



Beglaubigte Abschrift



Verkündet am 26.07.2022

Humpf, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

\, 46242 Bottrop

an dem beteiligt sind:

- 1. Frau I ... , 46242 Bottrop,
- 2. Herr I ... , 46242 Bottrop,

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

gegen

WEG ... , 46242 Bottrop,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwälte

... Osnabrück,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 14.07.2022
durch den Richter am Amtsgericht Rohlring

für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.10.2021
betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft Str.
..... in Bottrop zu den Tagesordnungspunkten 2
(Jahresabrechnung 2020/2021), 3 (Wirtschaftsplan 2021/2022), 5
(Beschlussfassung über Sanierungsmaßnahmen), 7 (Hofbeleuchtung),
8 (Erneuerung der Haustüren) und 10 (Neuanstrich der Garagentore)
werden für unwirksam erklärt.

Die Beklagte wird verurteilt, einen Vermögensbericht für das
Wirtschaftsjahr 2020 zu erstellen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger 2 %, die
Beklagte 98 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Kläger jedoch nur
gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu
vollstreckenden Betrages. Die Kläger können die Vollstreckung
der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des
zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die
Beklagte Sicherheit ein gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft
..... in Bottrop. Mit Schreiben vom 24.09.2021 lud die
Verwaltung zu einer Wohnungseigentümerversammlung ein (Bl. 7 d.A.). Folgende
Tagesordnung wurde angekündigt:

- „1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Verabschiedung der Bewirtschaftungskostenabrechnung 2020/2021

3. Verabschiedung Wirtschaftsplan 2021/2022
4. Anpassung/Anhebung der monatlichen Verwaltergebühren
5. Beschlussfassung über evtl. Sanierungsmaßnahmen am Objekt und deren Finanzierungen.
6. Mitteilungen und Anfragen“

Die Versammlung fand am 20.10.2021 statt. Die Ergebnisse sind in der Niederschrift vom 21.10.2021 (Bl 22 ff d.A.) festgehalten. Unter TOP 2 wurde die „Bewirtschaftungskostenabrechnung 2020/2021 in der Version vom 14.05.21“ verabschiedet. Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2021/2022 wurde unter TOP 3 genehmigt. Weiterhin wurden die Verwaltergebühren rückwirkend ab dem 01.02.2021 von 12,80 Euro im Monat pro Einheit auf 18,00 Euro erhöht (TOP 4). Die TOP 5, 7, 8 und 10 betrafen Sanierungsvorhaben am Haus. Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:

TOP 5: Der Kläger werde Angebote für den Neuanstrich des Hausflurs im Haus Nr. 136a einholen und der Verwaltung vorlegen. Entscheidung über Vergabe und Finanzierung solle im schriftlichen Umlaufverfahren erfolgen.

TOP 7: Der Kläger werde bis zum 16.11.21 neben einem bereits vorliegenden Angebot für die Erneuerung der Hofbeleuchtung weitere Angebote einholen. Eine Entscheidung über die Angebote solle dann im Umlaufverfahren erfolgen.

TOP 8: Der Kläger sei bereit, Angebote für die Erneuerung der Haustüren incl. Klingel- und Briefkastenanlage einzuholen. Über die Vergabe solle im schriftlichen Umlaufverfahren entschieden werden.

TOP 10: Der Kläger sei bereit, Angebote für den Neuanstrich der Garagentore einzuholen. Entscheidung über die Vergabe und Finanzierung im Umlaufverfahren.

Mit diesen Beschlüssen sind die Kläger nicht einverstanden. Sie tragen vor:

Zu TOP 2 (Abrechnung 2020/2021): Laut Protokoll sei über die Jahresabrechnung in der Version vom 14.05.2021 beschlossen worden. Diese sei ihnen nicht bekannt. Denn übermittelt worden sei ihnen eine Version vom 10.08.2021. Zudem sei in der Abrechnung nicht das Kalenderjahr zum Wirtschaftsjahr bestimmt worden. Es sei vielmehr eine unterjährige Abrechnung erfolgt. Das sei nicht zulässig.

Zu TOP 3 (Wirtschaftsplan 2021/2022): Auch der Wirtschaftsplan sei unterjährig beschlossen worden. Vom Gesetz her sei aber eine kalendermäßige Beschlussfassung zwingend vorgesehen.

Zu TOP 4 (Anpassung Verwaltergebühren): Eine rückwirkende Erhöhung der Verwaltergebühren um fast 30 % sei in der Einladung nicht angekündigt worden. Dort sei lediglich von einer Anpassung/Anhebung der monatlichen Verwaltergebühren die Rede gewesen. Mit einer rückwirkenden Erhöhung habe man nicht rechnen können. Im Übrigen sei eine Erhöhung der Verwaltergebühren während der Laufzeit eines Verwaltervertrages nicht ordnungsgemäß.

Zu TOP 5, 7, 8 und 10 (Sanierungsmaßnahmen): Alle Beschlüsse seien in der Einladung nicht ordnungsgemäß angekündigt worden. Die bloße Ankündigung „Beschlussfassung über eventuelle Sanierungsmaßnahmen am Objekt und deren Finanzierung“ genüge nicht, da nicht erkennbar sei, welche Sanierungsmaßnahmen überhaupt anstünden. Ferner sei beschlossen worden, dass der Kläger Angebote einholen solle. Das sei aber Aufgabe der Verwaltung und könne nicht durch Beschluss auf einen Wohnungseigentümer delegiert werden, der – wie der Kläger – nicht damit einverstanden sei. Sein mangelndes Einverständnis habe der Kläger durch seine Nein-Stimme zum Ausdruck gebracht. Obwohl noch gar keine Angebote vorgelegen hätten und nicht festgelegt worden sei, welche konkreten Maßnahmen durchzuführen seien, sei beschlossen worden, darüber im Umlaufverfahren zu entscheiden. Das sei nicht in Ordnung. Aufgrund der noch ungeklärten Umstände sei eine Entscheidung im Umlaufverfahren nicht angezeigt.

Die Kläger nehmen die Beklagte zudem auf Erstellung eines Vermögensberichts für das Wirtschaftsjahr 2020 in Anspruch. Aus den vorgelegten Unterlagen seien die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben nicht ersichtlich. Im Übrigen habe die Vermögensaufstellung für das Kalenderjahr zu erfolgen und nicht jahresübergreifend.

Die Kläger beantragen,

1. die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.10.2021 betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft Str. in Bottrop wie folgt für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse festzustellen:
 - a) TOP 2 (Jahresabrechnung 2020/2021)
 - b) TOP 3 (Wirtschaftsplan 2021/2022)
 - c) TOP 4 (Anhebung der Verwaltergebühren)
 - d) TOP 5 (Beschlussfassung über Sanierungsmaßnahmen)
 - e) TOP 7 (Hofbeleuchtung)

f) TOP 8 (Erneuerung der Haustüren)

g) TOP 10 (Neuanstrich der Garagentore)

die Beklagte zu verurteilen, einen Vermögensbericht für das Wirtschaftsjahr 2020 zu erstellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die angefochtenen Beschlüsse seien ordnungsgemäß.

1. Auf der Versammlung habe die Version der Jahresabrechnung vom 10.08.2021 vorgelegen. Nur diese sei unter TOP 2 besprochen und beschlossen worden. Das Protokoll enthalte insofern bezüglich des Datums einen Fehler. Seit mehr als 20 Jahren erfolge die Jahresabrechnung unbeanstandet für den Zeitraum 01. Februar bis 31. Januar. Das Vorgehen der Kläger gegen dieses seit vielen Jahren bewährte Vorgehen sei treuwidrig.

2. Das gleiche gelte für den unter TOP 3 genehmigten Wirtschaftsplan. Dieser habe sich an der Jahresabrechnung zu orientieren.

3. Die Erhöhung der Verwaltergebühren (TOP 4) sei ebenfalls ordnungsgemäß. Die Ankündigung in der Einladung sei hinreichend konkret. Der Beschluss entspreche auch inhaltlich einer ordnungsgemäßen Wirtschaft und bewege sich innerhalb des den Eigentümern zustehenden Ermessensspielraums. Die Verwaltergebühren seien seit 20 Jahren nicht mehr erhöht worden. Im Hinblick auf die allgemeine Preissteigerung sei eine Gebühr von mindestens 25,00 Euro pro Monat pro Einheit marktüblich.

4. Die Ankündigung der Beschlussfassungen über die Sanierungsmaßnahmen (TOP 5, 7, 8 und 10) sei hinreichend gewesen. Die beschlossenen Vorhaben seien von den Eigentümern auf der Versammlung selber zur Sprache gebracht worden. Die Notwendigkeit, die Hofbeleuchtung zu erneuern, sei den Eigentümern im Übrigen bereits bekannt gewesen. Die durchzuführenden Maßnahmen seien in den Beschlüssen auch konkret beschrieben worden, so dass eine Entscheidung im Umlaufverfahren zulässig sei.

5. Die Erstellung einer Vermögensaufstellung sei erst mit Novellierung des WEG ab Dezember 2020 verpflichtend geworden. Es sei daher gar nicht klar, ob auch schon für 2020 ein Bericht zu erstellen sei. Die Verwalterin der Beklagten habe im Übrigen

wegen der Vielzahl der von ihr betreuten Objekte noch keine Zeit gehabt, eine Vermögensübersicht zu erstellen. Dies mit der vorliegenden Klage erstmals zu verlangen, sei treuwidrig.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Abs. 2 Nr. 2 und 4 WEG zulässig. In der Sache ist sie nur in dem dem Tenor zu entnehmenden Umfang begründet, im Übrigen ist sie unbegründet.

A. Die Anfechtung des auf der Versammlung vom 20.10.2021 zu TOP 2 gefassten Beschlusses hat Erfolg. Die erteilte Genehmigung der Jahresabrechnung 2020/2021 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und kann keinen Bestand haben. Das Rechenwerk erfasst unstreitig den Abrechnungszeitraum 01.02.2020 bis 31.01.2021. Das ist fehlerhaft. Denn der Abrechnungszeitraum muss grundsätzlich dem Zeitraum des jeweiligen Kalenderjahres entsprechen (Hügel/Elzer, WEG, § 28 Rdnr. 115). Das folgt aus § 28 Abs. 2 Satz 2 iVm Abs. 1 Satz 2 WEG, wonach die Jahresabrechnung als Abrechnung über den Wirtschaftsplan definiert wird, der sich grundsätzlich am Kalenderjahr zu orientieren hat. Von der Rechtsprechung gebilligte Ausnahmen von dieser Regel (zB bei Entstehung einer WEG im Laufe eines Jahres; weitere Beispiele s. Hügel/Elzer, aaO mN) sind nicht vorgetragen oder sonst ersichtlich. Soweit die Beklagte sich auf eine über 20 Jahre alte Abrechnungspraxis beruft, ist das unerheblich. Zwar können die Eigentümer das Wirtschaftsjahr abweichend vom Kalenderjahr festlegen. Dies ist jedoch mangels Beschlusskompetenz nur durch eine ausdrückliche Vereinbarung der Eigentümer untereinander möglich (Bärmann, WEG, § 28 Rdnr. 11). Eine derartige Vereinbarung vermag das Gericht dem Parteivorbringen jedoch nicht zu entnehmen. Entgegen der Auffassung der Beklagten kann die jahrelange rügelose Hinnahme der bisherigen Abrechnungspraxis allein nicht den Schluss auf eine konkludente Vereinbarung eines von den gesetzlichen Vorschriften abweichenden Abrechnungszeitraumes rechtfertigen (vgl. OLG Düsseldorf NZM 2001, 546; Bärmann, aaO). Zu einer solchen Annahme bedarf es vielmehr weiterer Anhaltspunkte, die den unmissverständlichen Willen der Eigentümer zum Ausdruck bringen, die gesetzliche Grundregel verbindlich und auf Dauer ändern zu wollen (vgl. OLG Düsseldorf, aaO). Solche Anhaltspunkte sind vorliegend nicht erkennbar.

B. Der unter TOP 3 gefasste Beschluss zur Genehmigung des vorgelegten Wirtschaftsplans 2020/2021 widerspricht ebenfalls ordnungsgemäßer Verwaltung und war für unwirksam zu erklären. Denn auch der Wirtschaftsplan erfasst nicht das Kalenderjahr als Abrechnungszeitraum, sondern soll vom 01.02.2022 bis zum 31.01.2023 gelten. Der darin liegende Verstoß gegen die gesetzliche Regel des § 28 Abs. 1 Satz 2 WEG wird ebenso wenig wie die Jahresabrechnung durch einen Ausnahmetatbestand oder eine die Grundregel ändernde Vereinbarung kompensiert (s. oben A.).

C. Soweit die Kläger das fehlerhafte Zustandekommen der zu den Tagesordnungspunkten 5, 7, 8 und 10 gefassten Sanierungsbeschlüsse rügen, hält das Gericht die Anfechtung für begründet. Die Beschlüsse kranken daran, dass die Beschlussgegenstände entgegen der Vorschrift des § 23 Abs. 2 WEG in der Einladung vom 24.09.2021 inhaltlich nicht ausreichend bezeichnet wurden. Das schadet, weil dadurch die Einberufung der Versammlung nicht ordnungsgemäß erfolgt ist.

I. Ein auf einer Wohnungseigentümersammlung gefasster Beschluss kann nur gültig sein, wenn die Versammlung ordnungsgemäß einberufen wurde. Zu einer ordnungsgemäßen Einberufung gehört, dass in der Einladung die Tagesordnungspunkte und vorgesehenen Beschlussfassungen hinreichend deutlich bezeichnet sind, § 23 Abs. 2 WEG. Diese Regelung soll den Schutz der Eigentümer vor überraschenden Entscheidungen sicher stellen. Die Eigentümer sollen in die Lage versetzt werden, sich auf die auf der Versammlung zu besprechenden Themen vorzubereiten bzw. zu entscheiden, ob sie an der Versammlung teilnehmen wollen (vgl. nur BGH ZMR 2012, 380; KG ZMR 2009, 709; Bärmann, WEG, § 23 Rdnr. 85; Hügel/Elzer, WEG, § 23 Rdnr. 75). Um diesen Zweck zu erfüllen, bedarf es einer Bezeichnung der zu entscheidenden Punkte in der Einladung, die so genau ist, dass die Eigentümer verstehen können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht besprochen bzw. entschieden werden soll und welche Auswirkungen die vorgesehene Entscheidung auf die Gemeinschaft und sie selbst hat (BGH aaO). Ob eine schlagwortartige Bezeichnung ausreicht oder eine genauere Bezeichnung zu fordern ist, richtet sich nach der Bedeutsamkeit des Beschlussgegenstandes (Bärmann, WEG, § 23 Rdnr. 86; Hügel/Elzer, WEG, § 23 Rdnr. 77).

II. Diesen Anforderungen wird die Einladung vom 24.09.2021 bezüglich der gefassten Beschlüsse zu TOP 5, 7, 8 und 10 nicht gerecht. Die unter Punkt 5 gewählte Bezeichnung des Beschlussgegenstandes genügt nicht. Sie ist zu ungenau, um ihren Zweck zu erfüllen und den Eigentümern eine angemessene

Vorbereitung auf die Versammlung zu ermöglichen. Die Einladung erwähnt die konkreten Vorhaben namentlich nicht, sondern beschränkt sich auf die Ankündigung einer Beschlussfassung über "evtl. Sanierungsmaßnahmen am Objekt". Daraus erschließt sich nicht, worum es im einzelnen geht. Das ist aber erforderlich und gehört zu den Mindestanforderungen im Zusammenhang mit vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen. Denn ohne Kenntnis des konkreten Vorhabens haben die Eigentümer keine Möglichkeit, Kriterien wie Zweckmäßigkeit, Dringlichkeit oder Wirtschaftlichkeit gegeneinander abzuwägen und Argumente für oder gegen eine Durchführung der Maßnahme zu sammeln.

III. Der Hinweis der Beklagten, die Sanierungsspunkte seien erst auf der Versammlung zur Sprache gebracht worden und die Eigentümer hätten eine Diskussion und Entscheidung gewünscht, ändert an der Anfechtbarkeit der zu TOP 5, 7, 8 und 10 gefassten Beschlüsse nichts. Denn dieser Umstand vermag den Einladungsmangel nicht zu beheben, so dass sich die Kläger darauf berufen dürfen. Das gilt auch für den Fall, dass sie mit der Ergänzung der Tagesordnung zunächst einverstanden gewesen waren. Denn das führt nicht zum Verlust ihres Anfechtungsrechts, weil dieses nicht nur ihrem persönlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsgemäßen Verwaltung dient (vgl. nur BGH NJW 2003, 3124).

D. Der Beschluss zu TOP 4 über die Anpassung der Verwaltergebühren hingegen ist nicht zu beanstanden. Er entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

I. Der Beschluss ist nicht deshalb für unwirksam zu erklären, weil dessen Gegenstand in der Einladung nicht hinreichend deutlich bezeichnet war. Die unter Ziffer 4. des Einladungsschreibens gewählte Formulierung „Anpassung/Anhebung der monatlichen Verwaltergebühren“ genügt. Aus ihr ist klar ersichtlich, dass der laufende Verwaltervertrag bezüglich der Vergütung abgeändert werden sollte. Die Eigentümer konnten erkennen, auf welche Thematik sich die Diskussion und evt. Beschlussfassung erstrecken sollte. Das ermöglichte ihnen, sich auch auf eine nicht unübliche rückwirkende Gebührenanpassung einzustellen.

II. Entgegen der Auffassung der Kläger durften die Eigentümer über die Erhöhung der im Verwaltervertrag vereinbarten Vergütung mit Stimmenmehrheit beschließen (vgl. Bärman, WEG, § 26 Rdnr. 153). In der Rechtsprechung wird zwar die Auffassung vertreten, dass eine Honorarerhöhung während der Laufzeit eines Verwaltervertrages wegen der Gebundenheit der Vertragsparteien nicht dem gemeinschaftlichen Interesse aller Eigentümer diene und damit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche (vgl. BayObLG ZMR 2003, 282), weil der

freiwilligen Aufgabe von Rechtspositionen keine Vorteile für die Gemeinschaft gegenüber stünden. Es kann dahinstehen, ob diese Argumentation zutrifft. Denn sie betrifft nur Fälle, in denen für eine Honoraranpassung keine Notwendigkeit besteht. Hier liegt der Fall anders. Denn für die Gebührenerhöhung bestanden nachvollziehbare und im Interesse der Gemeinschaft stehende Gründe. Unstreitig war die Verwaltergebühr seit 20 Jahren nicht mehr erhöht worden. Im Hinblick auf das inzwischen deutlich erhöhte allgemeine Preisniveau und dem klägerseits nicht bestrittenen gestiegenen Verwaltungsaufwand war eine Anpassung überfällig, um die Arbeit des Verwalters – auch rückwirkend zum Jahresanfang - angemessen und marktüblich zu vergüten und dessen Bereitschaft, auch zukünftig für die Gemeinschaft tätig zu sein, zu fördern.

E. Schließlich können die Kläger von der Beklagten die Erstellung einer Vermögensaufstellung für das Wirtschaftsjahr 2020 verlangen. Der Anspruch hat seine Grundlage in § 28 Abs. 4 WEG und ist nach dem unmissverständlichen Wortlaut dieser seit Inkrafttreten der WEG-Novelle am 01.12.2020 geltenden Vorschrift mit Ablauf des Jahres 2020 fällig geworden. Die Geltendmachung im Klagewege ist nicht treuwidrig. Denn die Beklagte hatte Kenntnis von ihrer Verpflichtung und hat diese 18 Monate nach Fälligkeit immer noch nicht erfüllt. Das ergibt sich aus dem eigenen Vorbringen der Beklagten, die ihre Verpflichtung nicht bestreitet und einräumt, dieser aus Zeitmangel bisher noch nicht nachgekommen zu sein. Sie war deshalb entsprechend zu verurteilen.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.

Der Streitwert wird unter Bezugnahme auf die korrekte Berechnung der Kläger in der Klageschrift aE auf 54.707,50 Euro 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 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.

Rohlfing

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

