doch beachtet werden, dass auch die Frage, welcher konkrete Anbieter gewählt werden soll aus der Entscheidungskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft herausgelöst und dem Beirat übertragen wird. Dies überschreitet aber gerade die Entscheidungskompetenz, die dem Beirat von der Wohnungseigentümergeinschaft übertragen werden kann.

Die unter Tagesordnungspunkt 8 gefassten Beschlüsse waren nicht für ungültig zu erklären. Sie entsprechen zur Überzeugung des Gerichts vielmehr ordnungsgemäßer Verwaltung. In der Eigentümerversammlung am 23.05.2016 wurde zunächst erörtert, dass ein Balkon der Wohnungseigentümergeinschaft undicht sei. Bei einem gemeinsamen Ortstermin sei dann die Sanierungsbedürftigkeit festgestellt worden und ein erstes Angebot über die Firma ~~B&G~~ & ~~GmbH~~ GmbH eingeholt worden. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat sodann beschlossen, dass die Hausverwaltung und der Beirat ermächtigt werden den Balkon der betreffenden Wohneinheit sanieren zu lassen. Als Kostengröße wurde ein Maßstab von 6500,00 EUR +/-10 % gesetzt. Nach der Vorlage von drei Angeboten sollte der Auftrag an den günstigsten Anbieter vergeben werden. Darüber hinaus wurde beschlossen, dass alle anderen Balkone überprüft werden, so dass bei der nächsten Versammlung ein Instandhaltungsplan erstellt werden könne.

Der erste Teil des Beschlusses, die Sanierung des Balkons einer Wohneinheit, entspricht aus Sicht des Gerichts ordnungsgemäßer Verwaltung. Das Gericht verkennt bei dieser Beurteilung nicht, dass ein Beschluss über die Vergabe größerer

Aufträge dann gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstößt, wenn nicht zuvor mehrere Vergleichsangebote eingeholt wurden und diese spätestens bei der Beschlussfassung zugänglich gemacht worden sind. Sinn und Zweck dieser Regelung ist es, dass einerseits technische Lösungen gefunden werden, die eine dauerhafte Beseitigung des Mangels herbeiführen, und, dass dem Gebot der Wirtschaftlichkeit Rechnung getragen wird (vgl.: Merle, in: Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 12. Auflage, § 21, Rn. 31 m.w.N.). Vorliegend werden diese Grundsätze durch das von der Wohnungseigentümergeinschaft geplante Vorgehen gewahrt. Aus dem Beschluss ergibt sich, dass ein Angebot im Hinblick auf den notwendigen Sanierungsbedarf eingeholt worden ist. In diesem Angebot (Bl. 40 der Akte) ist genau dargelegt, welche Arbeiten an dem Balkon durchgeführt werden sollen. Das Angebot, das als Grundlage für weitere Angebote dienen sollte, war danach klar umrissen. Auf Grundlage dieses Angebotes ist es unproblematisch möglich 2 weitere Angebote, die den gleichen Leistungsinhalt zum Gegenstand haben, einzuholen. Unter diesen 3 Angeboten kann anschließend aufgrund des gleichen Leistungsumfangs das günstigste Angebot ausgewählt und der entsprechende Dienstleister beauftragt werden. Entgegen der Ansicht der Klägerin widerspricht es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, dass die Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen hat, das Günstigste der Vergleichsangebote auszuwählen. Selbstverständlich gibt es außerhalb des Preises für eine Leistung auch noch andere Kriterien, die bei der Auswahl eines Dienstleisters zu beachten sind. Vorliegend hat sich die Wohnungseigentümergeinschaft allerdings dahingehend ausgesprochen, dass sie von den drei Angeboten das Günstigste zu wählen beabsichtigt. Eine solche Vorgehensweise ist aus Sicht des Gerichts nicht zu beanstanden.

Die Tatsache, dass unter Tagesordnungspunkt 8 die Wohneinheit 06 und nicht die Wohneinheit 12 genannt ist, berechtigt die Klägerin ebenfalls nicht zur Anfechtung. Soweit die Klägerin behauptet, dass es sich nicht um einen Schreibfehler, sondern um eine falsche Zuordnung handle, ist ihr Vortrag bereits nicht konkret genug. Die Klägerin hat nicht vorgetragen, ob die tatsächliche Abstimmung über Wohneinheit 6 oder über Wohneinheit 12 erfolgt ist. Die Beklagten haben unbestritten vorgetragen, dass tatsächlich der Balkon der Wohneinheit 12 betroffen gewesen ist. Dass die Wohnungseigentümergeinschaft in der Eigentümerversammlung über den Balkon 6 und nicht über den Balkon 12 abgestimmt hat, ist nicht ausreichend dargelegt. Bei einer Abstimmung über den Balkon Nr. 12 handelte es sich lediglich um einen

Schreibfehler, der nicht zur Anfechtung berechtigt, sondern lediglich eine Protokollberichtigung ermöglicht.

Weiterer Anfechtungs-oder Nichtigkeitsgründe sind nicht ersichtlich.

Aus Sicht des Gerichts ist auch der weitere unter Tagesordnungspunkt 8 gefasste Beschluss wirksam. Die Wohnungseigentümer haben insoweit beschlossen, dass alle anderen Balkone überprüft werden sollen, so dass bei der nächsten Versammlung ein Instandhaltungsplan erstellt werden kann. Zwar ergibt sich aus dem gefassten Beschluss an sich nicht ohne weiteres, was genau an den Balkonen überprüft werden soll; allerdings ist dies aus Sicht des Gerichts auch für einen Dritten bei objektiver Betrachtung des gesamten Beschlusses nachvollziehbar. Einleitend zur Beschlussfassung ist in der Eigentümerversammlung ausgeführt worden, dass eine Undichtigkeit bei einem Balkon vorliegt. Dadurch wird deutlich, dass auch im Hinblick auf die anderen Balkone eine Prüfung hinsichtlich der Dichtigkeit vorgenommen werden soll. Im Übrigen ist dieser Teil des Beschlusses seitens der Klägerin mit der Beschlussanfechtungsklage auch nicht angegriffen worden. Eine Nichtigkeit dieses Teilbeschlusses ist nicht ersichtlich.

Die prozessualen Nebenentscheidungen basieren auf den §§ 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 11.625,00 EUR festgesetzt.

**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.

Podlaha

Beglaubigt

Kuhn

Justizbeschäftigte



