

I.

1 S 85/22
20 C 21/21
Amtsgericht Bottrop



Vert.:	Frist not.	KP/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kenn- niss.
SB	26. NOV. 2022		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.

Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. des Herrn [Name],
2. der Frau [Name],
Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwälte [Name]
[Name],

gegen

WEG 46238 Bottrop,
Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 25.10.2022
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, die Richterin am
Landgericht Stelzig und den Richter Krüger

für Recht erkannt:

Der angefochtene **Beschluss zu TOP 6** (Jahresabrechnung 2019) ist nicht nichtig. Insbesondere fehlte den Wohnungseigentümern nicht die Beschlusskompetenz.

a)

Anders als die Kläger meinen, führt der streitgegenständliche Beschlusstext nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses. Die Kammer, die die Auslegung selbst vornehmen kann, legt den Beschluss zu TOP 6 – ebenso wie das Amtsgericht – so aus, dass die Eigentümer nur über die sich aus den Rechenwerken ergebenden Zahlungspflichten einen Beschluss gefasst haben und nicht über die Rechenwerke als solche.

aa)

Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind „aus sich heraus“ objektiv und normativ auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt. Maßgebend sind dabei der Wortlaut des Beschlusses und der sonstige Protokollinhalt. Es ist unschädlich, dass hier schlicht über die „Gesamt-Abrechnung“ und die „Einzeljahresabrechnungen“ beschlossen worden ist. Entscheidend ist, dass im Wege der Auslegung aufgrund der in Bezug genommenen und den Eigentümern übersandten korrigierten Abrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2019 die auf jeden Wohnungseigentümer entfallenden Beträge ermittelt werden können (vgl. WEG-Reform 2020, Lehmann-Richter/Wobst, § 10 Rz. 871). Unter Berücksichtigung des weiteren Protokollinhalts ergibt sich außerdem, dass es unter TOP 6 – anders als unter TOP 8 – gerade nicht heißt, dass über die gesamten Beträge und Verteilungszuweisungen und –schlüssel ein Beschluss gefasst worden ist. Ferner ist bei der Auslegung zu berücksichtigen, dass es vorrangiges Ziel der Wohnungseigentümer ist, die Liquidität der Gemeinschaft zu sichern. Schließlich ist im Zweifel bei Fehlen konkreter gegenteiliger Anhaltspunkte davon auszugehen, dass die zu einer gesetzmäßigen Verwaltung verpflichteten Wohnungseigentümer keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollten (vgl. BGH, Urteil v. 17.04.2015 – V ZR 12/14 mwN; Bärmann/Merle, 14. Aufl. 2018, WEG § 23 Rn. 62).

bb)

Darüber hinaus war es schon nach der alten Rechtslage so, dass die jeweiligen Anteile der einzelnen Wohnungseigentümer an den einzelnen Positionen in der Abrechnung lediglich unselbstständige Rechnungsposten dargestellt haben und die Jahresabrechnung nur hinsichtlich der so genannten Abrechnungsspitze

anspruchsbegründend war (vgl. BGH, Urt. v. 10.7.2020 – V ZR 178/19; Urt. v. 01.06.2012 – V ZR 171/11). Im Einklang damit heißt es auch in dem von den Klägern zitierten Urteil des Amtsgerichts Düsseldorf u.a., dass mit „dem Abrechnungsbeschluss (...) ein Anspruch auf entspr. „Nachschüsse“ (sog. Abrechnungsspitze) begründet bzw. die Vorschussansprüche (...) auf das im Rückblick erforderliche Maß „angepasst“, also betragsmäßig reduziert“ werden.

cc)

Der Auffassung der Kammer steht auch nicht das von den Klägern in I. Instanz zitierte Urteil des AG Mettmann vom 19.04.2021 – 26 C 1/21 entgegen, da der dort streitgegenständliche Beschlusswortlaut nicht mit demjenigen des hier streitgegenständlichen Beschlusses zu TOP 6 vergleichbar ist und es auf die Auslegung im jeweiligen Einzelfall ankommt.

b)

Abgesehen davon, dass mangels substanzhaltigen Vortrages nicht ersichtlich ist, dass in die Jahresabrechnung 2019 nicht die Soll- sondern die Ist-Vorauszahlungen eingestellt worden sein sollen, wird dies mit der Berufung nicht weiter angegriffen.

2.

Der **Beschluss zu TOP 8** (Wirtschaftsplan 2021) ist nichtig, soweit es heißt, dass der Gesamt-Wirtschaftsplan „mit seinen Beträgen und Verteilungszuweisungen und –schlüsseln als Grundlage der Einzelpläne festgestellt“ wird und die Einzelwirtschaftspläne „mit ihren Verteilungszuweisungen und –schlüsseln“ beschlossen wurden. In Bezug auf den Nachschuss der Einzelabrechnung der Kläger ist der Beschluss zu TOP 8 für ungültig zu erklären.

a)

Die Kammer legt den Beschluss zu TOP 8 so aus, dass die Wohnungseigentümer jedenfalls auch über die Vorschüsse zur Kostentragung für das Wirtschaftsjahr 2021 beschlossen haben, da die Wohnungseigentümer mit der Beschlussfassung betreffend den Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 die Liquidität der Gemeinschaft sichern wollten.

b)

Soweit die Wohnungseigentümer darüber hinaus beschlossen haben, dass der Gesamt-Wirtschaftsplan „mit seinen Beträgen und Verteilungszuweisungen und –schlüsseln als Grundlage der Einzelpläne festgestellt“ wird und die Einzelwirtschaftspläne „mit ihren Verteilungszuweisungen und –schlüsseln“ beschlossen werden, ist der Beschluss indes nichtig.

aa)

Dabei lässt die Kammer offen, ob den Wohnungseigentümern diesbezüglich die Beschlusskompetenz aufgrund des § 28 Abs. 1 S. 1 WEG n. F. fehlt. Denn der Beschluss ist insoweit jedenfalls wegen Unbestimmtheit nichtig. Nach dem Beschlusswortlaut ist nicht erkennbar, ob es sich um gegenüber der Vergangenheit andere Verteilungszuweisungen und Verteilungsschlüssel handelt, die nunmehr durch Beschluss geändert werden sollen und ob eine entsprechende Änderung überhaupt – mangels Öffnungsklausel in der Teilungserklärung oder im Gesetz – beschlossen werden kann.

bb)

Die Teilnichtigkeit führt nicht zur Gesamtnichtigkeit des Beschlusses zu TOP 8, da die Kammer davon überzeugt ist, dass er auch ohne den nichtigen Teil beschlossen worden wäre, § 139 BGB. Denn es ist vorrangiges Ziel der Wohnungseigentümer, die Liquidität der Gemeinschaft sicher zu stellen.

c)

In Bezug auf den Nachschuss in Höhe von 341,00 € im Einzelwirtschaftsplan der Kläger ist der Beschluss für ungültig zu erklären, da er ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Die Beklagte erklärt selbst, dass die monatliche Vorauszahlung tatsächlich 282,00 € betragen soll und es sich bei der Angabe der 341,00 € lediglich um eine „informelle, wenn auch fehlerhafte Mitteilung“ handele (Bl. 41 d. eA. II. Inst.). Insoweit ist der Wortlaut des Einzelwirtschaftsplanes indes eindeutig. So heißt es ausdrücklich „Die neue monatliche Zahlungsverpflichtung beträgt 341,00 €“. Demgegenüber ergibt sich unter Berücksichtigung der in den Gesamtwirtschaftsplan eingestellten Rücklage in Höhe von 2.000,00 € ein monatlicher Zahlungsbetrag der Kläger in Höhe von aufgerundet 282,00 €. Den Klägern hier einen um 59,00 € höheren Betrag als Hausgeld zu berechnen, der überdies nicht in den Gesamtwirtschaftsplan eingestellt ist, entbehrt jeglicher Grundlage.

d)

Soweit die Kläger in I. Instanz vorgetragen hatten, ihnen seien in Bezug auf die Verwaltervergütung 1,10 € monatlich zu viel belastet worden, hat das Amtsgericht zutreffend ausgeführt, dass dies aufgrund des Prognosecharakters eines Wirtschaftsplanes nicht ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Abgesehen davon, dass dies mit der Berufung nicht weiter angegriffen wird, kommt es hierauf aufgrund der vorstehenden Ausführungen, wonach der Beschluss hinsichtlich des Nachschusses im einzelwirtschaftsplan der Kläger ohnehin schon für ungültig zu erklären ist, nicht mehr an.

III.

Zu den Streitwerten:

1.

Der Streitwert für die **I. Instanz** wird auf **54.288,65 €** festgesetzt.

a)

Der Streitwert für den **Beschluss zu TOP 5** (Jahresabrechnung 2018) beläuft sich auf **21.355,32 €** (Bl. 12 d.A. I. Inst.) und entspricht dem maßgeblichen Gesamtinteresse gem. § 49 S. 1 GKG. Das 7,5-fache Klägerinteresse liegt mit 26.268,83 € (Einzelinteresse (und Beschwer): 3.502,51 €, Bl. 12 d. A. I. Inst.) darüber.

b)

Der Streitwert für den **Beschluss zu TOP 6** (Jahresabrechnung 2019) beläuft sich auf **13.747,25 €** (Bl. 16 d.A. I. Inst.) und entspricht dem maßgeblichen Gesamtinteresse gem. § 49 S. 1 GKG. Das 7,5-fache Klägerinteresse liegt mit 22.480,95 € (Einzelinteresse (und Beschwer): 2.997,46 €, Bl. 16 d. A. I. Inst.) darüber.

c)

Der Streitwert für den **Beschluss zu TOP 8** (Wirtschaftsplan 2021) beläuft sich auf **19.186,08 €** (Bl. 18 d.A. I. Inst.) und entspricht dem maßgeblichen Gesamtinteresse gem. § 49 S. 1 GKG. Das 7,5-fache Klägerinteresse liegt mit 25.360,13 € (Einzelinteresse (und Beschwer): 3.381,35 €, Bl. 18 d. A. I. Inst.) darüber.

2.

Der Streitwert für die **II. Instanz** wird auf **32.933,33 €** festgesetzt. In der Berufung sind lediglich noch die Beschlüsse zu TOP 6 und TOP 8 streitgegenständlich.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

Die Kläger gewinnen bezüglich TOP 5 (21.355,32 €) und verlieren bezüglich TOP 6 (13.747,25 €). In Bezug auf den Beschluss zu TOP 8 ist für die Kostenberechnung ein fiktiver Gesamtstreitwert in Höhe von insgesamt 38.372,16 € (= 2 x 19.186,08 €) zu bilden. Davon gewinnen die Kläger in Höhe von 22.567,43 € (= 19.186,08 € + 3.381,35 €).

V.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713, 544 Abs. 2 ZPO.

Bünnecke

Stelzig

Krüger