

Landgericht Stadt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 27, 28 WEG; §§ 133, 157, 705, 709, 741 BGB

- 1. Wird ein Ferienhausgebiet derart erschlossen, dass die jeweiligen Eigentumserwerber der Ferienwohnungsgrundstücke zugleich auch einen Miteigentumsanteil an den Ferienhausgrundstücken dienenden Gemeinschaftsflächen (wie etwa Straßen- und Parkplatzflächen) erwerben und wird dabei vereinbart, dass die Verwaltung und Benutzung einheitlich analog nach den Vorschriften des WEG erfolgen soll, so ist diese (Wirtschafts-) Gemeinschaft eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts.**
- 2. Erfolgt die Erschließung zeitlich nacheinander in einzelnen Bauabschnitten, so bilden die jeweiligen Ferienhausgrundstückseigentümer der verschiedenen Bauabschnitte bezüglich der Gemeinschaftsflächen jeweils eine Eigentümergemeinschaft. Diese Eigentümergemeinschaften sind der Wirtschaftsgemeinschaft untergeordnet, wenn dieses bei Erwerb der jeweiligen Grundstücke vereinbart war.**
- 3. In diesem Fall obliegt der Wirtschaftsgemeinschaft die Abrechnung über alle Gemeinschaftsflächen aller Wohnungseigentümergeinschaften. Ebenso kann sich die Verwaltung der Wirtschaftsgemeinschaft nach den entsprechenden Vorschriften der Wohnungseigentümergeinschaft richten, wenn bei Gründung dieser Gemeinschaft die Anwendbarkeit des WEG vereinbart wurde.**
- 4. Über die Kosten der Gemeinschaftsflächen ist von der Wirtschaftsgemeinschaft eine Abrechnung über die Kosten der Gemeinschaftsflächen der Bauabschnitte auszustellen. Es folgt eine Umlegung der Kosten auf alle Mitglieder dieser Wirtschaftsgemeinschaft unabhängig davon, in welchem Bauabschnitt sich das jeweilige Ferienhausgrundstück befindet.**
- 5. Verklagt der Eigentümer eines Ferienhausgrundstücks im Rahmen von Streitigkeiten über die Abrechnung bezüglich der Gemeinschaftsflächen, kann die Klage, wenn bei Gründung der (Wirtschafts-) Gemeinschaft die Anwendbarkeit des WEG vereinbart wurde, demjenigen zugestellt werden, der zum Verwalter dieser Gemeinschaft bestellt wurde (analog § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 WEG a.F.).**

LG Stade, Urteil vom 28.01.2021, Az.: 3 O 36/20

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.

2. Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern bleibt vorbehalten, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die andere Partei zuvor Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Kostenumlage sowie die Entlastung der Verwaltung.

Die Kläger sind Eigentümer mehrerer Grundstücke, die im Bereich des sogenannten Ferienparks ... liegen. Hinsichtlich der näheren Eigentumssituation der Kläger wird auf die unstreitige Darstellung in der Klageschrift vom 14.12.2018 Bezug genommen. Die Grundstücke sind mit einer Ferienhausimmobilie bebaut. Daneben sind die Kläger jeweils zu einem gewissen Bruchteil Mitglied einer Bruchteilsgemeinschaft an Allgemeinflächen, die zur Erschließung der jeweiligen Ferienhausimmobilie dient.

Der Ferienpark ist in den letzten 30 Jahren kontinuierlich gewachsen. Im Verlauf der Erweiterung des Ferienparks wurden nach und nach weitere Bauabschnitte erschlossen. Die Erschließung erfolgte im Wesentlichen immer dergestalt, dass die Erwerber der einzelnen Ferienhausgrundstücke zudem Miteigentum an den Gemeinschaftsgrundstücken des jeweiligen Bauabschnitts erlangten.

Im Rahmen des Erwerbs des jeweiligen Grundstücks sind die Kläger – wie alle anderen Erwerber eines Ferienhauses im Ferienpark – mit allen Rechten und Pflichten in die vertragliche Dauerbeziehung der Verkäufer mit dem „Ferienpark“ (Wiederkaufs-Vorkaufsrecht, Verpflichtungen aus der Miteigentümerordnung) eingetreten. Dem jeweiligen Ankaufsvertrag war die Miteigentümerordnung als Anlage beigelegt. In dem Kaufvertrag haben die Käufer versichert, dass ihnen der Inhalt des Ankaufsvertrages, soweit er die Dauerbeziehung, insbesondere die Miteigentümerordnung anspricht, inhaltlich bekannt ist. Ferner haben sie die Verpflichtungen aus der Miteigentümerordnung „als eigene Verbindlichkeiten“ übernommen und alle in den bisherigen Miteigentümerversammlungen gefassten Beschlüsse als für sich verbindlich anerkannt. Auf den exemplarisch zur Akte gereichten Kaufvertrag vom 04. Oktober 1986 (Nr. 757 der Urkundenrolle Jahrgang 1986 des Notars Hans C. K. Bl. 182f d. A.) wird Bezug genommen.

In der Miteigentümerordnung für die Grundstücks- und Teil Eigentümer des Ferienparks ... (Anlage K1, Bl. 36ff d.A., auf die Bezug genommen wird) heißt es auszugsweise:

„§ 1

Die Gesellschaft und der Eigentümer sind sich darüber einig, dass der Charakter der Anlage als Ferien- und Erholungsgebiet ihre einheitliche Verwaltung und Benutzung erforderlich macht.

Die Grundstücke der vorbezeichneten Anlage bestehen aus den einzelnen Ferienhausgrundstücken mit den aufstehenden Gebäuden (Einzeleigentum) und aus den Gemeinschaftsgrundstücken (Miteigentum) der Straßen-, Parkplatz- und Grünlandflächen.

Für die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander gelten die Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) analog, soweit nicht nachfolgend etwas anderes bestimmt ist.

§ 2

Die Miteigentumsbruchteile an den Gemeinschaftsgrundstücken sind an der Stückzahl der zum jeweiligen Bauabschnitt gehörenden Ferienhausgrundstücke errechnet.

Dieser Bruchteil ist entscheidend für das Maß der Rechte und Pflichten der Eigentümer innerhalb der Gemeinschaft und an der Beteiligung an den Lasten und Kosten für diese Gemeinschaftsgrundstücke.“

Die Verwaltung des gesamten Ferienparks erfolgt durch die Diese behandelt im Rahmen der Verwaltung die Gesamtheit aller Eigentümer als einheitliche Gemeinschaft.

Die Gelder der Gemeinschaft befinden sich auf dem Girokonto ... bei der Zu diesem Konto ist der Verwaltervertrag samt Eigentümerliste bei der ... hinterlegt.

Mit der beim Amtsgericht Geestland eingereichten und am 14.12.2018 eingegangenen Klage wenden sich die Kläger gegen die in der Versammlung vom 17.11.2018 unter TOP 5 bis 7 und TOP 9 bis 12 gefassten Beschlüsse.

Diese Beschlüsse umfassen die Genehmigung der umzulegen Kosten 2018; die Genehmigung der Reparaturrücklagen 2018; die Entlastung des Verwalters (TOP7); die Vorstellung des Investitions- und Finanzplan für Modernisierung und Reparaturen; die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2019 sowie über die Zuführung zur Reparaturrücklage 2019.

Die Kläger sind der Ansicht, die Kosten für die Verwaltung- und Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen seien nach den jeweiligen Bauabschnitten umzulegen. Eine Umlage der Kosten für den gesamten Ferienpark sei fehlerhaft. Außerdem seien die Beschlüsse formal fehlerhaft. Insbesondere enthalte die Abrechnung keine Darstellung der Instandhaltungsrücklage im eigentlichen Sinne. Die Abrechnung sei nicht verständlich und schlüssig. Die Entlastung der Verwaltung sei zu verweigern, da die vorgelegte Abrechnung nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, noch auszuschließen sei, dass Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter bestünden, auch seien die Gelder auf einem unsicheren Treuhandkonto hinterlegt.

Die Kläger beantragen,

1. den in der Versammlung vom 17.11.2018 unter TOP 5 gefassten Beschluss über die Genehmigung der umzulegenden Kosten 2018 für ungültig zu erklären,
2. den in der Versammlung vom 17.11.2018 unter TOP 6 gefassten Beschluss über die Genehmigung der Reparaturrücklagen 2018 für ungültig zu erklären.

3. den in der Versammlung vom 17.11.2018 unter TOP 7 gefassten Beschluss über die Entlastung des Verwalters für ungültig zu erklären.

4. den in der Versammlung vom 17.11.2018 unter TOP 9 gefassten Beschluss über die Vorstellung Investitions- und Finanzplan für Modernisierung und Reparatur für ungültig zu erklären.

5. den in der Versammlung vom 17.11.2018 unter TOP 11 gefassten Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2019 für ungültig zu erklären.

6. den in der Versammlung vom 17.11.2018 unter TOP 12 gefassten Beschluss über die Zuführung zur Reparaturrücklage 2019 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,
die Klage abzuweisen.

Die Beklagten halten die Klage für unzulässig. Außerdem sei die Klage unbegründet, weil die Umlage auf alle Eigentümer des Ferienparks seit langem praktiziert werde und über die alle Eigentümer bindende Miteigentümerordnung auch rechtlich vereinbart sei. Für die Rechte und Pflichten der Eigentümer der Grundstücke im Ferienpark seien §§ 741ff. i.V.m. 1008ff. BGB maßgeblich. Die Abrechnung sei auch formal nicht zu beanstanden.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage hat in der Sache keinen Erfolg.

1. Die Klage ist zulässig.

Sie richtet sich gegen alle anderen Mitglieder der ... und nicht gegen die Eigentümer einzelner Bauabschnitte.

Die Klage ist hinreichend bestimmt. Nach dem BGH muss nach § 253 Abs. 2 Nr. 1 ZPO eine Klageschrift unter anderem die Bezeichnung der beklagten Partei enthalten. Dies erfordert zwar in der Regel seine namentliche Bezeichnung. Ausnahmen sind aber denkbar. Wird eine Partei ohne Angabe ihres Namens so klar bezeichnet, dass keine Zweifel an ihrer Identität und Stellung aufkommen können und sie sich aus der Parteibezeichnung für jeden Dritten ermitteln lässt, so reicht dies aus (zuletzt BGH, Urteil vom 18.09.2018, Az. VI ZB 34/17, NJW-RR 2018, 1460 Rz. 7 m.w.N.). Problematisch sind die Fälle, in denen dem Kläger die namentliche Bezeichnung der zu verklagenden Personen nicht möglich ist, etwa wenn – wie hier – ihm die Namen nicht bekannt und von ihm nicht zumutbar zu ermitteln sind. In diesen Fällen ist insoweit zu fordern, dass kein Zweifel an der Identität der Parteien aufkommt. Nach diesem Maßstab sind die Beklagten im vorliegenden Fall hinreichend bezeichnet. Soweit die Beklagte mit ihren Ausführungen zu einzelnen Bauabschnitten Zweifel begründen möchte, hält das Gericht dies nicht für nachvollziehbar. Die Klage wendet sich unzweifelhaft gegen den Beschluss der gesamten Mitglieder der ... und nicht gegen die Eigentümer einzelner Bauabschnitte.

Die Klage ist den Beklagten auch zugestellt worden. Die Zustellung an einen Bevollmächtigten ist ausreichend, § 171 ZPO. Vorliegend ist die Zustellung an die Verwalterin, die ... erfolgt. Die Beklagten sind der Behauptung des Klägers unter Bezugnahme auf die Miteigentümerordnung und die darin vereinbarte Anwendbarkeit des WEG nicht entgegengetreten, dass die Verwalterin zur Zustellung bevollmächtigt ist.

Sie ist auch nicht gemäß oder analog § 46 Abs. 2 WEG unzulässig, die die Zustellung der Klage jedenfalls alsbald erfolgte.

2. Gründe für die Anfechtung der Beschlüsse liegen nicht vor.

a) Die Rechtmäßigkeit der angefochtenen Beschlüsse richtet sich nach §§ 705ff. BGB in Verbindung mit der zwischen den Eigentümern des Ferienparks vereinbarten Miteigentümerordnung.

Die Wohnungseigentümer mehrerer selbständiger Eigentümergemeinschaften können vereinbaren, künftig jeweils in gemeinsam abgehaltenen Versammlungen über ihre Angelegenheiten jeweils gemeinschaftlich abzustimmen und einheitliche Beschlüsse zu fassen (OLG Köln, Beschluss vom 18.08.1999, Az. 16 Wx 78/99, juris Rn. 19; OLG Hamm, Beschluss vom 09.10.2003, Az. 15 W 14/02, juris Rn. 35; BayObLG, Beschluss vom 19.02.1999, Az. 2Z BR 180-98, NJW-RR 1999, 739f.). Bei solchen Versammlungen handelt es sich nicht mehr um eine Wohnungseigentümersammlung im Sinne des WEG, auch wenn daran die Wohnungseigentümer der unterschiedlichen Einheiten

teilnehmen. Das Verhältnis der Wohnungs- oder Teileigentümer einer Anlage, die ausschließlich ihr Sondereigentum gemeinschaftlich vermieten oder verpachten, beurteilt sich grundsätzlich nach §§ 705ff. BGB bzw. nach §§ 741ff. BGB bei Bruchteilsberechtigten (BayObLG aaO.).

Durch eine derartige Gemeinschaft dürfen jedoch aufgrund des sachenrechtlichen Typenzwangs die gesetzlichen Verwaltungsbefugnisse der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft nicht verdrängt werden (OLG Hamm Beschluss vom 09.10.2003, Az. 15 W 14/02, juris). Die Geltung des Wohnungseigentumsrechts für die einzelne Gemeinschaft kann auf diese Weise weder aufgehoben, noch in der Weise modifiziert werden, dass unter Verdrängung der gesetzlichen Zuständigkeiten der einzelnen Gemeinschaft eine wohnungseigentumsrechtliche Wirtschafts- und Verwaltungsgemeinschaft für zwei Gemeinschaften gebildet wird. Vielmehr kann auf diese Weise allenfalls eine zusätzliche, übergeordnete Verwaltungsebene geschaffen werden.

Vorliegend haben sich die Eigentümer der im Ferienpark ... liegenden Grundstücke unstreitig zu einer Wirtschaftsgemeinschaft zusammengeschlossen. Dabei ist unstreitig geblieben, dass der Ferienpark in den letzten 30 Jahren kontinuierlich gewachsen ist. Die konstituierende Sitzung der Gemeinschaft hat schon im Jahr 1981 stattgefunden. Die Gemeinschaft hat die Rechte und Pflichten in der Miteigentümerordnung für die Grundstücks- und Teileigentümer des Ferienparks ... (Anlage K1) festgehalten. Jeder einzelne Eigentümer hat sich dieser Miteigentümerordnung beim Erwerb des Grundstücks ausdrücklich angeschlossen. Sie haben damit zur Verfolgung und Erreichung gemeinsamer Zwecke (gemeinsame Bewirtschaftung des Ferienparks) eine die jeweiligen konkreten Eigentümergeinschaften überlagernde Gesellschaft bürgerlichen Rechts gebildet. Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens ist demzufolge die Wirksamkeit der von dieser Gesellschaft bürgerlichen Rechts gefassten Beschlüsse.

Aus der Miteigentümerordnung ergibt sich, es um eine über den einzelnen Bauabschnitt hinausgehende Gemeinschaft aller Eigentümer des Ferienparks geht. Nach Ansicht des Gerichts ist die einleitende Beschreibung der Gemeinschaft in § 1 der Miteigentümerordnung nach §§ 133, 157 BGB unzweifelhaft auf einen Zusammenschluss aller Eigentümer im Ferienpark gerichtet, zumal alle Eigentümer der Vereinbarung beigetreten sind. Die Eigentümer haben ausdrücklich die einheitliche Verwaltung und Benutzung der gesamten Anlage vereinbart und sich gerade nicht auf einzelne Bauabschnitte beschränkt. Aus der Beschreibung der Beteiligung in § 2 der Miteigentümerordnung ergibt sich ebenfalls, dass es gerade um eine Umlage der Kosten der gesamten Anlage geht. Eine Beschränkung auf die Kosten der einzelnen Bauabschnitte vermag das Gericht hieraus nicht herzuleiten.

b) Die streitgegenständlichen Beschlüsse sind ordnungsgemäß zustande gekommen. In diesem Zusammenhang haben die Parteien durch den Beitritt zur Miteigentümerordnung (mithin einstimmig im Sinne von § 709 BGB) beschlossen, dass sich die Umlage der Kosten und die Entlastung der Verwaltung analog nach den Regelungen des WEG, insbesondere §§ 27, 28 und 29 WEG richtet.

aa) Nach § 28 WEG ergeht der Beschluss über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung durch Stimmmehrheit (vgl. auch Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 14. Auflage 2018, § 28 Rn. 165). Es ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass eine einfache Mehrheit nicht zustande gekommen ist, zumal der Nachzahlungsbetrag für die relevanten Monate laut der Abrechnung (Anlage K3) äußerst gering ist.

Die nach § 28 Abs. 3 WEG (analog) durch den Verwalter aufzustellende Abrechnung ist nicht zu beanstanden. Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft hat gemäß

§ 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu hat er eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält. Diese muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein. Den 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 (BGH, Urteil vom 27.10.2017, Az. V ZR 189/16, NJW 2018, 942 m.w.N.). 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. Die Jahresabrechnung ist nicht zuletzt die Grundlage für die Festlegung der endgültigen Höhe der Beiträge. Dadurch legt der Verwalter für alle während des Abrechnungsjahres an ihn geleisteten und von ihm empfangenen Zahlungen Rechenschaft ab, weil die Darstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben in dem Rechnungsjahr einen Abgleich der Kontostände am Jahresanfang und Jahresende ermöglicht (Münchener Kommentar zum BGB, 8. Auflage 2020, § 28 WEG Rn. 33). Diesen Anforderungen wird die Abrechnung im vorliegenden Rechtsstreit gerecht.

Die Verwaltung hat im vorliegenden Einzelfall nach der Ansicht des Gerichts eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorgelegt. Sie enthält auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen. Sie ist nach Ansicht des Gerichts ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung ohne Weiteres verständlich.

Entgegen der Ansicht der Kläger hält das Gericht die Abrechnung durchaus für hinreichend nachvollziehbar. Die Einwände gegen die Jahresabrechnung 2018 beziehungsweise den Wirtschaftsplan 2019 sind hingegen nicht nachvollziehbar. Die Abrechnungsposten sind im Einzelnen nachvollziehbar dargestellt. Die Verteilung erfolgte nach Monaten. Den Planzahlen für 2018 sind die effektiven Kosten für 2018 gegenübergestellt, die wieder zu einer Planung für 2019 führen.

bb) Aufgrund der ordnungsgemäßen Darstellung durch den Verwalter ist auch der Beschluss, die Verwaltung zu entlasten, rechtmäßig ergangen. Ein Anspruch auf Schadensersatz ist nicht ersichtlich. Auch dürfte das Konto, welches die Verwaltung für die Gemeinschaft treuhänderisch führt, ausreichend gesichert sein. Es handelt sich bei dem Fremdgeldkonto der ... um ein solches vergleichbar im Sinne von § 27 Abs. 5 WEG. Bei der Sparkasse ist ausreichend belegt, dass dieses Konto als Fremdgeldkonto geführt wird.

Es ist auch nicht ersichtlich, dass die Beschlüsse aus anderen Gründen unwirksam sind.

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 91 Abs. 1 ZPO

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.