

# **Amtsgericht Wuppertal**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 18, 23 Abs. 4 WEG

- 1. Ein gefasste Beschluss zum Verzicht auf die Berichtigung der Jahresabrechnungen 2014 bis 2018 und die Freistellung der Verwaltung von diesbezüglichen Schadensersatzansprüchen entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn nicht darlegt ist, aus welchem Grund eine Korrektur der Jahresabrechnungen aus den Jahren 2014 bis 2018 nicht möglich oder unwirtschaftlich seien soll.**
- 2. Es ist dem geordneten Zusammenleben der Gemeinschaft dienlich und entspricht dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, den Eigentümern korrigierte Jahresabrechnungen zur Abstimmung vorzulegen, die die Hinweise der Gerichte in den vergangenen Anfechtungsprozessen berücksichtigen.**
- 3. Es muss aus dem Beschluss heraus nachvollziehbar, welche Schadensersatzansprüche gegen die Verwaltung ausgeschlossen werden sollen und welche Konsequenz dies für den einzelnen Eigentümer haben soll.**
- 4. Die Gemeinschaft der Eigentümer kann das Klagerecht eines einzelnen Eigentümers durch gemeinsamen Beschluss nicht ausschließen.**

AG Wuppertal, Urteil vom 29.09.2021; Az.: 95b C 20/21

### **Tenor:**

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 26.02.2021 zu dem Tagesordnungspunkt TOP 4, 1. Beschluss wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

Die Kläger und die Beklagte bilden die gerichtsbekannte Wohnungseigentümergeinschaft X-Straße. Auf der Eigentümerversammlung vom 26.02.2021 fasste die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer den Beschluss zu TOP 4, 1. Beschluss (Verzicht auf Berichtigungen der Jahresabrechnungen 2014 bis 2018 und Freistellung der Verwaltung von Schadensersatzansprüchen), welchen die Kläger anfechten.

Die Kläger und die Beklagte verbindet neben dem Wohneigentum eine längerfristige Historie gerichtlicher Auseinandersetzungen in der Vergangenheit. Die Kläger fechten regelmäßig Beschlüsse an, die in den Wohnungseigentümerversammlungen gefasst wurden. Zu nennen sind unter anderem die Prozesse vor dem Amtsgericht Wuppertal mit den Aktenzeichen 95b C 138/16, 95b C 88/18, 95b C 78/19, 95b C 121/19 und 95b C 101/20 sowie das Berufungsverfahren vor dem Landgericht Düsseldorf mit dem Aktenzeichen 25 S 23/19.

Die Verwalterin der Beklagten in den Jahren 2013 bis 2020 war die Hausverwaltung G, die von G betrieben wird. Im Rahmen mehrerer gerichtlicher Prozesse wurden die von der Verwalterin erstellten und auf den Eigentümerversammlungen beschlossenen Jahresendabrechnungen der Jahre 2014 bis 2019 für unwirksam erklärt, da sie nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprachen.

Aufgrund vorhandener mehrfacher Verwaltungsmängel in der Vergangenheit und des zerrütteten Vertrauensverhältnisses zwischen der Verwaltung und den Klägern wurde eine Fortsetzungsbestellung der Hausverwaltung G gerichtlich sowohl vor dem Amtsgericht Wuppertal als auch vor dem Landgericht Düsseldorf für unwirksam erklärt.

Auf der Eigentümerversammlung vom 11.12.2020 fasste die Eigentümergeinschaft den Beschluss Herrn G1 als neuen Verwalter zu bestellen.

Herr G1 war in der Vergangenheit bereits für die Hausverwaltung G tätig gewesen, indem er im Namen der Hausverwaltung mehrere Eigentümerversammlungen leitete und als Ansprechpartner zur Verfügung stand. G1 benutzt die Büroräume der Hausverwaltung G, die Ordner der Hausverwaltung G und hat die SEPA-Lastschriftvollmachten der Hausverwaltung G übernommen.

In der Versammlung vom 26.02.2021 wurde dann unter TOP 4 mit 19 von 30 Stimmen der Beschluss gefasst:

"Die Wohnungseigentümer beschließen, es bei dem Stand der Jahresabrechnung 2014, 2015, 2016, 2017 und 2018 wegen der marginalen Differenz bei der Darstellung der Instandhaltungsrücklage zu belassen. Die Abrechnungen sollen trotz ihrer marginalen Fehlerhaftigkeit und mangels Korrekturmöglichkeit nicht mehr erneut erstellt werden. Die bisherige Verwaltung wird von etwaigen diesbezüglichen Schadensersatzansprüchen freigestellt. Die Eigentümerschaft ist der Auffassung, dass die jahrelangen Prozess nicht im Verhältnis zu den Veränderungen stehen und dieses schon im Ermessen der Eigentümerschaft liegt."

Die Kläger machen geltend, dass der in TOP 4 beschlossene Verzicht auf eine Berichtigung der Jahresabrechnungen aus den Jahren 2014 bis 2018, die gerichtlich für unwirksam erklärt worden waren, nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Sie sind der Ansicht, dass die Verwaltung stattdessen die Jahresabrechnungen hätte korrigieren müssen und ordnungsgemäße Jahresabrechnungen erstellen müssen, die dann hätten beschlossen werden können. Zudem sei der Beschluss in TOP 4 zu unklar und unbestimmt. Es sei nicht klar, welche der vielen erstellten Abrechnungen konkret gemeint seien. Weiterhin sei nicht klar, was mit den Formulierungen "marginale Differenz" und "bisherige Verwaltung" gemeint sei, da die Beträge nicht konkret beziffert worden seien und es mehrere Verwaltungen gegeben habe. Unbestimmt sei auch, welche konkreten Schadensersatzansprüche in welcher Höhe ausgeschlossen werden sollen. Ordnungsgemäße Verwaltung sei nur damit herbeizuführen gewesen, dass die angegriffenen Fehler und Mängel der Vergangenheit korrigiert worden wären. Zudem sei der Tagesordnungspunkt in der Ladung nicht angekündigt gewesen, da in den Ladungen nur die Formulierung "Stand der Jahresrechnungen 2014 bis 2018" genannt wurde, statt den Verzicht auf die Berichtigungen anzukündigen.

Die Kläger beantragen,

den Beschluss der WEG-Versammlung vom 26.02.2021 unter TOP 4, 1. Beschluss als ungültig aufzuheben, hilfsweise dessen Nichtigkeit festzustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass der Beschluss in TOP 4, 1. Beschluss nicht unklar oder unverständlich ist, sondern vor allem im Kontext der jahrelangen rechtlichen Auseinandersetzungen nachvollziehbar und verständlich ist. Es liege hier im Ermessen der Eigentümer zu entscheiden, ob eine Korrektur der

Jahresabrechnungen vorgenommen werden solle, zumal die Differenzen der Abrechnungen nur geringfügig seien. Im Vergleich zur Gesamtsumme der Abrechnungen seien die Differenzen auf geringfügige Fehler zurückzuführen, die eine neue Abrechnung nur minimal verändern würden. Im Fall des Klägers zu 1) belaufe sich die Differenz der Abrechnungen auf ca. 7,20 Euro, sodass die Anfechtungsklagen in keinem Verhältnis zum wirtschaftlichen Umfang der Änderungen stehen würden. Zudem müsse beachtet werden, dass die Eigentümer einen Antrag des Klägers zu 1) auf namentliches Nachvollziehen darüber, wer für den Beschluss in TOP 4, 1. Beschluss gestimmt habe, mehrheitlich abgelehnt haben. Damit hätten sich die Eigentümer mehrheitlich gegen eine Korrektur ausgesprochen, TOP 4., 2. Beschluss sei mittlerweile in Bestandskraft erwachsen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird gemäß § 313 Abs. 2 S. 2 ZPO auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig und begründet.

I.

Der Beschluss TOP 4, 1. Beschluss der Eigentümerversammlung vom 26.02.2021 ist unwirksam.

Nach § 18 Abs. 2 WEG hat jeder Wohnungseigentümer einen individuellen Rechtsanspruch auf eine ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Ein Wohnungseigentümer kann daher nach § 44 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 WEG Beschlüsse anfechten, die nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen oder nach § 23 Abs. 4 WEG nichtig sind.

Unter Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung fallen alle Maßnahmen, die im Interesse aller Wohnungseigentümer auf die Erhaltung, Verbesserung oder dem der Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden Gebrauch gerichtet sind (vgl. Bärman/Merle, WEG, 14. Aufl. 2018, § 21 Rn. 27). Ordnungsgemäß ist, was vom Standpunkt eines vernünftigen und wirtschaftlich denkenden Menschen aus betrachtet dem geordneten Zusammenleben in der Gemeinschaft dient, den Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht und der Gemeinschaft nützt.

Der unter TOP 4, 1. Beschluss gefasste Beschluss zum Verzicht auf die Berichtigung der Jahresabrechnungen 2014 bis 2018 und die Freistellung der Verwaltung von diesbezüglichen Schadensersatzansprüchen entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Beklagte nicht darlegen konnte, aus welchem Grund eine Korrektur der Jahresabrechnungen aus den Jahren 2014 bis 2018 nicht möglich oder unwirtschaftlich sein soll. Der gefasste Beschluss enthält keine konkreten Zahlen. Eine mangelnde Korrekturmöglichkeit, so wie es in dem Beschluss beschrieben wird, ist nicht hinreichend nachvollziehbar. Aus Sicht des Gerichtes wäre es dem geordneten Zusammenleben der Gemeinschaft dienlich und würde dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechen, den Eigentümern korrigierte Jahresabrechnungen zur Abstimmung vorzulegen, die die Hinweise der Gerichte in den vergangenen Anfechtungsprozessen berücksichtigen. Gleichzeitig ist nicht hinreichend nachvollziehbar, welche Schadensersatzansprüche gegen die Verwaltung durch den Beschluss in TOP 4, 1. Beschluss ausgeschlossen werden sollen und welche Konsequenz dies für den einzelnen Eigentümer haben soll. Die Gemeinschaft der Eigentümer kann das Klagerecht eines einzelnen Eigentümers durch gemeinsamen Beschluss nicht ausschließen. Die gefassten Beschlüsse der Versammlung müssen für die Eigentümer, als rechtliche Laien, jedoch hinreichend verständlich und nachvollziehbar sein und offenbaren, welche rechtlichen Konsequenzen sich für die Gemeinschaft und die Eigentümer ergeben.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 S. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 709 ZPO.

Streitwert: 50.000,00 €