

34 C 49/18

Abschrift



Verkündet am 04.12.2018

Wysluch, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Oberhausen
IM NAMEN DES VOLKES**

Urteil

Verl.:	Frist not.		KR/ KA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN			Konrt- niss.
SB	18. DEZ. 2018			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zah- lung
ZUA				Stel- lung

In dem Rechtsstreit

der

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str. 89,
46236 Bottrop,

gegen

die übrigen

- gemäß anliegender Eigentümerliste -,

, vertr. d. d.

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Verfahrensbeteiligter

hat das Amtsgericht Oberhausen
auf die mündliche Verhandlung vom 13.11.2018
durch die Richterin am Amtsgericht

für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 11.06.2018 zu den TOP 2 soweit er die „Jahresabrechnung und Einzelabrechnung 2017/2018“ betrifft, TOP 3 „Wirtschaftsplan 2018/2019“ und TOP 4 „ Kleinreparaturen, Tapezieren der Schlafzimmerwand der Frau “ nichtig sind.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 11.06.2018 zu den TOP 2 soweit er die „Entlastung der Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr 2017/2018“ betrifft, wird für unwirksam erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tagen die Beklagten.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die

In der Eigentümerversammlung vom 11.06.2018 beschlossen die anwesenden Eigentümer unter TOP 2 die Gesamt- und Einzelabrechnung 2017/2018, sowie die Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2017/2018 und unter TOP 3 den Wirtschaftsplan 2019 beschlossen. Des Weiteren beschlossen die Eigentümer unter TOP 4 die Kosten der Tapezierung der Schlafzimmerwand des Miteigentümers Kristo, die aufgrund eines mangels am Dach durchfeuchtet wurde, aus der Instandhaltungsrücklage zu bezahlen.

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 11.06.2018 (Bl. 26 ff. GA) verwiesen.

Die Klägerin ist der Auffassung, da das beschlossene Wirtschaftsjahr von dem in § 28 Abs. 1 S. 1 WEG festgeschriebenem Kalenderjahr abweiche, d.h. überjährig abgerechnet werde, seien sowohl die Jahresabrechnung, die Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2017/2018 und der Wirtschaftsplan 2019 ungültig. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Regelung sei nur durch Vereinbarung möglich.

Der Jahresabrechnung fehle es des Weiteren an den Anfangs – und Endbeständen. Die ebenfalls unter TOP 2 beschlossene Entlastung der Hausverwaltung widerspreche aus diesen Gründen bereits ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Beschluss zu TOP 4 über die Tapezierung der Schlafzimmerwand des Miteigentümers Kristo sei zu unbestimmt. Der Beschluss lasse nicht erkennen, welche Kosten durch diese Beschlussfassung auf die Wohnungseigentümergeinschaft zukommen werden. Des Weiteren sei weder ein Kostenvoranschlag vorgelegt worden, noch bestimme der Beschluss die Obergrenze der Kosten. Auch sei dem Beschluss nicht zu entnehmen, welche Schlafzimmerwand tapeziert werden solle. Des Weiteren sei ausweislich der Teilungserklärungen für Arbeiten am Sondereigentum der jeweiligen Sondereigentümer selbstverantwortlich.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung
in auf der
Eigentümerversammlung vom 11.06.2018 zu den TOP 2
„Jahresabrechnung und Einzelabrechnung 2017/2018 und
Entlastung der Hausverwaltung für das Wirtschaftsjahr
2017/2018“, TOP 3 „Wirtschaftsplan 2018/2019“ und TOP
4 „ Kleinreparaturen, Tapezieren der Schlafzimmerwand
der Frau für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen,

Die Beklagten sind der Auffassung, es sei seit vielen Jahren üblich, eine überjährige Abrechnung vorzunehmen. Die Klägerin selber habe für eine solche Abrechnungsweise gestimmt. Die Anfechtung sei rechtsmissbräuchlich, da die Klägerin für die überjährige Abrechnungsweise gestimmt habe und dies auch jahrelang geduldet habe. Die Abrechnung sei des Weiteren ordnungsgemäß. Der Verwalter habe jedem Miteigentümer ein Aktenordner zur Verfügung gestellt, aus dem alle Kontoauszüge der Sparkasse ersichtlich gewesen sein. Die Klägerin habe diesen Ordner vom 10.05.2018 bis zum 15.05.2018 zur Prüfung gehabt und keine

Einwände erhoben. Die Tapete im Sondereigentum des Miteigentümers Kristó sei infolge eines Schadens am Gemeinschaftseigentum beschädigt worden. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe die Miteigentümer von diesem Schaden freizustellen. Allen Eigentümern sei bekannt, um welche Wand es sich handele.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

1.

Die Beschlüsse aus der Eigentümerversammlung vom 11.06.2018 zu TOP 2 soweit die Jahresabrechnung 2017/2018 in Form der Gesamt – und Einzelabrechnung betroffen ist, zu TOP 3 über den Wirtschaftsplan 2019 und zu TOP 4 über die Tapezierung der Schlafzimmerwand des Miteigentümers waren aufgrund der Anfechtungsklage der Klägerin für nichtig zu erklären. Sie entsprechen nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung, § 21 Abs. 4 WEG.

Denn allen Beschlüssen mangelt es an der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer.

a)

Den Wohnungseigentümern fehlt es an der Beschlusskompetenz, um eine vom Kalenderjahr abweichend Abrechnungsperiode für die Jahresabrechnung oder den Wirtschaftsplan festzulegen.

Der Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sind gemäß § 28 Abs. 1 S. 1 WEG für ein Kalenderjahr aufzustellen. Die Wohnungseigentümer können das Wirtschaftsjahr durch Vereinbarung abweichend vom Kalenderjahr festlegen. Eine jahrelange abweichende Übung reicht hierzu jedoch nicht aus (LG Köln, Urteil vom 08. Mai 2014 – 29 S 241/13 –, Rn. 33, juris). Durch Beschluss ist eine abweichende Festlegung des Wirtschaftsjahres nicht möglich; der Beschluss wäre mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer von Anfang an nichtig (Bärmann/Becker, WEG, 14. Auflage 2018 § 28 Rn. 11, 104a; Jennißen/Jennißen, WEG, 5. Auflage 2017, § 28, Rn. 28). Ausnahmsweise kann sich aber ein

Eigentümer auf eine unzulässige Abweichung der Jahresabrechnung vom Kalenderjahr gemäß § 242 BGB nicht berufen, wenn eine langjährige diesbezügliche Übung bestand, der anfechtende Wohnungseigentümer zuvor noch nicht ernsthaft und nachhaltig eine Änderung verlangt hatte und ihm auch keine erheblichen Nachteile durch die Abweichung drohen. Der Wohnungseigentümer kann dann lediglich für künftige Abrechnungen die Umstellung auf das Kalenderjahr verlangen (Spielbauer/Then/Spielbauer, WEG, 3. Auflage 2017, § 28, Rn. 30).

Eine Abweichung vom Gesetz ist nur dann möglich, wenn eine entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung vorhanden ist, was vorliegend nicht der Fall ist. Der Einwand der Klägerin ist auch nicht gemäß § 242 BGB ausgeschlossen. Die Klägerin hat sich schon im Verfahren vor dem Amtsgericht Oberhausen, Aktenzeichen: 34 C 14/18, über die Unwirksamkeit des Verwaltervertrages auf das fehlerhafte Abrechnungsjahr berufen. Die Klage wurde den Wohnungseigentümern, vertreten durch die Hausverwaltung, im März 2018 zugestellt. Seit diesem Zeitpunkt ist den übrigen Wohnungseigentümern, wie auch der Hausverwaltung bekannt, dass die Klägerin nicht mehr mit der Festlegung eines überjährigen Wirtschaftsjahres einverstanden ist.

b)

Der Beschluss zu TOP 4, soweit er die Tapezierung der Schlafzimmerwand des Miteigentümers Kristo auf Kosten der Wohnungseigentümergeinschaft betrifft, widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, da er zu unbestimmt ist. Er ist daher auf die erhobene Anfechtungsklage der Klägerin für nichtig zu erklären.

Nichtig ist ein Beschluss infolge Unbestimmtheit insbesondere dann, wenn er keine durchführbare Regelung erkennen lässt (Bärmann/Merle, WEG, 13. Auflage 2015, § 23, Rn. 163; LG München I, Urteil vom 23.06.2014 – 1 S 13821/13, ZMR 2014, 920). Beschlüsse einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern sind nach ständiger Rechtsprechung „aus sich heraus“ objektiv und normativ auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt (vgl. Bärmann/Merle, WEG, 13. Auflage 2015, § 23 Rn. 62). Grund hierfür ist die Wirkung, die Beschlüsse für Sonderrechtsnachfolger über § 10 Abs. 4 WEG entfalten. Maßgeblich ist dabei der Wortlaut des Beschlusses. Für dessen Auslegung kann auch der Protokollinhalt herangezogen werden, nicht aber Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses, außer wenn diese nach den besonderen Umständen des Einzelfalls für Jedermann ohne weiteres erkennbar sind oder wenn

darauf Bezug genommen wurde. So kann in einem Beschluss zur Konkretisierung der getroffenen Regelung auch auf ein außerhalb des Protokolls befindliches Dokument Bezug genommen werden, wenn dieses zweifelsfrei bestimmt ist (BGH, Urteil v. 08.04.2016 – V ZR 104/15, Grundeigentum 2016, 921).

Der vorliegend angefochtene Beschluss lässt nicht erkennen, an welcher Wand, durch wen und zu welchen Kosten die Neutapezierung der Schlafzimmerwand erfolgen soll.

Es ist völlig unklar, welche Kosten auf die Wohnungseigentümergeinschaft zukommen.

Des Weiteren fehlt es an der Regelungskompetenz der Eigentümerversammlung. Dieser hat sie nur für die auf das gemeinschaftliche Eigentum entfallenden Kosten. Mit denen im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen kann dagegen gemäß § 13 Abs. 1 WEG jeder Wohnungseigentümer im allgemeinen nach Belieben verfahren; der Zustand des Sondereigentums ist für die Gemeinschaft so lang ohne Bedeutung, als von ihm keine negativen Einflüsse ausgeht (§ 14 Nr. 1 WEG). Instandhaltungspflichten und –rechte in Bezug auf das Sondereigentum bestehen ausschließlich für den betreffenden Sondereigentümer. Die Gemeinschaft ist insoweit weder zu eigenmächtigen Einwirkung auf das Sondereigentum noch zur Liquidierung von Aufwendungen für die Instandhaltung des Sondereigentums befugt. Für darüber hinausgehende Maßnahmen bedarf es vielmehr einer besonderen gesetzlichen Grundlage (§ 14 Nr. 4 WEG) oder einer vertraglichen Ermächtigung. (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 28.10.1994 – 3 Wx 448/94 –, Rn. 22, juris; LG Mainz, Beschluss vom 06.01.2003, 8 T 66/02).

2.

Die gleichfalls im angefochtenen Beschluss zu TOP 2 ausgesprochene Entlastung der Verwaltung war für ungültig zu erklären, weil ohne eine zutreffende Jahresabrechnung die Verwaltung für den betreffenden Zeitraum noch nicht entlastet werden kann.

II.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 100 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird gemäß § 49a GKG auf 26.604,40 € 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 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.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.