

Beglaubigte Abschrift

210 C 406/20



Vert.:	Frist not.		RP KFA	Mo...
RA	EINGEGANGEN			Kem...
SB	05. JULI 2021			Rück...
Rück-spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zan...
zdA				Stel...

Amtsgericht Gelsenkirchen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

übrigen Eigentümer der

) -

Gelsenkirchen

an dem beteiligt sind:

- 1. Frau
- 2. Frau

Gelsenkirchen,

Gelsenkirchen,

Klägerinnen,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener
Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

die aus der anliegenden Liste ersichtlichen Wohnungseigentümer der

übrigen Eigentümer der WEG

) -

Gelsenkirchen, ,

Beklagter,

vertreten durch den Verwalter:

Hausverwaltung

d. Gf.,

, vertr. d. d. Gf.,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

,),

hat das Amtsgericht Gelsenkirchen
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 08.06.2021
durch den Richter am Amtsgericht Grote

für Recht erkannt:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft in Gelsenkirchen vom 15.09.2020 zu den Tagesordnungspunkten TOP 3) (Jahresabrechnung 2019), TOP 3 (Verwalterentlastung), TOP 4 (Wirtschaftplan) und TOP 5c (Dachbegrünung) werden für ungültig erklärt.
2. Die Kosten des Rechtsstreits hat die beklagte Partei zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert wird auf 99.123,50 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger machen gegenüber der Beklagten die Anfechtung verschiedener Beschlüsse, nämlich TOP 3, TOP 4 und TOP 5c, der Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) vom 15.09.2020 geltend.

Die Parteien bilden die WEG in Gelsenkirchen. Die Kläger sind Miteigentümer der WEG.

In der Teilungserklärung der WEG heißt es unter § 9 Ziffer 2: „Über die anteiligen Bewirtschaftungskosten und Rücklagenzuweisung sowie die Umlageschlüssel beschließt die erste Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit“.

Die erste Eigentümerversammlung fand am 20.08.1997 statt. Unter anderem wurde im Hinblick auf die Verteilerschlüssel folgendes protokolliert: „Im Zusammenhang mit

der Abhandlung des Wirtschaftsplanes wurde auf die Teilungserklärung, die dort enthaltenen Regelungen zur Verteilung der Kosten und zur Festsetzung des Kostenverteilerschlüssels aufmerksam gemacht“.

In der wurden für die Abrechnungen und Wirtschaftspläne der Folgejahre stets auf den Verteilerschlüssel des ersten Wirtschaftsplans der WEG aus dem Jahr 1997 abgestellt.

Am 15.09.2020 fand eine Versammlung der WEG statt, zu der die Kläger ordnungsgemäß geladen wurden, auf der verschiedene Beschlüsse gefasst wurden. Auf den Inhalt des Protokolls und die seitens der Wohnungseigentümer gefassten Beschlüsse wird ausdrücklich und vollumfänglich Bezug genommen (Anlage Klageschrift vom 09.10.2020, Bl. 39 d.A.).

Die Kläger behaupten, dass die gefassten Beschlüsse nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprächen. Im Einzelnen tragen die Kläger zu den Beschlüssen wie folgt vor:

Die unter TOP 3) beschlossene Jahresabrechnung 2019 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dies deswegen nicht, weil falsche Verteilerschlüssel der Jahresabrechnung zugrunde lägen. Da in der Teilungserklärung keine entsprechende Regelung getroffen worden sei, seien sämtliche Kostenpositionen nach Miteigentumsanteilen zu verteilen. Dies sei aber in der Jahresabrechnung nicht erfolgt. Eine andere Regelung sei durch die WEG auch nicht in der Eigentümerversammlung vom 20.08.1997 beschlossen oder vereinbart worden. Die Gesamtabrechnung weise Soll-Vorauszahlungen auf, die für die Einzel- nicht jedoch für die Gesamtabrechnungen zulässig seien. Eine ordnungsgemäße Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben des Wirtschaftsjahres 2019 enthalte die Abrechnung nicht. Zudem könne die Abrechnung rechnerisch nicht nachvollzogen werden, sei in der Folge nicht prüffähig und deswegen unschlüssig. Daraus ergebe sich, dass die ebenfalls unter TOP 3) beschlossene Verwalterentlastung keinen Bestand haben könne, da die Hausverwaltung verpflichtet sei eine ordnungsgemäße Abrechnungen zu erstellen.

Der unter TOP 4) gefasste Wirtschaftsplan widerspreche auch ordnungsgemäßer Verwaltung, weil ihm ein Verteilerschlüssel zugrunde gelegt worden sei, der sich weder aus der Teilungserklärung noch aus dem Gesetz ergebe. Sämtliche Kosten

seien nach Miteigentumsanteilen umzulegen. Ferner müsse ein Wirtschaftsplan für ein Kalenderjahr erstellt werden. Ausweislich des gefassten Beschlusses, solle die Verpflichtung zur „Sonderrücklage“ bis zum 31.12.2022, also über das Jahr 2020 hinaus, fortbestehen. Die Beschlusslage sei auch unbestimmt, da nicht zu verstehen sei, was unter einer „Sonderrücklage“ zu verstehen sei. Auch erschließe sich nicht, weswegen die beschlossene „Sonderrücklage“ gebildet werden solle.

Der unter TOP 5c) gefasste Beschluss widerspräche auch ordnungsgemäßer Verwaltung. Vor dem Hintergrund, dass 14.000,00 € der „Sonderrücklage“ entnommen werden solle, um eine Dachbegrünung zu beauftragen, sei vor der Beschlussfassung kein Angebot eingeholt. Der Beschluss, dass sodann zwei Angebote eingeholt werden sollen, wobei eine Kostenobergrenze von 14.000,00 € Beachtung finden müsse, entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Auch könne nicht das einzige Vergabekriterium sein, dass der Anbieter der günstigste sei.

Die Kläger beantragen,

1. den Beschluss zu TOP 3) (Jahresabrechnung 2019) für ungültig zu erklären,
2. den Beschluss zu TOP 3) (Verwalterentlastung) für ungültig zu erklären,
3. den Beschluss zu TOP 3) (Wirtschaftsplan) für ungültig zu erklären,
4. den Beschluss zu TOP 5c) (Dachbegrünung) für ungültig zu erklären,

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, dass sämtliche angefochtenen Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprächen. Sie behaupten, dass in der Eigentümerversammlung vom 20.08.1997 ein Verteilerschlüssel vereinbart worden sei, der sodann stets für die Wirtschaftspläne sowie Jahresabrechnungen verwendet wurde.

Im Hinblick auf die Dachbegrünung sei im Vorfeld der Eigentümerversammlung ein Angebot eingeholt worden.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze und deren Anlagen ergänzend Bezug genommen.

Das Gericht hat gemäß Beschluss vom 06.05.2021 mit Zustimmung der Parteien schriftlich entschieden, § 128 Abs. 2 ZPO; als Zeitpunkt, bis zu dem Schriftsätze eingereicht werden können, wurde der 08.06.2021 bestimmt (Bl. 186 d.A.).

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist begründet. Die Klage ist insbesondere innerhalb der gemäß § 46 Abs. 1 WEG a.F. zu beachtenden Fristen erhoben und begründet worden.

Im Hinblick auf die angefochtenen Beschlussfassungen gilt das Folgende:

TOP 3) (Jahresabrechnung 2019)

Der unter TOP 3) gefasste Beschluss über die Jahresabrechnung 2019 in der Eigentümerversammlung vom 15.09.2020 war für ungültig zu erklären, da er den Anforderungen ordnungsgemäßer Verwaltung, insbesondere des § 28 WEG a.F., nicht entspricht.

Eine Jahresabrechnung muss eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung enthalten, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält. Diese Abrechnung muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein. Diesen Anforderungen genügt eine Abrechnung nur, wenn sie, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist. Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfassen und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Sie müssen nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist, insbesondere, ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans eingesetzt worden sind (LG Dortmund, Beschluss vom 11. Oktober 2018 – 17 S 282/15 –, Rn. 5, juris mit Hinweis auf BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 189/16).

Nach Ansicht des Gerichts ist hier nicht von einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung auszugehen, weil sie anhand der vom Gesetz abweichenden Verteilerschlüssel in Gänze und Summe nicht nachvollzogen werden kann. Der Jahresabrechnung liegt ein in unzulässiger Weise von § 16 Abs. 2 WEG a.F.

abweichender Verteilerschlüssel zugrunde. Der gewählte Verteilungsschlüssel richtet sich nämlich nicht nach den Miteigentumsanteilen, sondern legt Verteilerschlüssel zugrunde, die seitens der WEG nicht beschlossen oder in der Teilungserklärung vereinbart wurden.

Es soll nicht verkannt werden, dass durch Vereinbarung die Wohnungseigentümer den Verteilungsmaßstab allgemein oder für bestimmte Lasten- und Kostenarten abweichend von § 16 Abs. 2 WEG a.F. regeln können. Regelmäßig bestimmt bereits der teilende Eigentümer bei der Begründung von Wohnungseigentum gem. §§ 8 Abs. 2, 5 Abs. 4 WEG a.F. für einzelne Kostenarten eine andere Kostenverteilung. Dabei ist der Inhalt einer Vereinbarung zur Lasten- und Kostentragung durch objektive Auslegung zu ermitteln. Maßgebend ist der Wortlaut der – soweit vorhandenen GB-Eintragung – und ihr Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt. Unklare und undurchführbare Kostenregelungen ändern den gesetzlichen Verteilungsmaßstab nicht ab (vgl. dazu Bärmann/Becker, 14. Aufl. 2018 Rn. 45, WEG § 16 Rn. 45 mwN; MüKoBGB/Engelhardt, 8. Aufl. 2020 Rn. 21, WEG § 16 Rn. 21 mwN).

Nach dem Dafürhalten des Gerichts liegt – nach objektiver Auslegung – kein vereinbarter oder durch Beschluss geregelter, von § 16 Abs. 2 WEG a.F. abweichender Verteilungsmaßstab vor. Die Teilungserklärung enthält dahingehend keine Regelung. Der Passus unter § 9 Ziffer 2: *„Über die anteiligen Bewirtschaftungskosten und Rücklagenzuweisung sowie die Umlageschlüssel beschließt die erste Eigentümerversammlung mit einfacher Mehrheit“* klärt nur die Absicht, dass ein von der gesetzlichen Norm abweichender Verteilerschlüssel in der ersten Eigentümerversammlung beschlossen werden soll. Im Grundbuch ist – dies ist zumindest nicht vorgetragen – keine dahinlautende Regelung vorhanden. Die erste Eigentümerversammlung vom 20.08.1997 enthielt keinen ausdrücklichen Beschluss. Vielmehr wurde im Hinblick auf die Verteilerschlüssel folgendes protokolliert: *„Im Zusammenhang mit der Abhandlung des Wirtschaftsplanes wurde auf die Teilungserklärung, die dort enthaltenen Regelungen zur Verteilung der Kosten und zur Festsetzung des Kostenverteilerschlüssels aufmerksam gemacht“*. Aus dieser Formulierung kann gemessen an objektiven Maßstäben im Wege der Auslegung von keiner von § 16 WEG a.F. abweichender Regelung ausgegangen werden. Denn ein „Aufmerksammachen“ auf Kostenverteilerschlüssel – über den zumindest ausweislich des Protokolls – nicht beschlossen wurde, reicht nicht aus, insbesondere

auch auf Grund der damit verbundenen Tragweite der Regelung, einen Verteilerschlüssel abzuändern. Es mag sein, dass sodann in der Folgezeit die Verteilerschlüssel im Wege der gelebten Praxis verwendet wurden und den folgenden Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen zugrunde gelegt wurden. Vor dem Hintergrund ist es zwar durchaus möglich, dass nach den Grundsätzen des § 133 BGB konkludent zustande gekommene stillschweigende Vereinbarungen über eine Kostenverteilung zustande kommen. Hieran sind jedoch strenge Voraussetzungen zu stellen. Sie ist von einer bloßen Hinnahme einer vereinbarungswidrigen Praxis zu unterscheiden und kommt nur in wenigen Ausnahmefällen in Betracht, wenn besonders festgestellte Umstände darauf hinweisen, dass den Wohnungseigentümern bewusst war, durch ihr Verhalten eine dauerhafte Regelung schaffen zu wollen. Diese Annahme setzt in der Regel voraus, dass vor der stillschweigenden Willenskundgebung die Eigentümergemeinschaft in Kenntnis der Gemeinschaftsordnung über den Gegenstand der Vereinbarung beraten hat (MüKoBGB/Engelhardt, aaO). Über eine solche Beratung verhält sich der Vortrag und das Protokoll aus dem Jahr 1997 gerade nicht, sodass von einer Hinnahme der bisher verwendeten Verteilerschlüssel ausgegangen werden muss und nicht von einer expliziten Regelung.

Nach alledem ist der unter TOP 3) (Jahresabrechnung 2019) gefasste Beschluss bereits für ungültig zu erklären, weil die Abrechnung auf Grund des von § 16 WEG a.F. abweichenden Verteilerschlüssels nicht nachvollziehbar ist.

Es kann insofern dahinstehen, ob die darüber hinaus klägerseits vorgetragene Einwendungen gegen den unter TOP 3) (Jahresabrechnung 2019) gefassten Beschluss durchdringen.

Top 3) (Verwalterentlastung)

In der Folge war der unter TOP 3) gefasste Beschluss über die Verwalterentlastung in der Eigentümerversammlung vom 15.09.2020 ebenfalls für ungültig zu erklären.

Ein Entlastungsbeschluss widerspricht insbesondere ordnungsmäßiger Verwaltung und ist deshalb anfechtbar, wenn die Jahresabrechnung nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, weil sie zur Anfechtung oder Ergänzung berechtigende Fehler enthält. Hat der Verwalter aber eine unvollständige Gesamtabrechnung und fehlerhafte Einzelabrechnungen zur Beschlussfassung vorgelegt, so ist der Entlastungsbeschluss insgesamt für ungültig zu erklären (Bärmann/Becker, 14. Aufl. 2018, WEG § 28 Rn. 200). So liegen die Dinge hier. Vor

dem Hintergrund des in Gänze ungültigen Beschlusses zu TOP 3 (Jahresabrechnung 2019), war in der Folge ebenfalls der unter TOP 3 (Verwalterentlastung) gefasste Beschluss für ungültig zu erklären.

TOP 4) (Wirtschaftsplan 2020)

Auch der unter TOP 4) gefasste Beschluss über den Wirtschaftsplan 2020 in der Eigentümerversammlung vom 15.09.2020 war für ungültig zu erklären, da er den Anforderungen ordnungsgemäßer Verwaltung, nicht entspricht.

Hier gilt das Folgende: Auf der Grundlage des Gesamtwirtschaftsplans ist in den Einzelwirtschaftsplänen die anteilmäßige Verpflichtung der Wohnungseigentümer zur Lasten- und Kostentragung gemäß § 16 Abs. 2 WEG a.F. festzulegen. Der ermittelte Finanzbedarf ist unter Angabe des für die jeweilige Kostengruppe geltenden Verteilungsschlüssels auf die einzelnen Wohnungseigentümer zu verteilen.

Wird dem Wirtschaftsplan ein anderer als der maßgebende, gesetzliche Verteilungsschlüssel zu Grunde gelegt, so wie vorstehend ausgeführt, ist der Beschluss des Wirtschaftsplans fehlerhaft und damit anfechtbar.

Denn dem Wirtschaftsplan muss unmittelbar entnommen werden können, welchen Betrag jeder Wohnungseigentümer zu zahlen hat (Bärmann/Becker, 14. Aufl. 2018, WEG § 28 Rn. 28-30). Mangels eines ordnungsgemäß angewendeten Verteilerschlüssels – wie vorstehend ausgeführt - ist der Wirtschaftsplan 2020 nicht nachzuvollziehen.

TOP 5c (Dachbegrünung)

Der Beschluss zu TOP 5c) (Dachbegrünung) widerspricht ebenfalls den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Beschlüsse der Wohnungseigentümer über Reparaturen und Sanierungen des gemeinschaftlichen Eigentums – hier das Aufbringen der Dachbegrünung – müssen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Vor der Beschlussfassung über Sanierungsmaßnahmen ist stets eine Bestandsaufnahme über Umfang der Schäden und der möglichen Verursachung erforderlich. Des Weiteren ist der Verwalter im Rahmen seiner Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG a.F. verpflichtet, zunächst vor Durchführung entsprechender notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen Vergleichsangebote einzuholen. Dies ist vorliegend nicht in ausreichendem Maße geschehen.

Es lag bei Beschlussfassung – wenn man den Vortrag der beklagten Partei unterstellen mag – erst ein Angebot vor, zwei weitere sollten erst noch eingeholt werden. Ein Wohnungseigentümer kann allerdings nicht verpflichtet werden, der Vergabe von Sanierungsarbeiten auf der Grundlage von Vergleichsangeboten zuzustimmen, die erst noch eingeholt werden müssen (vgl. BayObLG, WEG 2008, 813 = NZM 2000, 512). Darüber hinaus fehlt es auch an einer konkreten Bezeichnung im Beschluss, welche einzelnen Maßnahmen im Rahmen der Sanierung ergriffen werden sollen. Auch dies wäre im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung erforderlich gewesen, damit die einzelnen Eigentümer Art und Umfang bzw. voraussichtliche Kosten der Maßnahme abschätzen können, zumal, neben dem Kosteninteresse, auch ein Interesse der Eigentümer daran besteht, zu wissen, welche Art von Arbeiten ausgeführt werden, da auch diese zu tatsächlichen Beeinträchtigungen der einzelnen Eigentümer führen können.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Die Entscheidung im Hinblick auf die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

A) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Gelsenkirchen statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Gelsenkirchen, Bochumer Str. 79, 45886 Gelsenkirchen, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

B) 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.

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.

Grote

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Gelsenkirchen



Verkündet am 24.06.2021

Flegel, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle