



LANDGERICHT ESSEN

BESCHLUSS



In der Wohnungseigentumssache

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

[REDACTED] Gladbeck,

an der beteiligt sind:

[REDACTED]

Antragstellerin,

- Verfahrensbevollmächtigter: **[REDACTED]**

[REDACTED]

[REDACTED]

g e g e n

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Antragsgegner,

weiterer Beteiligter:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

hat die 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 09. November 2007
an diesem Tag
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht [REDACTED]
den Richter am Landgericht [REDACTED] und
den Richter am Landgericht [REDACTED]
beschlossen:

Auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerin wird
der Beschluss des Amtsgerichts Gladbeck vom
26.06.2006 - Aktenzeichen 18 UR II 18/06 WEG -
abgeändert.

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom
09.03.2006 zu den Tagesordnungspunkten 4, 5, 6 und 9
werden für ungültig erklärt.

Die Antragsgegner tragen als Gesamtschuldner die in
der ersten Instanz und der Beschwerdeinstanz entstan-
denen Gerichtskosten. Die in beiden Instanzen ent-

standenen außergerichtlichen Kosten werden nicht erstattet.

Der Wert des Gegenstandes der Beschwerde wird auf 11.657,72 Euro festgesetzt.

Gründe:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in Gladbeck, die von dem weiteren Beteiligten verwaltet wird. Am 09.03.2006 beschloss die Eigentümerversammlung unter TOP 4 die Genehmigung der Jahresabrechnung 2004, unter TOP 5 die Genehmigung der Jahresabrechnung 2005, unter TOP 6 die Entlastung des Verwalters für die Wirtschaftsjahre 2004 und 2005 und unter TOP 9 die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2006. Die Antragstellerin ficht diese Beschlüsse an.

Sie hat behauptet, die Jahresabrechnung 2004 sei fehlerhaft, weil sie nicht dem Kostenschlüssel der Teilungserklärung entspricht. Die Abrechnung gehe von einem Verteilerschlüssel von 711,45 m² statt 712 m² aus. Bei den Positionen Wasser und Entwässerung sei nicht nach Nutzflächen, sondern nach Personen abgerechnet worden. Aus den gleichen Gründen seien auch die Jahresabrechnung 2005 und der Wirtschaftsplan 2006 fehlerhaft.

Sie hat beantragt,

1. die Beschlüsse zu den TOP 4, 5, 6 und 9 der Wohnungseigentümersversammlung vom 09.03.2006 für unwirksam zu erklären,
2. den Antragsgegnern und dem weiteren Beteiligten die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

Die Antragsgegner haben beantragt,

die Anträge zurückzuweisen und der Antragstellerin die gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten aufzuerlegen.

Sie haben behauptet, die geringfügige Abweichung zur Teilungserklärung - 712 m² laut Teilungserklärung zu 711,45 m² Nutzfläche laut Abrechnung - sei seit Bestehen der Eigentümergeinschaft so angewendet worden. Die Abrechnung des Wasserverbrauchs sei nicht fehlerhaft.

Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 26.06.2006 die Anträge zurückgewiesen und zur Begründung ausgeführt, die Abweichung der Veranschlagung der Wohn-/Nutzflächen zur Teilungserklärung könne wegen der Geringfügigkeit nicht zur Aufhebung der Jahresabrechnungen und des Wirtschaftsplanes führen.

Die Antragstellerin hat gegen diesen Beschluss sofortige Beschwerde eingelegt. Sie ergänzt ihren erstinstanzlichen Vortrag.

Sie beantragt,

unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses nach dem erstinstanzlichen Antrag zu erkennen.

Die Antragsgegner beantragen,

die Beschwerde zurückzuweisen.

Sie ergänzen ihren erstinstanzlichen Vortrag.

Die sofortige Beschwerde ist innerhalb der Frist des § 22 FGG eingelegt worden und zulässig und auch begründet. § 11 der Teilungserklärung bestimmt, dass ein Teil der Betriebskosten im Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen auf die Wohnungs- und Teileigentümer umgelegt werden, wobei § 1 der Teilungserklärung die Gesamtnutzfläche mit 712 m² angibt. Die angefochtenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung über die Genehmigung der Jahresabrechnungen 2004 und 2005 sowie des Wirtschaftsplanes 2006 legen demgegenüber die falsche Quadratmetergesamtzahl von 711,45 m² zu Grunde. Ein Eigentümerbeschluss, der von dem in der Gemeinschaftsordnung festgelegten Kostenverteilungsschlüssel abweicht, ist auf rechtzeitige Anfechtung hin für ungültig zu erklären (Bayerisches Oberstes Landesgericht NJW 1986, 385, 386). Dabei mag die Behauptung der Antragsgegner zutreffen, dass von Anfang an mit der falschen Quadratmeterzahl abgerechnet worden ist, ohne dass ein Wohnungseigentümer widersprochen hat. Das allein reicht aber nicht aus, um eine für das Zustandekommen einer Vereinbarung erforderliche Einigung aller Wohnungseigentümer annehmen zu können. Aus dem Umstand, dass die entsprechenden Beschlüsse über die Jahresabrechnungen nicht angefochten wurden, lässt sich nicht schließen, dass alle Wohnungseigentümer auch für die Zukunft ein-

verstanden gewesen sind (Bayerisches Oberstes Landesgericht a.a.O.). Es kommt hinzu, dass die Antragstellerin früher Miteigentümerin gewesen ist, dann ihre Wohnung veräußert und anschließend wieder eine frei gewordene Wohnung erworben hat, wie der Antragsgegner [REDACTED] mit Schreiben vom 17.06.2006 mitgeteilt hat. Sie war daher nicht ohne Unterbrechung von Anfang an Miteigentümerin, so dass ein ununterbrochener Wille zur Billigung der falschen Quadratmeteranzahl nicht angenommen werden kann. Ungültig ist auch der Eigentümerbeschluss zu TOP 6. Da der Verwalter nach dem soeben Gesagten die Jahresabrechnungen für 2004 und 2005 noch erstellen muss, kann ihm Entlastung nicht erteilt werden.

Die Antragsteller tragen nach § 47 Satz 1 WEG die in beiden Instanzen entstandenen Gerichtskosten, da sie unterlegen sind. Nach der Regel des § 47 Satz 2 WEG werden die in beiden Instanzen entstandenen außergerichtlichen Kosten nicht erstattet. Der Wert des Gegenstandes der Beschwerde entspricht der nicht angegriffenen Streitwertfestsetzung der ersten Instanz, die dort näher erläutert worden ist.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diese Entscheidung ist das Rechtsmittel der sofortigen weiteren Beschwerde gegeben, wenn die Entscheidung auf einer Verletzung des Rechts beruht. Die sofortige weitere Beschwerde ist beim Amtsgericht Gladbeck, Landgericht Essen oder Oberlandesgericht Hamm einzulegen, und zwar schriftlich oder zu Protokoll des Rechtspflegers. Erfolgt die Einlegung schriftlich, muss das Schriftstück von einem Rechtsanwalt unterzeichnet sein. Das Rechtsmittel muss binnen

zwei Wochen ab Zustellung der Entscheidung bei einem der genannten Gerichte eingehen.

RLG [REDACTED] ist an
ein anderes Gericht
abgeordnet und kann
deshalb nicht unterschreiben.

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]