

Beglaubigte Abschrift

28 C 61/16



Verkündet am 06.04.2017

Amberg, Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.	Frist rot.	IGV KOA	Mär.
RA	EINGEGANGEN		Mani- nien.
SB	18. APR. 2017		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.

In dem Rechtsstreit

der Frau

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str.89,
46236 Bottrop,

g e g e n

die aus der beigefügten Liste ersichtlichen übrigen Wohnungseigentümer der
Wohnungseigentümergeinschaft Duisburg, gesetzlich
vertreten durch die vertr.d.d.Vorstand

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat das Amtsgericht Duisburg-Ruhrort
auf die mündliche Verhandlung vom 28.03.2017
durch den Richter Brebeck

für Recht erkannt:

1. Der in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 25.07.2016 gefasste Beschluss zu Tagesordnungspunkt 2 über die Genehmigung der Gesamt- und Einzeljahresabrechnungen 2015 wird für ungültig erklärt.

2. Der in der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft vom 25.07.2016 gefasste Beschluss zu Tagesordnungspunkt 5 wird hinsichtlich der Bevollmächtigung der Frau _____ als Vertreterin der Eigentümergeinschaft zum Abschluss eines Verwaltervertrages mit der Waldhof Grundbesitzverwaltung AG für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2021 für ungültig erklärt.
3. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
4. Die Parteien tragen die Kosten des Rechtsstreits zu gleichen Teilen.
5. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand

Die Klägerin ist Miteigentümerin der Eigentümergeinschaft in Duisburg. Die Beklagten sind die übrigen Wohnungseigentümer derselben.

Die Gemeinschaft wird seit zwanzig Jahren durch die _____, deren Vorstand Herr _____ ist, verwaltet.

Am 25.07.2016 fand am Sitz der Verwaltung in Willich eine Eigentümerversammlung statt. Selbiger liegt in über 40 km Entfernung vom Sitz der Liegenschaft. Bei der Versammlung waren zwei Wohnungseigentümer einschließlich der Klägerin anwesend. In der Teilungserklärung findet sich keine Vereinbarung über den Versammlungsort. Jedoch enthält § 12 Abs. 3 derselben die Vereinbarung, dass die Waldhof Grundbesitzverwaltung erste Verwalterin der Gemeinschaft wird. Seit diesem Zeitpunkt sieht der jeweils gültige Verwaltervertrag vor, dass die Versammlung der Gemeinschaft am Sitz der Verwaltung stattfindet. So auch der derzeitige Verwaltervertrag in Ziffer 13. Entsprechend fand seit nunmehr fast 20 Jahren die Versammlung am Sitz der Verwaltung, namentlich in Willich, statt.

Die Miteigentümer _____ und _____ haben der Verwalterin Einzelvollmachten betreffend die Versammlung erteilt. Darüber hinaus hat die Verwalterin die weiteren Miteigentümer _____, _____ und _____ vertreten. Selbige haben mit der Verwalterin jeweils einen Vertrag über die Verwaltung des Sondereigentums abgeschlossen. Im Rahmen dieser wurde jeweils unter Ziffer 2 vereinbart, dass die

Verwalterin dazu berechtigt ist, für die jeweiligen Eigentümer an den Eigentümerversammlungen teilzunehmen und für diese Abzustimmen.

In der Versammlung fassten die Wohnungseigentümer sodann zu Tagesordnungspunkt 2 folgenden Beschluss:

„Die Gesamt- und Einzelabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 werden genehmigt und sind den Teileigentümern mit der Einladung zur Eigentümerversammlung zugesandt worden. Die in der Wohngeldabrechnung ausgewiesene Pos. „Vorauszahlungen“ entspricht den Sollvorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan. Die tatsächlichen geleisteten Zahlungen ergeben sich aus den Wohngeldkontoauszug.“

Entsprechend dem Beschluss sind in der Jahresabrechnung lediglich die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Soll-Vorauszahlungen angeführt. Folglich wurden nicht die tatsächlichen Vorauszahlungen der Klägerin in Höhe von 2.364,00 EUR, sondern lediglich die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Vorauszahlungen in Höhe von 2.270,00 EUR angeführt. In der Jahresabrechnung sind zudem Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage in Höhe von 1.200,00 EUR zu Gunsten der Positionen „Reparaturen“ angeführt. Darüber hinaus hat die Verwaltung im vergangenen Jahr 2015 ohne entsprechenden Beschluss die Garagentore streichen lassen und die dadurch verursachten Ausgaben in die Jahresabrechnung eingestellt. Gemäß Ziffer 2 des Verwaltervertrages ist der Verwalter berechtigt, Arbeiten bis zu einem Betrag in Höhe von 5.999,99 EUR ohne Zustimmung des Beirats und ohne Beschluss der Eigentümer durchführen zu lassen. Darüber hinaus sind in der Jahresabrechnung „Verwaltungssonderkosten“ in Höhe von 178,50 EUR angeführt.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Einzeljahresabrechnung auf Blatt 27 ff. d. Gerichtsakte sowie die aus der Anlage B 8 zum Schriftsatz der Beklagten ersichtliche Gesamtabrechnung verwiesen.

Die Verwalterkosten wurden zudem in der Jahresabrechnung nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern nach „Wohnungen“ verteilt. Insofern bestimmt § 8 Abs. 3 b der Teilungserklärung, dass die Verwalterkosten nach „Miteigentumsanteilen“ zu verteilen sind.

Einen Beschluss über die Entlastung der Verwaltung zu Tagesordnungspunkt 3 wurde nicht gefasst.

Zu Tagesordnungspunkt 4 beschlossen die Wohnungseigentümer den Gesamt- und die Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2016/2017. Dieser stellt sich wie auf Blatt 39 f. der Gerichtsakte dar.

Zu Tagesordnungspunkt 5 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich:

„Die _____ wird erneut zur WEG-Verwalterin bestellt für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2021.

Frau _____ wurden als Vertreterin der Eigentümergemeinschaft dazu berechtigt, einen neuen WEG-Verwaltervertrag mit der _____ für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2021 abzuschließen. Das Verwalterhonorar beträgt je Wohneinheit 23,00 EUR je Monat zzgl. Gesetzlicher UST.“

Bei der Bevollmächtigten Frau _____ handelt es sich um eine Mitarbeiterin der Verwalterin. Die einzig anwesenden Miteigentümer, namentlich die Klägerin und die Zeugin _____, weigerten sich den Vertrag zu unterzeichnen.

Der Geschäftsführer der Verwaltung ist bereits strafrechtlich in Erscheinung getreten. So wurde er vor 30 Jahren durch das Landgericht Krefeld wegen 48 Fällen der Urkundenfälschung, der Veruntreuung sowie der Unterschlagung verurteilt. Seit der erstmaligen Bestellung vor zwanzig Jahren sind in der Gemeinschaft keinerlei Unregelmäßigkeiten mehr aufgetreten. Auf Nachfrage durch die Klägerin in der gegenständlichen Versammlung zu den Vorstrafen, hat der Vorstand der Verwalterin eine Vorverurteilung negiert.

Zudem würden zwei weiteren Ermittlungsverfahren wegen Vermögensdelikten bei der Staatsanwaltschaft Krefeld (Az. 35 Js 316/13) und bei der Staatsanwaltschaft Duisburg (Az. 149 Js 390/14) eingeleitet. Das Verfahren bei der Staatsanwaltschaft Duisburg wurde auf Anzeige der Klägerin sowie der Miteigentümerin und Zeugin _____ aufgenommen. Diese wurde zunächst nach § 170 StPO und sodann auf Beschwerde der Klägerin nach § 154 StPO im Hinblick auf das Verfahren bei der Staatsanwaltschaft Krefeld eingestellt. Selbiges endete mit einem Freispruch.

Vor der Beschlussfassung ist der Verwaltervertrag den Wohnungseigentümern nicht zur Kenntnis gereicht worden. Er lag indes während der Eigentümerversammlung aus. Die Klägerin hat jedoch zu keinem Zeitpunkt um Einsicht in den Verwaltervertrag gebeten.

Unter Tagesordnungspunkt 6 ermächtigten die Wohnungseigentümer die Verwaltung mehrheitlich, zum Abschluss eines Vertrages zur Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass sämtliche in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechend würden.

Bereits der Versammlungsort sei unzumutbar weit entfernt und erschwere erheblich die Teilnahme an der Versammlung. Soweit sich im Verwaltervertrag eine entsprechende Regelung findet, sei diese unwirksam.

Auch sei die Versammlung nicht beschlussfähig gewesen, da neben ihr lediglich eine weitere Wohnungseigentümerin zugegen gewesen sei. Sie habe unmittelbar zu Beginn die fehlende Beschlussfähigkeit gerügt. Als sie die Verwaltung aufgefordert habe, ihr die entsprechenden Vollmachten zu zeigen, habe eine Mitarbeiterin derselben eine Akte gebracht. Der Verwalter habe daraufhin den Ordner aufgeschlagen, hochgehalten und erklärt, dort seien die Vollmachten zu sehen. Auf entsprechende Nachfrage ihrerseits, wo denn die Sondervollmachten seien, habe der Verwalter geantwortet, dass insofern keine Sonder-, sondern Dauervollmachten vorliegen. Die Klägerin bestreitet, dass die Dauervollmachten bei der Versammlung ebenfalls vorgelegen hätten.

Der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung sei fehlerhaft, da dieser keine Anfangs- und Endbestände, auch nicht betreffend die Instandhaltungsrücklage, aufweise.

Die in dieser erfolgte Entnahme der 1.200,00 EUR aus der Instandhaltungsrücklage zu Gunsten der Position „Reparaturen“ widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung und wurde auch nicht beschlossen. Die insoweit durchgeführten Reparaturen wurden zudem auch nicht belegt, sodass insofern Unklarheit bestehe, ob diese ausschließlich am Gemeinschaftseigentum, oder auch am Sondereigentum durchgeführt wurden.

Auch die entrichteten Zahlungen für die nicht von den Eigentümern genehmigte und beschlossene Streichung der Garagentore hätten nicht in der Jahresabrechnung eingestellt werden dürfen. Soweit im Verwaltervertrag vereinbart sei, dass der Verwalter berechtigt sei Arbeiten bis zu einem Betrag von 6.000,00 EUR ohne Zustimmung des Verwaltungsbereites oder Beschluss der Gemeinschaft und bis zu einem Betrag von 12.000,00 EUR nur mit Zustimmung der Verwaltungsbeirates vornehmen zu lassen, sei dies unwirksam. In Anbetracht der Größe der Gemeinschaft sei diese Berechtigung unangemessen hoch.

Zudem seien in der Jahresabrechnung Kosten für eine Baumfällung in Höhe von 775,00 EUR eingestellt worden. Die Fällung des Baumes sei jedoch ohne entsprechenden Beschluss der Gemeinschaft und ohne Genehmigung der Stadt erfolgt. In der Folge wurde unstreitig gegen die Verwaltung ein Bußgeld in Höhe von 178,50 EUR verhängen. Auch dieses sei rechtsfehlerhaft in die Abrechnung eingestellt worden..

Aus denselben Gründen sei auch der Wirtschaftsplan ungültig.

Zudem habe sich der Vorstand der Verwalterin nach ihren Informationen in jüngster Vergangenheit an Wohngeldkonten anderer Gemeinschaften bereichert. Zudem widerspreche der Beschluss über die Wiederbestellung in Anbetracht der vermögensrechtlichen Vorstrafen ordnungsgemäßer Verwaltung. Hieran ändere auch der Umstand, dass die Verurteilung bereits einige Zeit in der Vergangenheit liegt, nichts.

Auch sei der Beschluss über Ermächtigung der Mitarbeiterin der Verwaltung, Frau [Name] zum Abschluss des Verwaltervertrages als Vertreterin der Eigentümergemeinschaft nach § 181 BGB nichtig. Die Klägerin ist zudem der Ansicht, die Verwalterin hätte die übrigen nicht anwesenden Eigentümer im Rahmen seiner Wahl nicht vertreten dürfen.

Auch widerspreche der mit der Verwalterwiederwahl erneut beschlossene Verwaltervertrag ordnungsgemäßer Verwaltung, da in diesem für typische Verwaltertätigkeiten Sondervergütungen vereinbart seien. Dies betreffe die Zustimmungserklärung zur Veräußerung des Wohnungseigentums, die erstmalige Abmahnung eines rückständigen Hausgeldes, die Überwachung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen über einen Betrag von 5.000,00 EUR, Zusatzvereinbarungen von Wohngeldklagen von mindestens 300,00 EUR zzgl. Mehrwertsteuer, Teilnahme an Beiratswsitzungen, die Wahrnehmung von Gerichtsterminen nach Aufwand, die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sowie die Ausführung von behördlichen Auflagen. Wobei die letzten drei Klauseln bereits insofern unbestimmt seien, als nicht ersichtlich sei, um welche Beträge es sich hierbei handele. Des Weiteren widerspreche eine Sondervergütung in Höhe von 550,00 EUR zzgl. Mehrwertsteuer für eine außerordentliche Eigentümerversammlung ordnungsgemäßer Verwaltung. Auch werde insofern nicht berücksichtigt, dass der Verwalter eine Sondervergütung indes nicht dann verlangt könne, wenn der Verwalter selbst die außerordentliche Versammlung einberufe habe. Zudem sei die Klausel im Verwaltervertrag über die

Sondervergütung aller weiteren Verwalterleistungen, welche nicht im Verwaltervertrag geregelt sind, nach Aufwand nicht hinreichend bestimmt. Auch sei nicht hinreichend bestimmt, was unter sonstigen Auslagen neben der Zeitvergütung zu verstehen sei. Zudem sei die Klausel, wonach der Verwalter berechtigt sei, Sachverständige, Rechtsanwälte und Hauswarte auf Kosten der Eigentümergeinschaft hinzuziehen intransparent und unangemessen, da insofern ein „Freibrief“ zur unkontrollierten Geldentnahme vom Gemeinschaftskonto gestattet würde. Darüber hinaus sei die Klausel über die einseitige Möglichkeit der jährlichen Anpassung der Verwaltervergütung nicht hinreichend bestimmt, als nicht ersichtlich sei, nach welchen Kriterien dies erfolgen sollte. Auch sei die Klausel über die Verkürzung der Verjährungsfrist auf ein Jahr in Anbetracht der zeitverzögerten Hausgeldabrechnung unangemessen und daher nichtig.

Auch sei der Beschluss über Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss eines Vertrages über Anbringung und Wartung von Rauchwarnmeldern nichtig, da es der Gemeinschaft an der erforderlichen Beschlusskompetenz fehle.

Die Klägerin beantragt,

die zu nachfolgenden Tagesordnungspunkten gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären; hilfsweise deren Nichtigkeit festzustellen:

1. TOP 2) (Jahresabrechnung 2015)
2. Entlastung der Hausverwaltung für das Jahr 2015
3. Genehmigung der Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2016
4. Verlängerung der Verwalterbestellung bis zum 31.12.2021
5. TOP 6) (Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss von Rauchwarnmeldern).

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht alle in der gegenständlichen Versammlung gefassten Beschlüsse seien wirksam und entsprächen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Klägerin habe, entgegen ihren Ausführungen, in die durch die Mitarbeiterin herbeigeschafften Dauervollmachten keine Einsicht nehmen wollen. Insbesondere hätten die Vollmachten auch bei der Versammlung vorgelegen.

Auch habe die Versammlung im Anbetracht der Vereinbarung zu Ziffer 13 des Verwaltervertrages am richtigen Ort stattgefunden. Zudem bestreiten sie, dass die Klägerin oder die weitere anwesende Miteigentümerin zu irgendeinem Zeitpunkt der Versammlung den Versammlungsort gerügt hat.

Die Beklagten sind der Ansicht der Beschluss über die Genehmigung des Jahresabrechnung entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Insbesondere sei nicht zu beanstanden, dass in dieser lediglich die Soll-Vorauszahlungen aufgenommen wurden. Entgegen den Ausführungen der Klägerin sei in der Jahresabrechnung kein Ordnungsgeld eingestellt worden. Vielmehr handele es sich bei den „Verwaltungs-sonderkosten“ in Höhe von 178,50 EUR um Kosten, die seitens des Gärtners für die vorgenommene Baumfällung berechnet und an diesen entrichtet worden sein sollen. Zudem komme es nicht auf die materielle Berechtigung der Ausgaben an. Die weiteren Ausgaben seien getätigt worden. Soweit die Klägerin die Berechtigung der Ausgaben in Frage stelle, sei dies zum einen nicht von Relevanz. Zum anderen seien diese berechtigt vorgenommen worden.

Auch der Beschluss über die erneute Bestellung der Verwaltung entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Es spreche kein wichtiger Grund gegen die erneute Bestellung derselben.

Die Anfechtungsklage ging am 16.08.2016 bei Gericht ein. Mit Beschluss vom 18.08.2016 setzte das Gericht den Streitwert auf 32.620,50 EUR fest. Am 30.08.2016 wurde der Gerichtskostenvorschuss eingezahlt.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen [Name]. Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 21.03.2017 verwiesen.

Im Übrigen wird ergänzend auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist zulässig und teilweise begründet.

I.

Die Klage ist teilweise zulässig.

Das hiesige Gericht ist sowohl sachlich, als auch ausschließlich örtlich zuständig (vgl. § 23 Nr. 2 c) GVG, § 43 Nr. 4 WEG).

Soweit die Klägerin die Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses über die Entlastung der Verwaltung begehrt, war die Klage als unzulässig abzuweisen. Der vorliegende Nichtbeschluss ist Mangels Anfechtungsgegenstand nicht nach § 43 Nr. 4, 46 WEG anfechtbar (Then in: Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2017, § 46 WEG Rz. 15). Auch war der Antrag nicht in einen etwaigen Feststellungsantrag umzudeuten, da unstreitig kein Rechtsschein gesetzt wurde. Insofern fehlt es diesem Antrag insgesamt am erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis.

II.

Die anfängliche objektive Klagehäufung ist zulässig (§ 260 ZPO).

III.

Die Klage ist teilweise begründet.

1.

Die Anfechtungsfrist aus § 46 Abs. 1 WEG ist gewahrt. Insbesondere erfolgte die Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses ohne schuldhaftes Zögern der Klägerin, sodass die Rückwirkungsfiktion aus § 167 ZPO greift.

2.

Die Beschlussfähigkeit war gegeben. Insbesondere wurden die übrigen Wohnungseigentümer wirksam vertreten.

Die Vertretung von Wohnungseigentümer durch den Verwalter ist zulässig und allgemein verbreitet. Dabei ist neben einer Einzelvertretung auch eine Gruppenvertretung, das heißt die Vertretung mehrerer Wohnungseigentümer, zulässig (Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 25

WEG Rz. 68 m. w. N.). Auch muss die Vollmacht nicht auf die Vertretung in einer einzelnen Eigentümerversammlung beschränkt sein. Vielmehr kann diese auch als sogenannte Dauer- bzw. Generalvollmacht alle Angelegenheiten umfassen, die im Zusammenhang mit dem betreffenden Wohnungseigentum stehen. Sie kann auch eine Generalvollmacht sein (Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss vom 02. Februar 1984 – BReg 2 Z 63/83 –; Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 25 WEG Rz. 70). Zudem halten die vorliegenden Vollmachten einer Inhaltskontrolle statt (vgl. dazu OLG Hamm, Beschluß vom 3. 12. 2002 - 15 W 190/02). Soweit die Klägerin insofern das Vorliegen derselben während der Eigentümerversammlung bestreitet, erschließt sich dies dem Gericht insofern nicht, als die Vollmachten unstreitig erteilt wurden und die Versammlung in den Räumlichkeiten der Verwaltung stattgefunden hat.

3.

Auch wurde der Klägerin die Prüfung der Vollmachten nicht verweigert.

Grundsätzlich trifft den Verwalter in jeder Eigentümerversammlung ein Recht und auch eine entsprechende Pflicht zu Prüfung der Wirksamkeit der Vertretung und ggfs. analog § 174 BGB zur Zurückweisung derselben. Daneben hat aber auch jeder einzelne Wohnungseigentümer einen individuellen Anspruch auf Einsichtnahme in die Originalvollmachten, da jeder Eigentümer ein individuelles Interesse daran hat, die Wirksamkeit einer Stimmabgabe auf das Beschlussergebnis noch in der Versammlung feststellen zu können (Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 25 WEG, Rz. 80). Diese Prüfung muss der Verwalter dem jeweiligen Wohnungseigentümer auf entsprechendes Begehren ermöglichen. Wird diesem daraufhin das Recht zur Prüfung der Vollmacht verweigert, begründet dies einen formellen Beschlussmangel (LG Frankfurt/M. v. 8.4.2015 - 2-13 S 35/13, MietRB 2015, 211 = ZMR 2015, 780).

Die Klägerin hat eine entsprechende Verweigerung bereits nicht dargelegt. Vielmehr hat die Verwaltung nach den Angaben der Klägerin im Rahmen der informellen Anhörung auf ihr entsprechendes Begehren damit begonnen die streitgegenständlichen Dauervollmachten durch eine Mitarbeiterin in den Versammlungssaal zu bringen. Da die Klägerin jedoch bereits die erste vorgelegte Vollmacht aus rechtlich unzutreffenden Gründen nicht anerkannte, hat die Verwaltung von der Herbeischaffung der weiteren gleichartigen Vollmachten abgesehen. In diesem unstreitigen Hergang kann indes keine Verweigerung der

Einsicht in die Vollmachten gesehen werden. Vielmehr hat die Verwaltung mit einer entsprechenden Ermöglichung der Einsicht begonnen. Sodann hat indes die Klägerin ihrerseits zu erkennen gegeben, dass sie kein Interesse an einer weiteren Einsicht habe.

4.

Auch war der gewählte Versammlungsort zulässig und begründet keinen die Anfechtung rechtfertigenden formellen Fehler nach § 23 Abs. 4 WEG.

Grundsätzlich steht dem Verwalter bei der Bestimmung des Ortes der Eigentümerversammlung ein Ermessen zu, welches sich in den Grenzen der ordnungsgemäßen Verwaltung zu halten hat. Daher darf die Wahl des Versammlungsortes die Teilnahme der Wohnungseigentümer nicht erschweren oder sonst unzumutbar machen. Zwar ist es insofern nicht erforderlich, dass die Versammlung unmittelbar am Ort der Liegenschaft durchgeführt wird. Jedoch muss sich dieser in der näheren Umgebung der Liegenschaft befinden und insofern einen örtlichen Bezug aufweisen (Schultzy in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 24 WEG, Rz. 97 m. w. N.; Reichel-Scherer in: Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 24 WEG Rz. 31). Den Wohnungseigentümer steht es jedoch frei, den Versammlungsort durch Vereinbarung oder auch durch Beschluss nach § 21 Abs. 3 WEG näher zu bestimmen. Haben die Wohnungseigentümer eine solche Bestimmung getroffen, ist der Ladende und damit zumeist der Verwalter an selbige gebunden, solange diese nicht nichtig ist (Schultzy in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 24 WEG, Rz. 93 m. w. N.). Die Durchführung der Versammlung an einem fehlerhaften Versammlungsort begründet einen formellen Fehler, welcher bei vermuteter Kausalität die Anfechtbarkeit sämtlicher der in dieser gefassten Beschlüsse begründet (Schultzy in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 23 WEG Rz. 173).

Vorliegend haben die Wohnungseigentümer indes einen Beschluss über den konkreten Versammlungsort getroffen. So haben die Wohnungseigentümer den Verwalter bestellt und zugleich einen Beschluss über den Abschluss des gegenständlichen Verwaltervertrages getroffen. Selbiger sieht indes unstreitig in Ziffer 13 vor, dass der Ort der Versammlung der Sitz des Verwalters ist. An diese Vereinbarung ist der Verwalter gebunden. Folglich entsprach die Verwaltung dieser

vertraglichen Pflicht und führte die gegenständliche Versammlung an ihrem Sitz durch.

Auch ist die Klausel nicht nichtig. Insbesondere verstößt diese nicht gegen das Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen, namentlich gegen § 307 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB. Unter Berücksichtigung der vertraglichen Gestaltungsfreiheit der Wohnungseigentümer sowie der überschaubaren Entfernung des Sitzes der Verwaltung zur hiesigen Liegenschaft ist keine gegen die Gebote aus Treu und Glauben verstoßende unangemessen Benachteiligung derselben erkennbar.

5.

Die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2015 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war daher nach § 23 Abs. 4 S. 2 WEG für ungültig zu erklären.

Die Jahresabrechnung ist eine geordnete und übersichtliche Darstellung der tatsächlichen - also nicht der nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten - Einnahmen und Ausgaben für das betreffende Wirtschaftsjahr, in welcher die Gesamtkosten der Gemeinschaft abgerechnet und in entsprechenden Einzelabrechnungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer verteilt werden (BGH, Urteil vom 04. Dezember 2009 – V ZR 44/09 –, Rz. 10 zitiert nach juris; MüKoBGB/Engelhardt, 6. Aufl. 2013, WEG § 28 Rn. 26 m. w. N.; BeckOK BGB/Hügel, 41. Ed. 1.11.2016, WEG § 28 Rn. 11 m. w. N.; Spielbauer in: Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2017, § 28 Rz. 62; Reichel-Scherer in: Herberger/Martinek/Rüßmann u.a., jurisPK-BGB, 8. Aufl. 2017, § 28 WEG Rz. 98). Sinn und Zweck dieser ist die Darstellung der Abrechnungsergebnisse je Wohnungseigentümer, die Vermittlung eines Vermögensüberblicks der Eigentümergemeinschaft sowie die Eröffnung einer Kontrollfunktion des Verwalters (Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 28 WEG Rz. 113 f. m. w. N.). Aus diesem Grund genügt für eine ordnungsgemäße Gesamtabrechnung allein die Angabe der Gesamtkosten nicht (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 03. August 2007 – I-3 Wx 84/07) Dabei leitet sich die Einzelabrechnung aus der Gesamtabrechnung ab (BayObLG NJW-RR 1990, 1107 f.; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 03. August 2007 – I-3 Wx 84/07 –, juris). Fehlt es an einer ordnungsgemäßen Darstellung der Einnahmen, so ist die Abrechnung unschlüssig und daher für ungültig zu erklären (LG Berlin: Urteil vom 28.05.2013 - 55 S 73/12 = BeckRS 2013, 20373).

Unstreitig wurden sowohl in Jahresabrechnung, also sowohl in der Einzel-, als auch in der Gesamtabrechnung lediglich die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Wohngelder angeführt. Dies widerspricht indes ordnungsgemäßer Verwaltung. Wie oben angeführt, handelt es sich bei der Jahresabrechnung um eine tatsächliche Einnahme und Ausgabenrechnung (ausdrücklich BGH, Urteil vom 04. Dezember 2009 – V ZR 44/09 –, Rz. 10 zitiert nach juris). Im Hinblick auf den Zweck derselben den Wohnungseigentümern auch eine Übersicht und Kontrolle des Vermögens der Gemeinschaft zu gewährleisten, genügt insoweit lediglich die Angabe der geschuldeten Soll-Vorauszahlungen gerade nicht. Diese sind vielmehr zum Zweck der Berechnung der Abrechnungsspitze zusätzlich anzuführen. An dieser Beurteilung vermag auch die von der Klägerin zitierte Entscheidung des LG Dortmund, Urteil vom 24. Juni 2014 (Az.: 1 S 18/13 = ZMR 2015, 477) nicht zu ändern, da sich diese nur auf die Ermittlung der Abrechnungsspitze bezieht, jedoch am Grundsatz, dass es sich um eine tatsächliche Einnahme und Ausgabenrechnung handelt nichts ändert (BGH, Urteil vom 04. Dezember 2009 – V ZR 44/09 –, Rz. 10 zitiert nach juris).

Zudem fehlen in der Abrechnung Angaben zu Zinseinnahmen aus dem Bankkontenguthaben oder der Instandhaltungsrücklage (zum Erfordernis KG Berlin, Beschluss vom 07. Januar 1985 – 24 W 4964/84 –, juris).

6.

Der Wirtschaftsplan entspricht indes ordnungsgemäßer Verwaltung. So enthält dieser die erforderlichen Angaben zu den voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben, der anteilige Verpflichtung nach § 21 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 WEG sowie der Beitragsleistung zur Instandhaltungsrücklage nach § 28 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 WEG. Der Wirtschaftsplan ist zudem plausibel und nachvollziehbar.

7.

Der Beschluss über die Wiederwahl der Verwalterin ist wirksam und entspricht ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung.

a)

Entgegen der Ansicht der Klägerin wurde der Beschluss über die Wiederwahl der Verwalterin mit der nach § 26 WEG erforderlichen Mehrheit beschlossen. Insbesondere hat der Vorstand der Verwalterin die übrigen Eigentümer im Rahmen der Abstimmung wirksam vertreten. Denn ist der Verwalter selbst Wohnungseigentümer oder in der Eigentümerversammlung als Vertreter von Wohnungseigentümern anwesend, so darf er bei seiner Verwalterwahl mit abstimmen (Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 26 WEG Rz. 38 m. w. N.; OLG Köln, Beschluss vom 08. November 2006 – 16 Wx 165/06 = NJW-RR 2007, 670-671).

b)

Der mehrheitlich gefasste Beschluss über die Wiederwahl kann nur dann angefochten werden, wenn er ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Dies ist dann gegeben, wenn gegen die Bestellung der gewählten Person ein wichtiger Grund spricht und sie daher ungeeignet ist. Dabei muss im Fall der Wiederwahl auf konkrete Umstände in der Vergangenheit Bezug genommen werden, welche ein fehlerhaftes Verwalterhandeln begründen und eine Wiederholungsgefahr erkennen lassen (Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 26 WEG Rz. 63).

Die Feststellung, dass ein Verwalter seine Treuepflichten gegenüber einer Wohnungseigentümergeinschaft verletzt und sich damit einer Untreue strafbar gemacht hat, begründet die Besorgnis, dass er seinen Aufgaben, insbesondere seiner Pflicht zur Verwaltung der Gelder der Gemeinschaft nicht gewachsen ist. Dabei spielt es keine Rolle, dass die vorangegangenen Taten sich gegen eine andere Gemeinschaft gerichtet haben (OLG Köln, Beschluss vom 30. April 2008 – 16 Wx 262/07 = ZMR 2008, 734-735). Hingegen kann eine getilgte Vorstrafe nicht dafür herangezogen werden, dass die Verwalterwahl gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verstoße (KG Berlin, Beschluss vom 20. März 1989 – 24 W 4238/88 = NJW-RR 1989, 842-843). So verfolgt die Tilgung den Zweck der Ermöglichung der Resozialisierung. Insofern dürfen dem Verurteilten, getilgte Freiheitsstrafen im Rechtsverkehr nicht mehr entgegengehalten werden.

Die unstrittige Vorstrafe des Vorstandes der wiedergewählten Verwalterin liegt unstrittig dreißig Jahre in der Vergangenheit. Zwar wurde insofern von keiner Seite die verhängte Strafe vorgetragen. Da auf Grund der Straftaten jedoch keine lebenslange Freiheitsstrafe vergangen werden konnte, ist selbst bei zu Grundlegung

einer maximalen Freiheitsstrafe die fünfzehn Jahre andauernde Tilgungsfrist aus §§ 46, 45 Abs. 1 Nr. 4, 36 BZRG bereits abgelaufen.

Insofern schadet es auch nicht, dass der Vorstand der Verwalterin keine Angaben mehr über die Vorstrafe gemacht hat. So stand diesem nach § 53 Abs. 1 Nr. 2 BZRG das Recht zu, sich als unbestraft zu bezeichnen (vgl. auch BAG, Urt. v. 20.3.2014 – 2 AZR 1071/12 = NZA 2014, 1131, 1133, Rz. 33).

Auch die weiteren Ermittlungsverfahren begründen auf Grund der Unschuldsvermutung keinen wichtigen Grund, welcher gegen die erneute Bestellung spricht. Zudem wurden diese eingestellt.

Soweit die Klägerin darüber hinaus behauptet, nach ihren „Informationen“ habe sich der Vorstand der Verwalterin, Herr , auch in jüngster Vergangenheit an Wohngeldkonten anderer Gemeinschaften bereichert, ist diese Vortrag bereits gänzlich unsubstantiiert. Darüber hinaus hat die Klägerin insoweit keinen Beweis angetreten.

8.

Der Beschluss über die Bevollmächtigung der Mitarbeiterin der Verwalterin zum Abschluss des Verwaltervertrages widerspricht indes ordnungsgemäßer Verwaltung, mit der Folge, dass selbiger ohne Vertretungsmacht abgeschlossen wurde und daher nach § 177 Abs. 1 BGB schwebend unwirksam ist.

a)

Da der Verwalter auf Grund des Verbotes nach § 181 BGB die Gemeinschaft nicht im Rahmen des Abschlusses des Verwaltervertrages vertreten kann, wird der Verband entweder nach § 27 Abs. 3 S. 2 durch alle Wohnungseigentümer oder nach § 27 Abs. 3 S. 3 durch einen oder mehrere durch Beschluss ermächtigte Wohnungseigentümer – auch der Verwaltungsbeirat – vertreten (Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 26 WEG Rz. 83; BeckOK BGB/Hügel, 41. Ed. 1.11.2016, WEG § 26 Rn. 15). Zwar ist nach teilweise vertretener Ansicht grundsätzlich auch möglich einen Dritten nach § 21 Abs. 3 WEG zur Vertretung beim Abschluss des Verwaltervertrages zu bevollmächtigen (*Merle/Bäcker* in Bärmann, WEG, 13. Auflage 2015, § 26 WEG Rz. 28; offen gelassen von OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30. Mai 2006 – I-3 Wx 51/06). Jedoch ist in einem solche Fall unter Berücksichtigung des Rechtsgedankens aus § 181 BGB

zumindest zur verlangen, dass der insoweit bevollmächtigte Dritte nicht im Lager des Verwalters steht. Wird insoweit ein Dritter, welcher im Lager des Verwalters und damit des rechtsgeschäftlichen Gegners steht, bevollmächtigt den Verwaltervertrag abzuschließen, so ist nicht gewährleistet, dass der Vertrag so wie er auslag auch unterschrieben wird. Würde man einen solchen Beschluss für ordnungsgemäß halten, so würde ein etwaiges Risiko des Missbrauchs der Vollmacht nach den allgemeinen Regeln gänzlich zu Lasten der Gemeinschaft gehen (BeckOK BGB/Schäfer, 41. Ed. 1.11.2016, BGB § 167 Rn. 46). Demnach entspricht ein insoweit gefasster Beschluss über die Bevollmächtigung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist anfechtbar. Etwas anderen könnte nur geltend, wenn der Vertreter ausschließlich ermächtigt wird, den Vertrag zu unterzeichnen und insoweit eine derartige Beschränkung der Vollmacht vorliegt, die jeden Ermessenspielraum des Vertreters beim Abschluss des Vertrages ausschließt. Dies ist vorliegend ausweislich des maßgeblichen Inhaltes des Protokolls über die Versammlung indes nicht der Fall, da lediglich die Grundvergütung ausdrücklich beschlossen wurde. Nicht jedoch der ausliegende Vertrag.

Insofern vermag auch der Einwand der Beklagten, kein weiterer anwesender Eigentümer sei bereit gewesen den Vertrag zu unterschreiben nicht. So hätte nach § 27 Abs. 3 S. 2 WEG unproblematisch ein weiter Wohnungseigentümer mit dem nachgelagerten Abschluss der Verwaltervertrages bevollmächtigt werden können.

b)

Auch weist der Verwaltervertrag mehrere in ihrer Gesamtwürdigung bedeutsame Klauseln auf, die einer Inhaltskontrolle nicht standhalten (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30. Mai 2006 – I-3 Wx 51/06 –, juris). So führt eine Gesamtwürdigung der Anzahl und der Qualität der missbilligten Klauseln und deren Bedeutung für das Vertragswerk insgesamt zu der Bewertung, dass der Verwaltervertrag mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht in Einklang steht. Mit der Folge, dass auch der die Ermächtigung der Mitarbeiter zu diesem Vertragsschluss aussprechende Eigentümerbeschluss zu TOP 5 auch aus diesem Grund nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und auf den Antrag aufzuheben ist.

Der Verwaltervertrag, der seinem äußeren Erscheinungsbild nach für eine Mehrzahl von Fällen vorformuliert wurde und deshalb der Inhaltskontrolle nach §§ 305 ff. BGB unterliegt, enthält eine Vielzahl an Klauseln, die die Wohnungseigentümer unangemessen benachteiligen und einer Inhaltskontrolle nicht standhalten.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit führt eine Inhaltskontrolle zu der Beurteilung, dass jedenfalls folgende Klauseln aus dem in der gegenständlichen Eigentümerversammlung von der Angestellten der Verwalterin unterschriebenen Verwaltervertrag unwirksam sind:

(a)

Soweit in Ziffer 4. des Verwaltervertrages vereinbart ist, dass „der Verwalter berechtigt ist, die Verwaltervergütung jährlich höchstens einmal der Verwaltungskostenentwicklung anzupassen“ hält dies einer Prüfung nicht stand. Selbige Klausel ist intransparent und daher nach § 307 Abs. 1 S. 2 unwirksam. So ist nicht ersichtlich, was mit „Verwaltungskostenentwicklung“ gemeint ist. Darüber hinaus ist kein Rahmen angegeben, sodass keine maximal Grenze gesetzt ist und die Eigentümer keine Höchstgrenze absehen können.

(b)

Soweit dem Verwalter in Ziffer 3. j) eine Sondervergütung in Höhe von 550,00 EUR zzgl. USt je Versammlung zugestanden wird, widerspricht diese Klausel derjenigen in Ziffer 4. Absatz 5 mit der Folge, dass beide Klauseln nach § 307 Abs. 1 S. 2 BGB unwirksam sind.

(c)

Auch soweit der Verwalter nach Ziffer 3. e) des Verwaltervertrages für Wohngeldklagen eine pauschale Sondervergütung von 10 % des Streitwertes verlangen kann, ist diese Klausel auf Grund unangemessener Benachteiligung der Eigentümer nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam. So ist nach der ungünstigen Auslegung am Wortlaut der Klausel auch die Konstellation erfasst, dass nicht der Verwalter, sondern ein beauftragter Rechtsanwalt die Wohngeldklage führt. In diesem Fall ist kein höherer Zeit-, Arbeits- und Materialaufwand gegeben, welcher eine Pauschalvergütung in Höhe von 10 % des Streitwertes als angemessen erscheinen lässt. Darüber hinaus ist zwar grundsätzlich eine Pauschale Vergütung nach entsprechend dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz zulässig (vgl. BGH, Beschluss vom 06. Mai 1993 – V ZB 9/92 –, BGHZ 122, 327-333). Jedoch unterscheidet sich die vorliegende Sondervergütungsvereinbarung insofern, als diese einen pauschalen Prozentsatz ausgehend vom Streitwert festlegt. Auf Grund des degressiven

Charakters der rechtsanwaltlichen Vergütung nach dem RVG, ist damit die vorliegende Klausel geeignet selbige zu übersteigen. Dies ist im Hinblick auf die höheren fachlichen Kenntnisse eines Rechtsanwalts im Vergleich zu einer solchen des Wohnungseigentumsverwalters nicht angemessen.

(d)

Ebenso ist die Klausel im letzten Absatz zu Ziffer 3 nach § 307 Abs. 1 S. 2 BGB unwirksam. Hiernach soll der Verwalter berechtigt sein, jederzeit auf Kosten der Eigentümergemeinschaft Hilfskräfte (z. B. Sachverständige, Rechtsanwälte, Hauswarte) auf Kosten der Eigentümergemeinschaft hinzuziehen. Diese Klausel ist in vielfacher Hinsicht unklar. Zum einen ist das „Ob“ der Beauftragung faktisch in das Belieben des Verwalters gestellt. Zum Anderen sind der Umfang der Tätigkeit und die Kosten der Sonderfachleute in keiner Weise begrenzt, was zur Folge hat, dass sich das wirtschaftliche Risiko der Gemeinschaft nicht abschätzen lässt (zu deckungsgleicher Klausel OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30. Mai 2006 – I-3 Wx 51/06 –, juris Rz. 50).

(e)

Auch die Klausel über die Verkürzung der Verjährungfrist in Ziffer 9. des Verwaltervertrages ist nach § 307 Abs. 1 S. 1 BGB unwirksam. So verkürzt diese die Haftung des Verwalters auch bei vorsätzlicher Pflichtverletzung unabhängig von der Kenntnis der Gemeinschaft auf ein Jahr. Dies stellt eine unangemessene Benachteiligung derselben nach § 307 Abs. 2, Abs. 1 S. 1 BGB dar (MüKoBGB/Engelhardt, 7. Aufl. 2017, WEG § 26 Rn. 39; OLG München, Beschluß vom 8. 11. 2006 - 34 Wx 45/06 = NJW 2007, 227).

9.

Der Beschluss über die Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss eines Vertrages über die Anbringung und Wartung von Rauchwarnmeldern ist wirksam und entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Da § 49 Abs. 7 BauO NRW eine eigentumsbezogene Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmelder vorsieht, besteht eine Kompetenz der Wohnungseigentümer selbigen Einbau sowie die Wartung durch Mehrheitsbeschluss an sich zu ziehen (zum Landesrecht vgl. LG Dortmund, Beschluss vom 05. August 2016 – 1 S 80/16; LG Bochum, Beschluss v. 05.08.2016 -

1 S 80/16 = WuM 2016, 638-641; allgemein BGH, Urteil vom 08. Februar 2013 – V ZR 238/11 –, juris). Hinsichtlich der Wartung beruht die Beschlusskompetenz zum einen darauf, dass diese sachlich einen Annex zur Ausstattungsverpflichtung darstellt, da die Ausstattung ohne die Beibehaltung des dadurch geschaffenen Zustandes sinnlos wäre. Zum anderen dürfen die Eigentümer nach § 21 Abs. 3 WEG nicht nur über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im engeren Sinne, sondern auch über den Umgang mit dem Verwaltungsvermögen und damit auch über die Wartung der Rauchwarnmelder beschließen (so zutreffend AG Heidelberg, Urteil vom 22. Oktober 2014 – 45 C 52/14 –, juris Rz. 33).

Zudem entspricht es nicht nur ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Anschaffung einheitlicher Rauchwarnmelder und deren Wartung durch eine Fachfirma beschlossen wird, da nur so sichergestellt ist, dass die Installation und Wartung tatsächlich in allen Wohnungseinheiten ordnungsgemäß und regelmäßig durchgeführt wird (vgl. nur LG Dortmund, Beschluss vom 05. August 2016 – 1 S 80/16; LG Bochum, Beschluss v. 05.08.2016 - 1 S 80/16 = WuM 2016, 638-641). Vielmehr dürfte das Ermessen der Gemeinschaft insofern auf „Null“ reduziert sein und dem einzelnen Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 WEG ein Anspruch auf Übernahme der Anschaffung und Wartung derselben durch die Gemeinschaft bestehen, da nur so der Versicherungsschutz der Gemeinschaft gewährleistet ist (LG Braunschweig, Urteil vom 07. Februar 2014 – 6 S 449/13 (154) = NJW-RR 2014, 1041-1042; LG Karlsruhe, Urteil vom 30. Juni 2015 – 11 S 109/14 = NJW-RR 2015, 1495-1497). Auf eine private Teil- oder Vollaussattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern muss die Gemeinschaft keine Rücksicht nehmen (AG Ratingen, Urteil vom 18. November 2014 – 11 C 121/14).

IV.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 92 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

V.

Der Streitwert wird endgültig auf insgesamt **32.300,50 EUR** festgesetzt. Die Entscheidung folgt aus § 49a GKG.

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

1. Tagesordnungspunkt 2: 12.279,45 EUR
2. Tagesordnungspunkt 3: 3.000,00 EUR
3. Tagesordnungspunkt 4: 10.552,05 EUR
4. Tagesordnungspunkt 5: 6.169,00 EUR
5. Tagesordnungspunkt 6: 300,00 EUR

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 Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, 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 Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.

Brebeck

Beglaubigt

Amberg

Justizamtsinspektorin

