

Abschrift

3 C 210/17

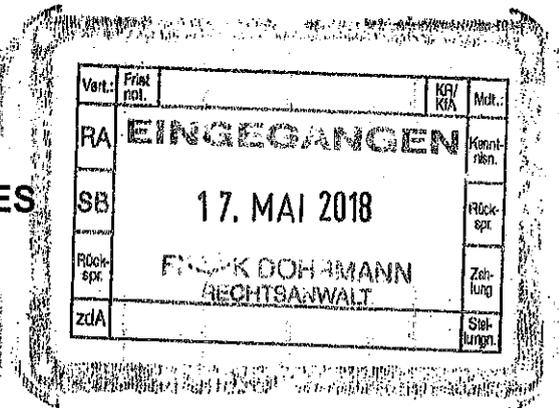


Verkündet am 08.05.2018

als Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Amtsgericht Dorsten
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

der Frau

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann Frank, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft
in Dorsten, gemäß der anliegenden Eigentümerliste,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

vertr.d.

Verwalter (WEG),

hat das Amtsgericht Dorsten
auf die mündliche Verhandlung vom 24.04.2018
durch die Richterin am Amtsgericht Brüggemann
für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass der Beschluss zu TOP 3a (Jahresabrechnung 2015) der Eigentümerversammlung vom 26.10.2017 nichtig ist.

Es wird festgestellt, dass der Beschluss zu TOP 3b (Jahresabrechnung 2016) der Eigentümerversammlung vom 26.10.2017 nichtig ist.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 26.10.2017 zu TOP 4 (Entlastung der Verwaltung) für die Wirtschaftsjahre 2015 und 2016 wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 6 % und die Beklagten zu 94 %.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar für die Klägerin nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Die Klägerin kann die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Miteigentümerin der Wohnungseigentümergeinschaft in Dorsten. Die Parteien, streiten um die Wirksamkeit einzelner Beschlüsse aus der Wohnungseigentümerversammlung vom 26.10.2017. Hinsichtlich der getroffenen Beschlüsse wird auf das Versammlungsprotokoll (Bl. 29 und 30 d. GA) Bezug genommen.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Jahresabrechnungen 2015 und 2016, die unter den Tagesordnungspunkten TOP 3 a und 3b beschlossen wurden, aufgrund schwerwiegender Mängel nichtig seien. Aus diesem Grund sei auch die Entlastung der Verwaltung (TOP 4) rechtsfehlerhaft. Darüber hinaus widerspräche die Beschlussfassung über die Verlängerung des Verwaltervertrages (TOP 7) ordnungsgemäßer Verwaltung. Dies basiere zunächst darauf, dass lediglich der Verwaltervertrag verlängert, eine Verwalterwiederbestellung aber ist nicht erfolgt sei. Es sei ferner nicht ersichtlich, welcher konkrete Verwaltervertrag verlängert werden

solle. Ferner weise der Verwaltervertrag vom 07.12.2015 mehrere unzulässige Klauseln auf, was ebenfalls zu einer Ungültigkeitserklärung des Verwaltervertrages führe.

Die Klägerin beantragt,

die Nichtigkeit des Beschlusses zu TOP 3a (Jahresabrechnung 2015) festzustellen, hilfsweise diesen Beschluss für ungültig zu erklären;

festzustellen, dass der Beschluss zu TOP 3b (Jahresabrechnung 2016) nichtig ist, hilfsweise diesen Beschluss für ungültig zu erklären;

den Beschluss zu TOP 4 (Entlastung der Verwaltung) für die Wirtschaftsjahre 2015 und 2016 für ungültig zu erklären;

den Beschluss zu TOP 7 (Verlängerung des Verwaltervertrages) für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass die Jahresabrechnungen den gesetzlichen Anforderungen gerecht würden. Auch die beschlossene Verlängerung des Verwaltervertrages sei nicht zu beanstanden. Mit der Verlängerung des Verwaltervertrages sei auch eine Wiederbestellung einhergegangen. Darüber hinaus weise der Verwaltervertrag auch keine unzulässigen Klauseln auf.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die vorbereitenden Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen, das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 24.04.2018 und die Entscheidungsgründe Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang begründet. Die unter den Tagesordnungspunkten 3a und 3 b in der Eigentümerversammlung vom 26.10.2017 gefassten Beschlüsse sind nichtig. Daher war auch der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 4 für ungültig zu erklären. Tagesordnungspunkt 7 entspricht zur Überzeugung des Gerichts ordnungsgemäßer Verwaltung.

Bezüglich der Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahresabrechnungen 2015 und 2016 (Tagesordnungspunkte 3a und 3b) war die Nichtigkeit festzustellen. Die vorgelegten Jahresabrechnungen genügen den gesetzlichen Anforderungen nach § 28 Abs. 2 WEG nicht. Nach ständiger

Rechtsprechung sind in die Jahresabrechnungen die von den Eigentümern geschuldeten Soll-Vorauszahlungen einzustellen, nicht hingegen die geleisteten tatsächlichen Ist-Zahlungen (vgl.: LG Dortmund 1 S 233/13; 1 S 47/14; 1 S 462/14; 1 S 210/14; BGH V ZR 147/11 vom 09.03.2012 und V ZR 171/11 vom 03.06.2011). Hintergrund dafür ist, dass nur bei Einstellung der Soll-Vorauszahlungen die Abrechnungsspitze, nämlich die Differenz zwischen den Soll-Vorauszahlungen nach dem Wirtschaftsplan (d.h., die über das Jahr im Regelfall monatlich im Voraus geschuldeten Beträge) und den tatsächlich angefallenen Kosten mit anspruchsbegründender Wirkung richtig ausgewiesen wird.

Diesen Anforderungen werden die Jahresabrechnungen nicht gerecht. In der Jahresabrechnung 2015 (Bl. 32 d. GA) sind die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen eingestellt worden. Die Soll-Vorauszahlungen werden nicht ausgewiesen. Die Jahresabrechnung 2016 (Bl. 61 d. GA) enthält zwar auch einen Teil der zu leistenden Vorauszahlungen. Allerdings werden – unstreitig – nicht sämtliche Vorauszahlungen erfasst. Folglich kann auch die Abrechnungsspitze nicht ordnungsgemäß und nachvollziehbar dargestellt werden.

Da der Umstand der Einstellung der Ist-Vorauszahlungen anstelle der Soll-Vorauszahlungen in die Jahresabrechnung bereits zur Nichtigkeit führt, kommt es auf weitere durch die Klägerin gerügte Mängel der Jahresabrechnungen nicht mehr an.

Der Beschluss über die Entlastung der Verwaltung (Tagesordnungspunkt 4) war für unwirksam zu erklären. Unter diesem Tagesordnungspunkt wurde der Verwaltung und dem WEG Beirat für die Wirtschaftsjahre 2015 und 2016 Entlastung erteilt. 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, 13. A., § 28, Rn. 200 und § 29, Rn. 117 m.w.N.). Genau ist jedoch – wie oben ausgeführt – der Fall.

Der unter Tagesordnungspunkt 7 gefasste Beschluss über die Verlängerung des Verwaltervertrages war nicht für ungültig zu erklären. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat den Verwaltervertrag der ... für 2,5 Jahre verlängert.

Es widerspricht zunächst nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, dass lediglich eine Verlängerung des Verwaltervertrages beschlossen, eine ausdrückliche Neubestellung des Verwalters aber nicht erfolgt ist. Die beschlossene Verlängerung des Verwaltervertrages ist nach Wortlaut und Sinn und Zweck für den unbefangenen Betrachter als nächstliegend dahin auszulegen, dass davon nicht nur die Verlängerung des Vertrages, sondern als konstitutiver Bestandteil auch die Neubestellung des Verwalters umfasst ist (vgl.: OLG Schleswig, ZWE 2007, 51; BGH, NJW 2002, 3240, 3242; Bay-ObLG WuM 1997, 396). Es ist insoweit davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümer sämtliche Voraussetzungen erfüllen wollten, um eine wirksame Neuwahl des Verwalters sicherzustellen. Durch die Verlängerung des Vertrages hat die Gemeinschaft zum Ausdruck gebracht, auch weiterhin mit dem Verwalter zusammenarbeiten zu wollen.

Dem steht vorliegend auch nicht der Einwand der Klägerin entgegen, dass in der Beschlussfassung der Verwaltervertrag, der verlängert werden soll, nicht explizit benannt worden ist, denn nach dem insoweit unstreitigen Vortrag der Parteien, existiert nur ein Verwaltervertrag. Damit ist für jeden Miteigentümer klar ersichtlich, welcher Vertrag verlängert werden soll.

Der Verlängerungsbeschluss entspricht darüber hinaus auch ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 21 Abs. 3 und 4 WEG. Ein formularmäßig abgeschlossener Verwaltervertrag unterliegt den Bestimmungen der §§ 305 ff. BGB, so dass Klauseln auch dann gemäß §§ 305 ff. BGB unwirksam sein können, wenn der Mehrheitsbeschluss, auf dem der Abschluss des entsprechenden Verwaltervertrages beruht, unangefochten bleibt. Andere Mängel, die nicht kraft Gesetzes zur Nichtigkeit der betreffenden Klausel führen, können die Anfechtbarkeit des Beschlusses begründen, auf dem der Abschluss des Verwaltervertrages beruht. Dies ist beispielsweise anerkannt für einen in zahlreichen Punkten gegen §§ 305 ff. BGB verstoßenden Vertrag (vgl.: Merle/Becker in Bärman, Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 13. A, § 26, Rn. 182; LG Mönchengladbach, Beschluss vom 09.08.2006, Az.: 5 T 18/06).

Nach dieser Maßgabe verstößt die Genehmigung des Verwaltervertrages nicht gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Zwar sind einzelne Klauseln aus dem Verwaltervertrag wegen unangemessener Benachteiligung unwirksam. An die Stelle dieser Klauseln tritt jedoch dispositives Gesetzesrecht und der Verwaltervertrag bleibt im Übrigen wirksam, § 306 Abs. 1 BGB.

Ziffer 3 b des Verwaltervertrages entspricht zur Überzeugung des Gerichts ordnungsgemäßer Verwaltung. Dort ist bestimmt, dass der Verwalter berechtigt und verpflichtet ist, Versicherungsverträge zu kündigen und neue entsprechende Verträge bei einem anderen Versicherer abzuschließen, wenn dieser das zu versichernde Risiko zu günstigeren Bedingungen anbietet. Das Gericht sieht hierin keine unangemessene Benachteiligung gemäß § 307 Abs. 1 BGB, die zur Unwirksamkeit der Klausel führen müsste. Eine Kernkompetenzverlagerung findet nicht statt. Dies liegt bezüglich der angegriffenen Klausel daran, dass das Ermessen des Verwalters bei der Entscheidung die Versicherung zu wechseln bereits vorgegeben ist. Der Verwalter hat nach der vorgegebenen Bestimmung für einen lückenlosen Versicherungsschutz zu sorgen. Er darf einen Versicherungsvertrag nur kündigen, wenn er auch einen neuen Versicherungsvertrag abschließt. Im Hinblick auf den abzuschließenden Vertrag ist sein Ermessen ebenfalls beschränkt, da er nur einen „entsprechenden“ Vertrag abschließend darf, der das identische zu versichernde Risiko abdeckt. Er ist damit lediglich berechtigt – um Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft zu sparen – eine neue Versicherung unter gleichen Konditionen zu einem günstigeren Preis abzuschließen.

Ziffer 3 c des Verwaltervertrages ist zur Überzeugung des Gerichts unwirksam. Sie stellt eine unangemessene Benachteiligung dar, indem sie in die Kernkompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft eingreift. Nach Ziffer 3 c ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, mit Wirkung für und gegen die Eigentümergeinschaft im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung nach pflichtgemäßen Ermessen sonstige Verträge abzuschließen oder zu kündigen und sonstige Rechtsgeschäfte vorzunehmen. Dies gilt auch und insbesondere für die Anstellung eines Hausmeisters bzw. die Beauftragung einer Hausmeisterfirm einschließlich der Übertragung der Verkehrssicherungspflichten. Es handelt sich vorliegend um wesentliche Belange und Entscheidungen, die von der Wohnungseigentümergeinschaft nicht delegiert werden können. Vielmehr sind derartige – unter Umständen auch erhebliche Kosten auslösende Entscheidungen – in einer Wohnungseigentümerversammlung zu diskutieren. Die Wohnungseigentümergeinschaft muss insoweit unter Abwägung sämtlicher Gesichtspunkte und unter Zugrundelegung ausreichenden Informationsmaterials die Entscheidung für oder wider den Abschluss einzelner Verträge treffen. Dieser Meinungsbildung dient auch gerade die regelmäßig durchzuführende Wohnungseigentümerversammlung.

Die Klausel bezüglich der Sondervergütung unter Ziffer 4 c des Verwaltervertrages hält gerichtlicher Überprüfung stand. Dort ist geregelt, dass Leistungen, die nicht durch den Verwaltervertrag abgedeckt sind, zusätzlich nach Stundenaufwand vergütet werden können. Es wird durch diese Regelung gerade keine unzulässige Sondervergütung für Tätigkeiten erhoben, zu denen der Verwalter originär verpflichtet ist. Erfasst werden sollen ausdrücklich nur Aufgaben, die über die normale Verwaltertätigkeit hinausgehen (vgl.: DWE 1985, 124; BayObIGZ 1985, 63 (69); NZM 1998, 770).

Die Klausel Ziffer 4 b des Verwaltervertrages erachtet das Gericht allerdings als unwirksam. Dort ist bestimmt, dass der Verwalter für einzuberufende, zu leitende und zu protokollierende weitere Eigentümerversammlungen eine zusätzliche Pauschalvergütung verlangen kann. Aus Sicht des Gerichts ist es zwar grundsätzlich nicht problematisch, dass eine Zusatzvergütung für die Durchführung weiterer Eigentümersammlungen vereinbart ist, da der Verwalter lediglich zur Durchführung einer Eigentümerversammlung verpflichtet und damit weitere Versammlungen nicht mehr unter die Verwaltertätigkeit fallen, die bereits mit dem Grundhonorar abgegolten ist. Allerdings führt die Regelung auch dazu, dass grundsätzlich die Berechtigung bestünde, auch dann eine Vergütung zu verlangen, wenn die Eigentümerversammlung aufgrund eines Fehlers der Verwaltung zu wiederholen ist.

Trotz der Unwirksamkeit einzelner Klauseln führt dies nicht dazu, dass eine Komplettaufhebung des Verwaltervertrages erforderlich ist. Eine solche kommt nur dann in Betracht, wenn das Vertragswerk mehrere in ihrer Gesamtwürdigung bedeutsame Klauseln aufweist, die einer Inhaltskontrolle sämtlich nicht Stand halten und der Verwaltervertrag ohne die Klauseln lediglich eine 'leere Hülle' darstellen würde. Dies ist vorliegend – wie oben dargestellt – jedoch nicht der Fall. Aufgrund der Unwirksamkeit lediglich einzelner Klauseln ist davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft an dem Verwaltervertrag im Übrigen festhalten wollte. Insbesondere bleibt die Handlungsfähigkeit des Verwalters im Hinblick auf seine originären Tätigkeiten weiterhin bestehen. Darüber hinaus ist auch eine entsprechende Vergütung weiterhin vereinbart. Der Verwaltervertrag ist in seiner Gesamtheit – trotz der unwirksamen Klauseln – weiterhin ausführbar; die wesentliche Vertragsausgestaltung bleibt bestehen.

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

Der Streitwert wird auf 16.670,00 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.

Brüggemann