

SPORT

Beglaubigte Abschrift

28 C 27/18



Verkündet am 25.07.2019

Amberg, Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.	Frist ROL		StV KSA	MdL:
RA	EINGEGANGEN			Mannt- riar.
SB	06.08.2019			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zeh- lung
zdA				Stel- lungn.

In dem Rechtsstreit

des

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str.89,
46236 Bottrop,

Klägers,

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft
gemäß anliegender Liste,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

Beigeladene (Verwalterin),

hat das Amtsgericht Duisburg-Ruhrort
auf die mündliche Verhandlung vom 13.12.2018
durch die Richterin am Amtsgericht Otte

für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass der auf der Eigentümerversammlung
vom 29.06.2018 gefasste Beschluss zu Top 14 über die
Kostenverteilung der anfallenden Notarkosten bezüglich der
Zustimmung des Verwalters zum Verkauf von
Sondereigentumseinheiten nichtig ist.

Die auf der Eigentümerversammlung vom 29.06.2018 gefassten Beschlüsse zu

- TOP 3 über die Genehmigung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2017,
- TOP 5 über die Entfernung von 12 Bäumen,
- TOP 6 über die Beauftragung des Sachverständigenbüros

- TOP 8 über die Beauftragung eines Rechtsanwaltes zur Prüfung von Schadensersatzansprüchen gegen die Miteigentümer

- TOP 13 über die Ermächtigung der Verwaltung zur Beauftragung eines Rechtsanwaltes in allen mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängenden Fragen bis zu einem Gegenstandswert von 1.500,00 EUR,

- TOP 16 über die Vereinbarung einer Sondervergütung und Kostenverteilung für Mahnschreiben;

werden für ungültig erklärt.

Der auf der Eigentümerversammlung vom 29.06.2018 gefasste Beschluss zu Top 15 über die Teilnahme am Lastschriftverfahren wird insoweit für ungültig erklärt, soweit er einen Wohnungseigentümer für den Fall einer Rücklastschrift zusätzlich zu entstandenen Bankgebühren mit „Bearbeitungsgebühren der Verwaltung“ belastet.

Der auf der Eigentümerversammlung vom 29.06.2018 gefasste Beschluss zu Top 19 wird für ungültig erklärt, soweit für das Anfertigen und Versenden von zusätzlichen Kopien von Protokollen, Jahresabrechnungen, Wirtschaftsplänen und sonstigen Verwaltungsunterlagen neben den Kopierkosten von 0,50 EUR für die ersten 50 Seiten, danach 0,15 EUR je weiterer Seite zzgl. Portokosten eine pauschale Sondervergütung der Verwaltung von 45,00 EUR je angefangener Stunde zzgl. Mehrwertsteuer beschlossen wurde und auf den einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt wird.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen der Kläger zu 75 % und die Beklagten zu 25 %.

Dieses Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Kläger besitzt 802/100.000-Miteigentumsanteile verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung und einem Tiefgaragenstellplatz.

Nach dem bestandskräftig beschlossenen Wirtschaftsplan 2015, der auch noch im Jahre 2017 fort galt, betrug das Hausgeld für die Wohnung des Klägers 388,00 EUR, für die Garage 22,00 EUR. Für die Wohnung entfiel dabei ein Betrag von 289,00 EUR auf die laufenden Kosten und ein Betrag von 99,00 EUR auf die Instandhaltungsrücklage; für die Garage entfiel ein Betrag von 14,00 EUR auf die laufenden Kosten und ein Betrag von 8,00 EUR auf die Instandhaltungsrücklage. Wegen der weiteren Einzelheiten des Einzelwirtschaftsplanes 2015 für die Wohnung und Garage des Klägers wird auf die Anlagen B2 und B3 (Bl. 101 ff. d.A.) Bezug genommen.

Auf der Eigentümerversammlung vom 29.06.2018 fassten die Wohnungseigentümer u.a. folgende Beschlüsse:

- *TOP 03 Vorlage und Beschlussfassung über die Jahresabrechnung des Geschäftsjahres 2017 nebst den daraus resultierenden Einzelabrechnungen: Die Eigentümergeinschaft genehmigt die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2017 in der vom Verwalter vorgelegten Form mit Druckdatum 04.06.2018, sowie die auf dieser Abrechnung basierenden, ebenfalls erstellten und zugesandten Einzelabrechnungen. Die Abrechnungsergebnisse werden am 13.07.2018 fällig. Der Verwalter wird ermächtigt, bei säumigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft nach vorheriger Mahnung die jeweiligen Nachzahlungsbeträge aus dem Jahresabrechnungsergebnissen notfalls gerichtlich mittels der Beauftragung eines Rechtsanwalts geltend zu machen. Der Verwalter haftet nicht für etwaige Steuerbegünstigung der Anspruchsberechtigten, die sich aus den jeweiligen in der Jahresabrechnung ausgewiesenen steuerbegünstigten Arbeitskosten zu den einzelnen*

Kostenarten ergeben.

- *Top 05 Beschlussfassung über die Entfernung von 12 Bäumen entlang der Fassade im Bereich der Hauseingänge:
Die Eigentümergeinschaft beschließt, 12 Bäume im Bereich der Hauseingangsseite auf dem Grundstück der Eigentümergeinschaft fällen zu lassen. Die Kosten für diese Maßnahme werden zulasten der Instandhaltungsrücklage verbucht.*

- *TOP 06 Beschlussfassung über die Beauftragung eines Architekten zur Planung der Fassadensanierung (inkl. Erneuerung der Haustüranlagen und Treppenaufgänge):
Die Eigentümergeinschaft beschließt die Auftragserteilung auf Basis des Sachverständigenbüros gem. Angebot vom 30.03.2018. Die anfallenden Kosten werden zulasten der Instandhaltungsrücklage verbucht.*

- *TOP 08 Beschlussfassung zur Klageerhebung gegen die Miteigentümer gem. Beschlussantrag der Eigentümerin
- zu erwartende Kostensteigerungen in den Bereichen Hausmeister, Hausreinigung und Gartenpflege:
Die Eigentümergeinschaft beschließt die Beauftragung eines Rechtsanwaltes zu rechtlichen Prüfung von Schadensersatzansprüchen gegen die Miteigentümer hinsichtlich der durch diese initiierten Unterschriftenaktion im Zusammenhang mit den daraus entstehenden Mehrkosten für Hausmeister, Hausreinigung und Gartenpflege.*

- *TOP 10 Beschlussfassung zur Mängelbeseitigung an den Aufzugsanlagen gemäß vorliegender Sicherheitsanalyse nach dem Stand der Technik:
Die Eigentümergeinschaft beschließt, dass bei Arbeiten an den Aufzugsanlagen der Häuser 37-43, gleichzeitig beide Aufzüge im selben Schacht außer Betrieb genommen werden um den Anforderungen der Betriebssicherheitsverordnung nachzukommen.*

- *TOP 13 Beschluss zur Rechtsvertretung (Organisationsbeschluss):
Die Eigentümerversammlung bevollmächtigt den Verwalter, namens und in Vollmacht sowie auf Kosten der Eigentümergeinschaft nach pflichtgemäßem Ermessen zur Klärung von Rechtsfragen die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen und*

Geltendmachung von Ansprüchen der Gemeinschaft gegenüber Dritten (z.B. einzelnen Eigentümern) bis zu einem Gegenstandswert von 1500,00 EUR einen Rechtsanwalt zu beauftragen.

- *Top 14: Beschlussfassung Kostenverteilung der anfallenden Notarkosten bezüglich der Zustimmung des Verwalters zum Verkauf von Sondereigentumseinheiten (Organisationsbeschluss)*
Die Eigentümerversammlung beschließt, dass aufgrund der in der Teilungserklärung geregelten Notwendigkeit der Verwalterzustimmung zur Veräußerung des Sondereigentums der Erwerber verpflichtet wird, die Notar und Verwalter Kosten für die Veräußerungszustimmung zu zahlen. Die entsprechenden Kosten wahlweise entweder dem Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft zu entnehmen, wobei die entstehenden Kosten dem jeweiligen Wohnungseigentümer im Rahmen der Jahres Gesamt- und Einzelabrechnung im Wege der Direktbelastung zu belasten sind, oder die entstehenden Kosten dem jeweiligen Wohnungseigentümer unmittelbar in Rechnung zu stellen

- *TOP 15: Beschluss über die Hausgeldzahlung im Lastschriftverfahren*
Ab dem 01.06.2018 verpflichten sich die Wohnungseigentümer, dem Verwalter ein Lastschriftmandat für die laufenden monatlichen Hausgeldvorauszahlung zum jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt zu erteilen. Einzug und Abbuchung erfolgen entsprechend der bisher geltenden Hausgeldvorauszahlung auf Grundlage der Fälligkeiten in der Gemeinschaftsordnung / bzw. des Wirtschaftsplans, jeweils im Voraus eines Kalendermonats. Alle Lastschrifteinzüge erfolgen ausschließlich auf das Gemeinschaftskonto der WEG. Für den Fall, dass dem Verwalter den zuvor genannten Beschlusszeitpunkt seitens einzelner Wohnungseigentümer kein entsprechendes Lastschriftmandat erteilt ist, wird eine monatliche Mehraufwandspauschale i.H.v. 1,50 € je Buchung zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer, jedoch max. 5,00 € je Monat zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer bis zur Erteilung des Mandats an den Verwalter erhoben. Zur Zahlung dieser Pauschale ist der Wohnungseigentümer verpflichtet, der am Lastschriftverfahren nicht teilnimmt. Die entsprechende Belastung mit der Mehraufwandspauschale erfolgt im Rahmen der Jahreseinzelnabrechnung. Die aufgrund einer Rückbelastung anfallenden Bankgebühren sind dem jeweiligen Eigentümer zuzüglich Bearbeitungsgebühren der Verwaltung in Rechnung zu stellen und werden den säumigen Eigentümer im Zuge der Jahresabrechnung in der Einzelabrechnung belastet.

- *Top 16: Beschluss über die Belastung von Mahngebühren*
Ab dem 01.06.2018 ermächtigten die Wohnungseigentümer, den Verwalter für jede entstehende Mahnung infolge eines Zahlungsverzugs das Hausgeldzahlungen eine Mahngebühr für die erste und zweite Mahnung in Höhe von jeweils 8,00 EUR zuzüglich der jeweils geltenden Mehrwertsteuer gegenüber dem säumigen Miteigentümer zu erheben zu zahlende Mahngebühr ist der säumige Wohnungseigentümer verpflichtet der die Hausgelder zum Zeitpunkt der Fälligkeit gegenüber dem gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft schuldet die entsprechende Belastung der Mahngebühr erfolgt gegenüber der WEG und wird dem säumigen Eigentümer im Zuge der Jahresabrechnung in der Einzelabrechnung belastet.

- *Top 17: ORGA-Beschluss Kostenersatz für Kopien eingesehener Verwaltungsunterlagen*
Für das zusätzliche Fertigen von eingesehenen Verwaltungsunterlagen erhält die Verwaltung eine Zusatzvergütung i.H.v. 0,50 € je Kopie für die ersten 50 Kopien sowie von 0,15 € je weitere Kopie. Im Innenverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft ist jeweils derjenige Wohnungseigentümer verpflichtet, diese Zusatzvergütung zu tragen, der das Fertigen der Kopien veranlasst hat. Die Zusatzvergütung ist nach Kosten Bekanntgabe durch den Verwalter binnen zehn Tage dem gemeinschaftlichen Konto anzuweisen.

- *Top 19: ORGA-Beschluss Versenden von Protokollabschriften, Jahresabrechnungen und Verwaltungsakten*
Ab dem 01.06.2018 ermächtigten die Wohnungseigentümer den Verwalter zur Anfertigung von Kopien gegenüber einzelnen Eigentümern bei Vorlage einer schriftlichen Anforderung. Für die Erstellung der Kopien erhebt der Verwalter eine Bearbeitungsgebühr in Höhe der aktuellen gesetzlich anerkannten Kopierkosten von 0,50 € für die ersten 50 Seiten, danach 0,15 € je weiterer Seite zuzüglich Portokosten und einer pauschalen Bearbeitungsgebühr von 45,00 € je angefangene Stunde zuzüglich Mehrwertsteuer. Die entsprechende Belastung der Kosten erfolgt gegenüber der WEG und wird dem beauftragenden Eigentümer im Zuge der Jahresabrechnung in der Jahreseinzelnabrechnung belastet Kopien für den Verwaltungsbeiratsvorsitzenden sind hiervon ausgenommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Protokolls der Eigentümerversammlung wird auf die zur Akte gereichte Kopie (Bl. 9 ff. d.A.) Bezug genommen. Wegen der

weiteren Einzelheiten der unter Top 03 genehmigten Jahreseinzel- und Gesamtabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2017 wird auf die zur Anlage gereichte Kopie (Bl. 29 ff. d.A.) Bezug genommen.

Der Kläger vertritt die Auffassung, die unter Top 03 genehmigte Jahresgesamt- und Einzelabrechnung entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Anfangs- und Endbestand der WEG-Konten sei nicht ausgewiesen. Zudem decke sich der Endsaldo von 596.557,99 EUR nicht mit dem sonstigen Vermögensstatus. In der Einzelabrechnung des Klägers seien die Soll-Vorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan 2015 nicht aufgeführt. Die vom Kläger für die Wohnung zu erbringenden Vorauszahlungen von 388,00 EUR monatlich fänden sich in der Jahresabrechnung nicht wieder. Die Jahresabrechnung sei unübersichtlich und für einen durchschnittlichen Wohnungseigentümer nicht zu verstehen. Weder die Vorauszahlungen noch die Guthaben ließen sich rechnerisch nachvollziehen. Die tatsächlichen Zahlungseingänge seien nicht aufgeführt.

Hinsichtlich des angefochtenen Beschlusses zu TOP 05 (Fällen von 12 Bäumen) vertritt der Kläger die Auffassung, dass dieser zu unbestimmt sei, im Übrigen jedoch auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche; es sei schon gar nicht klar, welche Arbeiten konkret durchgeführt werden sollten; bei Beschlussfassung hätte lediglich ein Teil-Kostenvoranschlag über das Fällen vorgelegen, ohne zu berücksichtigen, dass ggf. weitere Kosten für das Entfernen der Wurzeln anfallen werden; die Gesamtkosten seien nicht in den Beschluss aufgenommen worden; Vergleichsangebote hätten nicht vorgelegen.

Entsprechendes gelte für den angefochtenen Beschluss zu TOP 06; hier sei eine umfassende Sanierung mit einem völlig offenen Kostenfaktor ohne auch nur eine ungefähre Preisvorstellung beschlossen worden; zum Zeitpunkt der Beschlussfassung hätte lediglich ein Angebot über Kosten von ca. 30.600,00 EUR vorgelegen, wobei darauf hingewiesen worden sei, dass hiervon diverse Arbeiten noch nicht umfasst seien.

Der Kläger vertritt die Auffassung, der Beschluss zu TOP 08 sei zu unbestimmt. Der Umfang der in Auftrag zu gebenden Prüfung sei „völlig nebulös“. Der Beschluss entspreche zudem nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch gar nicht absehbar gewesen sei, ob und in welcher Höhe Mehrkosten konkret anfallen.

Der Kläger vertritt die Auffassung, dass unter TOP 10 die Mängelbeseitigung an der Aufzugsanlage beschlossen worden sei, in welchem Rahmen Kosten in Höhe von 28.200,00 EUR entstehen sollten. Er vertritt die Auffassung, dass ein dahingehender

Beschluss mangels Vorlage von Vergleichsangeboten und nähere Bezifferung der Kosten nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche.

Hinsichtlich des angefochtenen Beschlusses zu TOP 13 (Beauftragung eines Rechtsanwaltes) macht der Kläger geltend, dass dieser zu weit gefasst sei. Eine Generalermächtigung zur Beauftragung eines Rechtsanwaltes zur „Klärung von Rechtsfragen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen“ widerspreche ordnungsmäßiger Verwaltung. Ob die Einschaltung eines Rechtsanwaltes erforderlich ist, sei von der Eigentümerversammlung unter Berücksichtigung des konkreten Einzelfalls zu entscheiden. Möglicherweise werde auf der Eigentümerversammlung trotz unklarer Rechtslage eine einvernehmliche Lösung gefunden, bzw. beschließe diese aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten von der weiteren Verfolgung einer Forderung Abstand zu nehmen.

Bezüglich des unter Top 14 gefassten Beschlusses (Kosten der Verwalterzustimmung) fehle es der Eigentümerversammlung bereits an der erforderlichen Beschlusskompetenz, da die Wohnungseigentümer nicht beschließen könnten, dass ein (noch) Dritter Kosten zu tragen habe. Dies gelte insbesondere in Fällen, in denen der Erwerb der Eigentumswohnung trotz erteilter Verwalterzustimmung aus anderen Gründen scheitere. Unabhängig davon widerspreche die Zubilligung einer Sondervergütung für bereits vom allgemeinen Aufgabenkatalog des Verwalters umfasste Tätigkeiten ordnungsgemäßer Verwaltung.

Bezüglich des Top 15 (Hausgeldzahlungen im Lastschriftverfahren) macht der Kläger geltend, dass ein Wohnungseigentümer nicht gezwungen werden könne, am Lastschriftverfahren teilzunehmen. Ein Mehraufwand der Verwaltung gegenüber Fällen, in denen eine Einzugsermächtigung erteilt werde, es dann jedoch zu einer Rücklastschrift komme, sei ferner nicht erkennbar. Der Verwalter müsse ohnehin jeden Monat überprüfen, ob Zahlungen rechtzeitig eingegangen seien. Überdies sei der Beschluss zu unbestimmt.

Zu Top 16 (Mahngebühren) ist der Kläger der Ansicht, dass das Anmahnen säumiger Wohnungseigentümer zu dem typischen Aufgabenkatalog der Gemeinschaft gehöre; die Vereinbarung einer Sondervergütung entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Überdies sei ein Betrag von 8,00 EUR / Mahnschreiben deutlich übersetzt.

Hinsichtlich Top 17 (Kopierkosten) macht der Kläger geltend, dass es nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, dass zunächst die Wohnungseigentümergeinschaft für die Kopierkosten haften solle. Die Verwaltung

könne die Übersendung der Kopien vielmehr von der vorherigen Bezahlung durch den einzelnen Eigentümer abhängig machen.

Zu Top 19 (Sondervergütung für Protokollabschriften) macht der Kläger geltend, dass die Vereinbarung einer Bearbeitungsgebühr von 45,00 EUR je angefangene Stunde zzgl. Mehrwertsteuer für das Anfertigen von Kopien nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche.

Der Kläger beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft
in Duisburg betreffend der
Wohnungseigentümersammlung vom 29.06.2018 wie folgt für
ungültig zu erklären.

- (1) TOP 3 (Beschlussfassung über die Jahresabrechnung);
- (2) TOP 5 (Entfernung von 12 Bäumen);
- (3) TOP 6 (Beauftragung eines Architekten);
- (4) TOP 8 (Klageerhebung gegen Miteigentümer Kuberczyk);
- (5) TOP 10 (Mängelbeseitigung an Aufzugsanlage);
- (6) TOP 13 (Beschluss zur Rechtsvertretung);
- (7) TOP 14 (Kostenverteilung bei Eigentumswechsel);
- (8) TOP 15 (Lastschriftverfahren);
- (9) TOP 16 (Mahngebühren);
- (10) TOP 17 (Kostenersatz für Kopien);
- (11) TOP 19 (Versenden von Protokollabschriften).

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie vertreten die Auffassung, dass die angegriffenen Beschlüsse hinreichend bestimmt seien und ordnungsgemäßer Verwaltung entsprächen. Sie machen insbesondere geltend:

- Top 05 (Fällen von 12 Bäumen): Die Beklagten behaupten, es seien im Vorfeld zur Eigentümerversammlung mehrere Angebote eingeholt worden, was in der Versammlung erwähnt, jedoch nicht protokolliert worden sei.
- Top 06 (Beauftragung eines Architekten): Die Beklagten behaupten, die Beschlussfassung verhalte sich ausschließlich über die Beauftragung des Sachverständigenbüros _____ mit der Klärung der rechtlichen Fragestellung, ob sich die Wohnungseigentümergeinschaft nicht von der Pflicht zur Dämmung der Fassade befreien lassen könne. Alle möglichen weiteren notwendigen Maßnahmen sollten dann auf einer außerordentlichen oder der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.
- Unter Top 10 sei ausweislich des Protokolls kein Beschluss über die Mängelbeseitigung an den Aufzügen gefasst worden; es sei lediglich beschlossen worden, dass im Falle der Mängelbeseitigung beide Aufzüge außer Betrieb blieben, sodass es der anderenfalls erforderlichen Schachtabtrennung, wofür Kosten in Höhe von ca. 28.200,00 EUR entstehen würden, nicht bedürfe.
- Zu Top 13 vertreten sie die Auffassung, dass § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG es erlaube, dem Verwalter umfassende (gesetzliche) Vertretungsmacht bis hin zur Generalvertretungsbefugnis für alle Rechtshandlungen der Gemeinschaft zu erteilen. Dies umfasse auch die Möglichkeit zur Beauftragung eines Rechtsanwalts zur gerichtlichen und außergerichtlichen Geltendmachung von Ansprüchen der Gemeinschaft oder von gemeinschaftsbezogenen Ansprüchen. Mit Blick auf den maximalen Gegenstandswert von 1.500,00 EUR seien die auf die Gemeinschaft zukommenden Kosten überdies überschaubar.
- Zu Top 14 (Kosten für die Verwalterzustimmung) vertreten die Beklagten die Auffassung, dass es gem. §§ 16 Abs. 3, 21 Abs. 7 WEG möglich sei, die Kosten für die Zustimmung zur Veräußerung nach dem Verursacher- bzw. Objektprinzip dem Erwerber aufzuerlegen. Der Erwerber sei gem. § 10 Abs. 4 WEG an den Eigentümerbeschluss gebunden.
- Zu Top 15 (Hausgeldzahlung im Lastschriftverfahren) machen sie geltend, dass gem. § 21 Abs. 7 WEG die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss nachträglich die verbindliche Teilnahme am Lastschriftverfahren vereinbaren und eine Sondervergütung der Verwaltung für die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren vereinbaren und auf den jeweiligen Eigentümer umlegen könnten.
- Auch die nach Top 16 beschlossene Sondervergütung für Mahnungen und die Auferlegung auf den einzelnen Wohnungseigentümer sei üblich und zulässig,

obgleich die außergerichtliche Geltendmachung von Hausgeldrückständen zu dem gesetzlichen Aufgabenkreis des Verwalters zählt.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

I.

Die zulässige Klage ist teilweise begründet.

1. Beschluss zu Top 3

Zu Unrecht macht der Kläger geltend, der Beschluss über die Jahreseinzel- und Gesamtabrechnung widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung.

Gem. § 28 Abs. 3 WEG i.V.m. § 259 BGB muss die Abrechnung eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben für das betreffende Wirtschaftsjahr enthalten. Die Gesamtabrechnung muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Zuziehung eines Buchprüfers oder sonstigen Sachverständigen verständlich sein. Um die rechnerische Schlüssigkeit der Abrechnung überprüfen zu können, sind für das Wirtschaftsjahr die Anfangs- und Endbestände der Bankkonten anzugeben. Der Saldo zwischen den tatsächlich geleisteten Einnahmen und Ausgaben müssen mit den Salden der Bankkonten übereinstimmen. Aus der Gesamtabrechnung sind sodann die Einzelabrechnungen abzuleiten, indem nach Maßgabe des Kostenverteilungsschlüssels der auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Anteil an den Gesamtausgaben festgestellt wird. Zur Ermittlung der Abrechnungsspitze sind sowohl die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Soll-Vorauszahlungen als auch – informatorisch – die tatsächlich vom Wohnungseigentümer im Wirtschaftsjahr erbrachten Zahlungen aufzuführen.

Diesen Anforderungen genügt die beschlossene Abrechnung. Entgegen der Auffassung des Klägers sind sowohl die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Soll-Vorauszahlungen als auch die vom Kläger tatsächlich erbrachten Zahlungen in der Jahresabrechnung aufgeführt und nachvollziehbar – getrennt nach den

Sollvorauszahlungen auf die laufenden Kosten und die Instandhaltungsrücklage – dargestellt. Die einzelnen Einnahmen und Ausgaben sind ebenso wie Verteilung der Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer sowie der Anfangs- und Endbestand der Gemeinschaftskonten übersichtlich dargestellt. Der von Klägerseite in Bezug genommene Jahresendbestand ergibt sich schlüssig aus der Berechnung Anfangsbestand + Einnahmen – Ausgaben.

2. Beschluss zu Top 5

Nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht der Beschluss zu Top 5 über die Entfernung der Bäume. Zwar dürfte der Beschluss inhaltlich ausreichend bestimmt – da ausdrücklich lediglich die Fällung, nicht hingegen die Entfernung des Wurzelwerkes beschlossen wurde – sein. Die Wohnungseigentümer verfügten indessen bei der Beschlussfassung mangels Vorlage von Vergleichsangeboten nicht über eine ausreichende Entscheidungsgrundlage. Beim Beschluss über die Vergabe von größeren Aufträgen zur Durchführung von Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahmen oder sonstiger Maßnahmen ist den Wohnungseigentümern zwar ein gewisser Beurteilungsspielraum zuzubilligen, jedoch verstößt ein entsprechender Beschluss regelmäßig gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn nicht zuvor mehrere (in der Regel mindestens drei) Konkurrenzangebote eingeholt worden sind. Die Angebote müssen vergleichbar sein, d.h. die einzelnen angebotenen Leistungen dürfen sich nicht unterscheiden (Merle in Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 21 Rn. 31). Dass entsprechend vergleichbare Konkurrenzangebote bei der Versammlung vorgelegen hätten, lässt sich vorliegend nicht feststellen. Die Behauptung der Beklagten, es seien „mehrere“ Angebote eingeholt worden, was auf der Eigentümerversammlung Erwähnung gefunden hätte, entbehrt der erforderlichen Substanz. Sowohl die Anzahl als auch der Inhalt der vermeintlichen Konkurrenzangebote verbleiben gänzlich im Unklaren. Die Vorlage von Konkurrenzangeboten war auch nicht aufgrund der Geringwertigkeit des Auftragsvolumens entbehrlich. Selbst unter Berücksichtigung der Größe der streitgegenständlichen WEG stellt ein Auftragsvolumen von mehr als 7.000,00 EUR keinen Bagatellauftrag mehr dar. Dass die Kosten letztlich geringer ausgefallen sind, heilt die Fehlerhaftigkeit des Beschlusses nichts.

3. Beschluss zu Top 6

Auch der Beschluss zu Top 6 über die Beauftragung der Fa. widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Insoweit ist mit Blick auf den Vortrag der Beklagten schon unklar, was überhaupt Gegenstand des Beschlusses war. Das Angebot der Fa. I vom 30.03.2018 lag dem Protokoll nicht bei.

Insoweit ist unklar, ob es sich hierbei um das in dem Protokoll erwähnte Angebot der Fa. über ein Auftragsvolumen von 30.600,00 EUR handelt, in welchem Fall die Beauftragung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde, da für die Auftragsvergabe wesentliche Vorfragen bzgl. der Pflicht der WEG zur Aufbringung einer Wärmedämmung unstreitig noch nicht geklärt waren. Oder um ein Angebot mit einem nicht näher bekannten Auftragsvolumen über die Beauftragung der Fa.

mit der Klärung ebendieser Vorfrage, in welchem Falle der Beschluss nicht hinreichend bestimmt genug wäre.

4. Beschluss zu Top 8

Der Beschluss zu Top 8 zur Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Prüfung von Schadensersatzansprüchen gegen die Eheleute entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn im Zeitpunkt des Beschlusses war unstreitig noch völlig offen, ob überhaupt ein konkreter wirtschaftlicher Schaden entstanden ist. Fehlt es an einem solchen, stehen der Gemeinschaft auch keine Schadensersatzansprüche zustehen. Einer Prüfung durch einen Rechtsanwalt bedarf es für diese Erkenntnis nicht.

5. Beschluss zu Top 10

Hinsichtlich des Beschlusses zu Top 10 hat die Anfechtungsklage keinen Erfolg. Mängelbeseitigungsmaßnahme mit einem Auftragsvolumen von 28.200,00 EUR haben die Eigentümer ausweislich des Wortlauts des protokollierten Beschlusses nicht beschlossen. Im Gegenteil: Ausweislich des Wortlauts haben die Eigentümer eine Regelung zur Vermeidung entsprechender Kosten beschlossen.

6. Beschluss zu Top 13

Der Beschluss zu Top 13 über die Generalermächtigung der Verwaltung zur Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der „Klärung von Rechtsfragen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen“ bis zu einem Gegenstandswert von 1.500,00 EUR widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Beschluss ist zu weitgehend. Die WEG kann ihre Entscheidungskompetenz in Kernfragen der Verwaltung nicht auf Dritte verlagern. Von dem Wortlaut des Beschlusses sind nicht nur die Vertretung der WEG im Außerverhältnis einschließlich der Geltendmachung von Ansprüchen der WEG gegenüber Dritten und die Vorbereitung eines Aktivprozesses umfasst, sondern auch sämtliche Fragen, die den Aufgabenkreis der Verwaltung selbst betreffen. Die

Einholung eines diesbezüglichen Rechtsrats auf Kosten der WEG entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

7. Beschluss zu Top 14

Der unter Top 14 gefasste Beschluss über die Auferlegung von Notarkosten für die Verwalterzustimmung auf den Erwerber ist mangels Beschlusskompetenz nichtig. Aufgrund des Auseinanderfallens des Zeitpunktes des Kaufvertrags und der Eigentumsumschreibung als Folge des Abstraktionsprinzips, ist der Erwerber im Zeitpunkt der Entstehung der Kosten regelmäßig nicht Miteigentümer sondern Dritter. Eine Beschlusskompetenz, Dritten Kosten aufzuerlegen, steht den Wohnungseigentümern nicht zu. Der Beschluss ist im Übrigen auch nicht hinreichend bestimmt, da er keine Regelung trifft, was mit den Kosten geschehen soll, für den Fall, dass es wider Erwarten trotz notariell beurkundeter Zustimmung entweder gar nicht oder jedenfalls nicht in dem betreffenden Wirtschaftsjahr, in dem die Kosten angefallen sind, zu einem Eigentumserwerb kommt. Möglich wäre vor diesem Hintergrund allenfalls eine Regelung dahingehend, dass nach dem Objektprinzip im Rahmen der Jahresabrechnung die jeweilige Wohneinheit, in Bezug auf welche die Veräußerungszustimmung erteilt wurde, mit den entsprechenden Kosten belastet wird (vgl. LG Berlin, Urteil vom 23.01.2018, 55 S 162/17).

8. Beschluss zu Top 15

Der unter Top 15 gefasste Beschluss ist unter dem Gesichtspunkt der fehlenden Bestimmtheit aufzuheben, soweit er einen Wohnungseigentümer für den Fall einer Rücklastschrift neben den Bankkosten mit einer „Bearbeitungsgebühr der Verwaltung“ belegt, ohne jedoch zugleich die Höhe dieser „Bearbeitungsgebühren“ festzulegen. Im Übrigen entspricht der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung. Gem. § 21 Abs. 7 WEG können die Wohnungseigentümer mehrheitlich eine Regelung über die Art und Weise der Zahlungen beschließen. Hierzu zählt auch eine generelle Regelung über die Einführung des Lastschriftverfahrens als Einzugs- oder Abbuchungsverfahren für der Höhe nach bestimmte, regelmäßig zu leistende Beträge (Merle in Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 21 Rn. 172). Ebenfalls können Sanktionen für die Nichteinhaltung der beschlossenen Art und Weise von Zahlungen beschlossen werden (Merle in Bärmann, WEG, a.a.O.). Darüber hinaus können die Wohnungseigentümer gem. § 21 Abs. 7 WEG eine Regelung für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen. Unter einem besonderen Verwaltungsaufwand ist ein über den normalen, üblichen Aufwand bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehender, übermäßiger Verwaltungsaufwand zu verstehen, der bei typisierender Betrachtung zusätzliche

Kosten verursacht. Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand können der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, dem Verwalter aber auch sonstigen Personen entstehen (Merle in Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 21 Rn. 187). Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer können Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand entstehen, wenn sie Ansprüche des Verwalters aus dem Verwaltervertrag auf Zahlung einer Sondervergütung erfüllen muss (Merle in Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 21 Rn. 188). Sondervergütungen können für zusätzliche Tätigkeiten des Verwalters entstehen, die über die gesetzlich zugewiesenen Aufgaben hinausgehen (Merle in Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 21 Rn. 188). Dies ist bei der Überprüfung von Zahlungseingängen von Wohnungseigentümern, die nicht am Lastschriftverfahren teilnehmen, der Fall. Mehraufwand entsteht hierbei zum einen hinsichtlich der Frage, ob überhaupt ein Zahlungseingang zu verzeichnen ist, zum anderen bei der Zuordnung von Teilzahlungen, Sammelüberweisungen oder fehlender Angabe bzw. Angabe eines nicht nachvollziehbaren Verwendungszwecks. Der Mehraufwand ist vor diesem Hintergrund auch nicht mit dem Fall zu vergleichen, in dem der Wohnungseigentümer zwar eine Einzugsermächtigung erteilt hat, es jedoch im Nachhinein zu einer Rücklastschrift kommt. Auch hier entsteht ein Mehraufwand, der sich jedoch seiner Art nach von dem Mehraufwand bei Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren unterscheidet. Die unterschiedliche Behandlung der beiden Konstellationen stellt vor diesem Hintergrund keine unsachgemäße Ungleichbehandlung von Wohnungseigentümern dar.

9. Beschluss zu Top 16

Die unter Top 16 beschlossene Sondervergütung der Verwaltung von 8,00 EUR für das erste und zweite Mahnschreiben bei Zahlungsverzug eines Wohnungseigentümers mit fälligen Hausgeldzahlungen und entsprechende Belastung des säumigen Wohnungseigentümers mit den Kosten der Sondervergütung entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Unter Zugrundelegung der vorstehenden Erwägungen kann eine Sondervergütung nicht vereinbart werden für Tätigkeiten, die bereits zum gesetzlichen Aufgabenkreis des Verwalters gem. § 27 WEG gehören. Diese Tätigkeiten sind mit dem allgemeinen Verwaltungshonorar abgegolten und stellen keinen besonderen Verwaltungsaufwand im Sinne des § 21 Abs. 7 WEG dar. Zu diesem Aufgabenkreis zählt gem. § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG das Anfordern, Inempfangnehmen und Abführen von Hausgeldzahlungen. Von dem Begriff des Anforderns ist bereits nach dem allgemeinen Sprachgebrauch jedenfalls das erste und zweite Mahnschreiben umfasst (vgl. Merle in Bärmann, WEG, 14. Auflage 2019, § 26 Rn. 193). Anderenfalls würde der Begriff des Anforderns leerlaufen. Denn die Verpflichtung zur Zahlung von

Hausgeldern ergibt sich bereits aus dem beschlossenen Wirtschaftsplan. Das ernstliche Anfordern einer nach dem Wirtschaftsplan fälligen Zahlung erfüllt den Begriff der Mahnung im Sinne des § 286 BGB. Soweit in der Literatur abweichend hiervon die Meinung vertreten wird, anfordern heiße nicht mahnen (so Jennißen, WEG, 6. Auflage 2019, § 26 Rn. 113 m.w.N.), vermag das erkennende Gericht dem nicht zu folgen.

10. Beschluss zu Top 17

Die unter Top 17 beschlossene Sondervergütung der Verwalterin für das Anfertigen von Kopien von eingesehenen Verwaltungsunterlagen ist nicht zu beanstanden. Wie ausgeführt, können der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand entstehen, wenn sie Ansprüche des Verwalters aus dem Verwaltervertrag auf Zahlung einer Sondervergütung erfüllen muss. Die Vereinbarung einer Sondervergütung für weder nach dem Gesetz noch nach dem Verwaltervertrag geschuldete Kopien von Verwaltungsunterlagen ist nach dem oben Ausgeführten nicht zu beanstanden. Die Höhe der Sondervergütung wird vom Kläger nicht angegriffen und ist auch nicht beanstanden. Schuldner der Sondervergütung ist vom Ausgangspunkt her zunächst die Gemeinschaft. Die Kosten für den Mehraufwand sind sodann über die Jahresabrechnung nach dem allgemeinen oder einem gem. § 21 Abs. 7 WEG beschlossenen abweichenden Verteilerschlüssel umzulegen (Merle in Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 21 Rn. 189, 191, 195). Zwar haben die Wohnungseigentümer gem. § 21 Abs. 7 WEG auch die Möglichkeit mehrheitlich eine unmittelbare Kostentragung des die Kosten verursachenden Wohnungseigentümers gegenüber dem Verwalter zu beschließen. Auf eine solche Regelung hat der einzelne Wohnungseigentümer indessen keinen Anspruch. Sie steht vielmehr im Ermessen der Wohnungseigentümer.

11. Beschluss Top 19

Der unter Top 19 gefasste Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, soweit für das Anfertigen und Versenden von zusätzlichen Kopien von Protokollen, Jahresabrechnungen, Wirtschaftsplänen und sonstigen Verwaltungsunterlagen neben den Kopierkosten von 0,50 EUR für die ersten 50 Seiten, danach 0,15 EUR je weiterer Seite zzgl. Portokosten eine pauschale Sondervergütung der Verwaltung von 45,00 EUR je angefangener Stunde zzgl. Mehrwertsteuer beschlossen wurde und auf den einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt werden soll. Der Beschluss über die Regelung der Kosten für einen besonderen Verwaltungsaufwand widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn er zu unangemessen hohen Kosten führt (Merle in Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 21 Rn. 197). Dies ist bei

der Vereinbarung einer Sondervergütung von 45,00 EUR netto je angefangener Stunde der Fall. Sie steht in vielen Fällen außer Verhältnis zu der erbrachten Leistung. Gerade im digitalen Zeitalter nimmt das Ausdrucken und Versenden einer zusätzlichen Protokollabschrift wenige Minuten in Anspruch. Der hierbei entstehende Zeitaufwand ist bereits mit den erhobenen Kopierkosten von 0,50 EUR / Seite abgegolten ist.

II.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 100 Abs. 1, 709 S. 2 ZPO.

III.

Der Streitwert wird auf 38.900,00 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 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.

Otte

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Amtsgericht Duisburg-Ruhrort

