

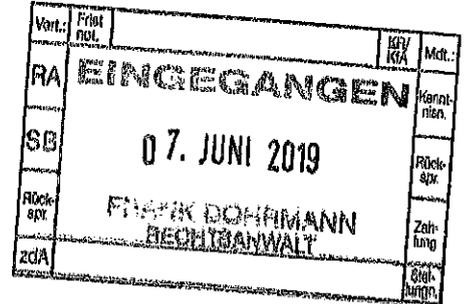
Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 S 40/19
20 C 27/18
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Dortmund

Hinweis-Beschluss



In dem Rechtsstreit

der Frau *[Name]*, *[Adresse]*, *[Postleitzahl]*, *[Ort]*,

Klägerin und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter:

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

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der WEG *[Name]*, *[Adresse]*, *[Postleitzahl]*, *[Ort]*
vertr. d. d. Verw., *[Name]*, *[Adresse]*, *[Postleitzahl]*, *[Ort]*,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte:

[Name], *[Adresse]*, *[Postleitzahl]*, *[Ort]*,
[Name], *[Adresse]*, *[Postleitzahl]*, *[Ort]*,

weist die Kammer die Parteien darauf hin, dass die Berufung aller Voraussicht nach Erfolg zeigen dürfte.

Gründe:

I.

Im Hinblick auf TOP 4 greifen die Berufungsangriffe im Ergebnis durch.

1.

Zwar geht das Amtsgericht in weiten Bereichen seiner Begründung zutreffend davon aus, dass der Vortrag der Klägerin innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG ohne Substanz war.

Bezüglich der Kosten für diverse Arbeiten in Höhe von 40 € wäre die Klägerin im Übrigen zunächst auf ihr Belegeinsichtsrecht zu verweisen gewesen und hätte sodannvortragen müssen, dass es sich um unberechtigte Positionen handelt. Dies gilt zwar nicht bei einer Jahresabrechnung, weil es dort auf die Berechtigung einer Zahlung nicht ankommt, wenn sie tatsächlich geflossen ist, wäre jedoch zu berücksichtigender Vortrag im Rahmen der Entlastung der Verwaltung.

2.

Letztlich können die vorstehenden Erwägungen aber dahingestellt bleiben, weil die Entlastung bereits deshalb nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, weil unstreitig auf Grund eines Einladungsfehlers – und bei darauf gestützter erfolgreicher Anfechtungsklage – der Klägerin Kosten entstanden sind, die unter Umständen einen Schadensersatzanspruch gegenüber der Verwaltung auslösen können.

Dem steht die Nichtanwendung des § 49 Abs. 2 WEG nicht entgegen, denn die Nichtberücksichtigung von § 49 Abs. 2 WEG im Ausgangsverfahren entfaltet keine Sperrwirkung. Die theoretische Möglichkeit, dass wegen des Einladungsmangels Schadensersatzansprüche gegenüber der Verwaltung bestehen können, steht bereits einem wirksamen Entlastungsbeschluss entgegen.

II.

Die Berufung zu TOP 11 ist ebenfalls begründet.

1.

Grundsätzlich steht die Kammer auf dem Standpunkt, dass eine Gebrauchsregelung unter Anwendung des Losverfahrens nicht ausgeschlossen ist.

a)

Hierbei wäre allerdings zu berücksichtigen, dass ein nicht berücksichtigter Wohnungseigentümer für das nächste Jahr die Sicherheit erhalten müsste, einen Stellplatz mit Mietvertrag zu erhalten, wenn er im Vorjahr nicht berücksichtigt worden ist, wenn dies nach der Anzahl der Stellplätze möglich ist. Dies wäre z.B. möglich bei 20 Wohneinheiten und 15 Stellplätzen. Dann wären 5 Eigentümer unter Umständen nicht berücksichtigt worden. Diese könnten bei der nächsten Auslosung berücksichtigt werden und es stünden in den Folgejahren immer nur 10 Stellplätze zur Verlosung. Nicht hingegen wäre das möglich bei einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 40 Wohneinheiten, aber nur 10 Stellplätzen. Denn dann würden jeweils 30 Wohnungseigentümer ausgeschlossen sein, denen im nächsten Jahr ein Stellplatz aber bei nur vorhandenen 10 Stellplätzen nicht zugesichert werden könnte. In diesem Fall müsste eine andere Regelung getroffen werden, weil es ansonsten zu einem dauerhaften Ausschluss von einzelnen Wohnungseigentümern bei Gemeinschaftsflächen wie einem Parkplatz kommen könnte.

b)

Das Losverfahren ist auch grundsätzlich geeignet, da es eine turnusmäßige Zuweisung erlaubt. Bei den Zeitabschnitten ist aber zu beachten, dass nach Auffassung der Kammer maximal ein Turnus von 1 Jahr gewählt werden kann. Ein längerer Turnus wäre bereits problematisch, weil er zu einem dauerhaften Ausschluss der Eigentümer vom Gebrauch des Gemeinschaftseigentums führen könnte. Dies stellt aber faktisch die Begründung eines Sondernutzungsrechts per Beschluss dar. Für die Begründung eines Sondernutzungsrechtes per Beschluss fehlt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer indes die Beschlusskompetenz (vgl. BGH, V ZR 191/15; LG Dortmund, Ur. v. 05.12.2017 – 1 S 228/17;).

2.

Gleichwohl erweist sich die Beschlussfassung zu TOP 11 als nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend.

Es fehlen jegliche Ausführungen zur Ausgestaltung und Transparenz des beabsichtigten Losverfahrens, so dass der Beschluss derzeit zu unbestimmt ist und nicht ausgeführt werden kann. Denn es versteht sich von selbst, dass ein

4

Losverfahren nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, wenn es die notwendige Transparenz aufweist und geeignet ist, Rechtsfrieden innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft herzustellen. Dies ist bei einem nicht näher ausgestalteten Losverfahren, dem die Transparenz fehlt, nicht gegeben. Insoweit müsste der Beschluss zumindest – ohne dass die Kammer sich auf die genaue Beschlussfassung festlegen und schon zu diesem Zeitpunkt den Souveränitätsentscheidungen der Eigentümer vorgreifen möchte – Ausführungen dazu erhalten, dass die Verlosung innerhalb der Eigentümerversammlung nach vorheriger Anmeldung zum Losverfahren folgt und die Auslosung nach einem transparenten Losverfahren durchgeführt wird und nicht alleine dem Verwalter außerhalb der Eigentümerversammlung vorbehalten bleibt. Wie das von den Eigentümern zu TOP 11 beschlossene Losverfahren aber durchgeführt werden soll, bleibt im Dunkeln.

3.

Die Kammer regt an, dass die Beklagten (zwecks Ersparung weiterer Kosten) die verbliebenen Berufungsanträge anerkennen.

4.

Die Kammer beabsichtigt, den Streitwert für die Berufung auf 3.880,00 € festzusetzen (Entlastung des Verwalters zu TOP 4: 1.000,00 €; Anfechtung zum TOP 11 insgesamt 2.880,00 € (monatliche Miete von 20 € x 12 Stellplätze x 12 Monate).

5.

Es besteht für die Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 2 Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Dortmund, 05.06.2019

Landgericht, 1 Zivilkammer

Bünnecke
Vorsitzender Richter
am Landgericht

Dr. Schubert
Richterin am
Landgericht

Schaffernicht
Richter