



Ohne Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

1. der ~~Frau Maria-Sophie Zwickel, Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~
2. des ~~Herrn Hans-Joachim Zwickel, Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Dohrmann, Essensestraße 89, 46236 Bottrop,~~

gegen

die die übrigen Eigentümer der WEG ~~Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~ bestehend aus

1. Herrn ~~Volker Esy, Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~
2. Frau ~~Karin Zwickel, Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~
3. Frau ~~Christiane Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~
4. Frau ~~Regina Herberich, Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~
5. Herrn ~~Helmut Woytatz, Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~
6. Herrn ~~Stephan Woytatz, Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~
7. Frau ~~Regina Woytatz, Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~
8. Frau ~~Stephan Woytatz, Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~
9. Frau ~~Christiane Woytatz, Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~
10. Herrn ~~Stephan Woytatz, Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~
11. Herrn ~~Volker Woytatz, Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~
12. Frau ~~Regina Woytatz, Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~

vertr. d. d. Wohnungsverwaltung ~~Manika Gernoth, d. vertr. d. Gagesinger, Bergstr. 15, 46236 Bottrop,~~

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Tobias Böhmer, Weidener
Str. 43, 46247 Oestrich~~

hat das Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 30.11.2012
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing
für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 26.06.2012 zu den
Tagesordnungspunkten

- 2 (Jahresabrechnung 2009),
- 3 (Jahresabrechnung 2010),
- 4 (Jahresabrechnung 2011),
- 5 (Entlastung des Verwalters),
- 6 (Wirtschaftsplan 2012),
- 7 (Wahl des Beirats),
- 8 (Verwalterbestellung),
- 9 (Änderung Kostenverteilerschlüssel),
- 10 (Erneuerung des Pflasters am Hauseingang 55/57),
- 11 (Erneuerung Fenster und Türen nebst Finanzierung),
- 12 (Aufhebung alle Reparaturkosten aus der Rücklage),
- 13 (Ausbuchung eines Kontominus) und
- 14 (Einbau von neuen Rolladenpanzern)

werden für unwirksam erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits bei einem Streitwert
von 39.000,00 Euro.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu
vollsteckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ~~55/57
55/57~~ in Bottrop. Die Rechtsverhältnisse untereinander werden durch die

Teilungserklärung vom 03.12.1968 geregelt. In § 14 (Eigentümerversammlung) der Teilungserklärung wurde unter Abs. 8 folgende Vereinbarung getroffen:

„In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen“.

Am 26.06.2012 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in einer nicht näher datierten Niederschrift festgehalten sind. Auf die zu den Akten gereichte Protokollablichtung Bl. 50 ff d.A. wird Bezug genommen.

Unter TOP 2 bis 4 wurden die Jahresabrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2009 bis 2011 genehmigt, unter TOP 5 die Entlastung der Verwaltung, unter TOP 6 der Wirtschaftsplan 2012. Die Wahl des Beirats erfolgte unter TOP 7. Gegenstand von TOP 8 war die weitere Bestellung der Verwaltung bis Ende 2017. Im Rahmen von TOP 9 wurde der Verteilerschlüssel für die anfallenden Kontogebühren geändert. Unter TOP 10 wurde eine Maßnahme zur Erneuerung des Pflasters vor dem Hauseingang 55/57 beschlossen, unter TOP 11 die Erneuerung von Fenstern und Türen nebst Finanzierung. Die bisher geltende Regelung, dass sämtliche Reparaturen aus der Rücklage zu bezahlen seien, wurde unter TOP 12 aufgehoben. Unter TOP 13 wurde die Ausbuchung eines Kontominus in Höhe von 109,73 Euro gegen die Rücklage beschlossen. Schließlich wurde zu TOP 14 der Einbau eines Rollladens auf Kosten des betroffenen Sondereigentümers genehmigt.

Die Kläger sind mit diesen Beschlussfassungen nicht einverstanden. Sämtliche Beschlüsse seien schon aus formalen Gründen rechtswidrig und daher aufzuheben. Die Niederschrift der Versammlung erfülle nicht die in § 14 Abs. 8 der Teilungserklärung vereinbarten Anforderungen. Sie sei lediglich von einem Eigentümer und einem Beirat unterschrieben. Der Beirat sei aber nicht die richtige Person zur Unterschrift. Das Protokoll müsse vielmehr vom Verwalter und von zwei von der Versammlung bestimmten Personen unterzeichnet werden. Das sei nicht geschehen.

Die angefochtenen Beschlüsse seien aber auch in materieller Hinsicht nicht in Ordnung. Die Jahresabrechnungen 2009 bis 2011 (TOP 2 bis 4) sowie der Wirtschaftsplan 2012 (TOP 6) legten falsche Verteilerschlüssel zu Grunde. Daher sei auch die Entlastung des Verwalters fehlerhaft (TOP 5). Als Beirat seien nur zwei Personen gewählt worden (TOP 7) und nicht wie im WEG vorgesehen drei.

Die Verlängerung des Verwaltervertrages (TOP 8) sei rechtswidrig, weil der Verwalter Anlass zu diversen Rechtsstreitigkeiten gegeben habe. Durch die Änderung des Verteilerschlüssels (TOP 9) seien die Eigentümer kleinerer Einheiten benachteiligt. Die Erneuerung des Plattenbelages (TOP 10) sei beschlossen worden, obwohl nicht wie erforderlich mindestens drei Kostenvoranschläge vorgelegen hätten. Der Beschluss zur Erneuerung der Fenster und Türen (TOP 11) sei zu unbestimmt. Die Kostenfrage sei ungeklärt. Eine generelle Regelung, dass Reparaturkosten nicht mehr ausschließlich aus der Instandhaltungsrücklage zu begleichen seien (TOP 12), sei genauso wenig zulässig, wie die Entnahme des Kontominus aus der Rücklage (TOP 13). Der Einbau einer Rolllade (TOP 14) schließlich sei eine bauliche Veränderung, die von allen Eigentümern einvernehmlich genehmigt werden müsse.

Die Kläger beantragten

die zu TOP 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 und 14 gefassten Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 26.06.2012 für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten den Ausführungen der Kläger entgegen. Die angefochtenen Beschlüsse seien fehlerfrei gefasst worden. Zu Beginn der Versammlung habe man sich geeinigt, dass die Eigentümer Frau ~~Christiane Krenn~~ und Herr ~~Thomas Krenn~~ das Protokoll unterschreiben sollten.

Die vorgelegten Jahresabrechnungen und der Wirtschaftsplan seien fehlerlos. Insbesondere seien keine falschen Verteilerschlüssel zur Anwendung gelangt. Es seien nur zwei Eigentümer zum Beirat gewählt worden, weil sich nur diese beiden bereit erklärt hätten, diese Aufgabe zu übernehmen. Die Verlängerung der Verwalterbestellung sei nicht zu beanstanden, da dem Verwalter kein Fehlverhalten vorzuwerfen sei. Die Änderung des Verteilerschlüssels dahingehend, dass die Kontogebühren nach Einheiten zu verteilen seien, entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung und belaste keine Partei nachteilig. Im Rahmen der Erneuerung des Plattenbelages habe ein Angebot eines seriösen Anbieters vorgelegen, den die Eigentümer kannten. Die Entscheidung zur Fenstererneuerung sei grundsätzlich erfolgt, eine Auftragsvergabe nebst Kostenentscheidung sei ausdrücklich noch nicht

beschlossen worden. Den Eigentümern stehe es frei, über die anderweitige Verwendung von Geldern aus der Rücklage zu entscheiden. Schließlich sei der Einbau von Rollladenpanzern keine bauliche Veränderung. Es sei lediglich die Erlaubnis erteilt worden, vorhandene Rollläden elektrisch zu betreiben.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Ziffer 4 WEG zulässig. Sie hat auch in der Sache Erfolg.

I. Alle angefochtenen Beschlüsse waren schon aus formellen Gründen für unwirksam zu erklären, weil ihre Protokollierung nicht der in § 14 Abs. 8 der Teilungserklärung vereinbarten Form entspricht.

1. Die in § 14 Abs. 8 der Teilungserklärung vereinbarte Protokollierungsklausel ist wirksam. Der Wortlaut der Vereinbarung lässt nach ganz herrschender Meinung in Rechtsprechung und Literatur, der sich das Gericht anschließt, den Schluss zu, dass eine Gültigkeitsvoraussetzung gewollt war, deren Nichtbeachtung zur Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse berechtigt (siehe nur BGH NJW 1997, 2956; NJW 2012, 2512; Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rdnr. 183).

2. Die vereinbarten Gültigkeitsvoraussetzungen sind nicht erfüllt. Unterschriften sind zwar vorhanden. Die Unterzeichner waren aber nicht berechtigt zur Unterschrift. Denn es fehlt an einer Protokollierung der Entscheidung, welche beiden Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft außer dem Verwalter das Protokoll gegenzeichnen sollen mit der Folge, dass eine wirksame Festlegung der Unterzeichnungsbefugnis nicht vorhanden ist.

a) Der Sinn der in § 14 Abs. 8 der Teilungserklärung getroffenen Vereinbarung liegt erkennbar darin, bezüglich der getroffenen Entscheidungen Regelungsklarheit zu schaffen und durch eine korrekte Formulierung Fehler, Missverständnisse und Streitigkeiten über Inhalte auszuschließen. Um dies sicherzustellen, orientiert sich die Teilungserklärung offensichtlich an dem sogenannten Vier-Augen-Prinzip, dessen Wesen darin besteht, dass der zu unterzeichnende Text außer vom Verwalter von zwei weiteren Personen unabhängig voneinander auf Vollständigkeit und inhaltliche Richtigkeit überprüft wird. Wesentlich für diese Zweckerfüllung ist weiterhin, dass die zwei Unterschriftspersonen nicht nur an der Versammlung selber teilgenommen haben, sondern auch das Vertrauen der Versammlungsmehrheit genießen, eine

richtige Protokollierung zu gewährleisten und eben aus diesem Grund von der Versammlung zur Unterschrift bestimmt worden sind. Die Auslegung des § 14 Abs. 8 der Teilungserklärung ergibt darüber hinaus, dass auch diese Bestimmung der Unterschriftspersonen zu protokollieren ist, um gültig zu sein. Denn wenn schon die schriftliche Fixierung der getroffenen Entscheidungen in einer Niederschrift für deren Verbindlichkeit erforderlich ist, muss das erst recht für die Bestimmung der Personen gelten, die durch ihre Unterschrift letztlich die Entscheidungen wirksam machen.

b) Daran fehlt es vorliegend. Die Niederschrift verhält sich mit keinem Wort über die Bestimmung der Personen, die letztlich unterschrieben haben. Es kann offenbleiben, ob man – wie die Beklagtenseite vorträgt – sich zu Beginn der Versammlung auf zwei Unterschriftspersonen geeinigt hat. Denn bei dieser behaupteten Einigung handelt es sich um eine reine Organisationsentscheidung und nicht um einen Beschluss im Sinn des § 23 WEG, der in Bestandskraft erstarken kann. Ihre Ungültigkeit folgt daher unmittelbar aus der fehlenden Form, ohne dass es einer Anfechtung bedurfte.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 709 ZPO.

Rohlfing

Ausgefertigt

Dag, Justizobersekretärin

als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

