

1 S 216/24
28 C 25/23
Amtsgericht Herne



Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES
Urteil



In dem Rechtsstreit

des Herrn [Name], [Adresse], [PLZ] [Stadt],
Klägers und Berufungsklägers,

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

gegen

Wohnungseigentümergeinschaft, vertr. d. d. Verw., [Name], [Adresse], [PLZ] [Stadt],
Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [Name] Partnerschaft mbB,
[Adresse], [PLZ] [Stadt]

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 17.06.2025
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am
Landgericht Soller und den Richter am Landgericht Böttcher

für Recht erkannt:

Unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung des Klägers wird das am
05.11.2024 verkündete Urteil des Amtsgerichts Herne, Az. 28 C 25/23,
teilweise geändert und wie folgt neu gefasst.

Die Beschlüsse der Eigentümergeinschaft A. [Name] in 44623
Herne betreffend die Eigentümerversammlung vom 02.09.2023 werden

hinsichtlich TOP 3 (Jahresabrechnung), TOP 5 (Entlastung des Verwalters) sowie TOP 6 (Rückzahlung des Darlehens an Frau Titel) für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten der ersten Instanz zu 79 % und die Beklagte zu 21 %. Die Kosten der Berufung tragen der Kläger 70 % und die Beklagte zu 30 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe

A.

Die Kammer verzichtet gemäß §§ 313a Abs. 1 S. 1, 544 Abs. 2 ZPO auf die Darstellung des Tatbestandes.

B.

Die zulässige Berufung ist überwiegend begründet.

Die Berufung ist teilweise begründet.

I.

Das Amtsgericht hat zurecht die auf Unwirksamkeitserklärung gerichtete Anfechtungsklage bezüglich die TOP4 (Wirtschaftsplan 2023) der Eigentümerversammlung vom 02.09.2023 abgewiesen. Allerdings hat die Berufung hinsichtlich TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 02.09.2023 Erfolg. Der Beschluss ist unwirksam.

1.

Der TOP4 (Wirtschaftsplan 2023) ist gültig. Der Wirtschaftsplan 2023 widerspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, da er zwar einen falschen Verteilerschlüssel zugrunde legt, dies aber nur zu einer geringfügigen Abweichung der festgesetzten von den richtig berechneten Beitragspflichten führt.

a)

Ein Wirtschaftsplan widerspricht grundsätzlich ordnungsmäßiger Verwaltung, soweit der Berechnung der Vorschüsse zu den Kosten oder zu den Rücklagen ein falscher Verteilungsmaßstab zugrunde gelegt wurde (vgl. Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 28 Rn. 79-82.) Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn dieser nur zu einer geringfügigen Abweichung der festgesetzten von den richtig berechneten Beitragspflichten führt (vgl. BeckOGK/G. Hermann, 1.3.2025, WEG § 28 Rn. 219; Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, 1. Auflage, Edition 2 2024, Rn. 83; *Reichel-Scherer* in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 28 WEG (Stand: 28.10.2024), Rn. 8 ff.; LG Berlin, Urteil vom 30. August 2022 – 55 S 7/22 WEG – juris, Rn. 8). Eine Korrektur ist in diesen Fällen – ohne dass ein Wohnungseigentümer unbillig benachteiligt würde – im Rahmen der Jahresabrechnung möglich.

Dies ist hier der Fall.

b)

Die Kammer schließt sich im Ergebnis den Ausführungen des Amtsgerichts, auf dessen Ausführungen zwecks Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird, an.

aa)

Zwischen den Parteien ist unstrittig, dass – wie vom Amtsgericht ausgeführt – nach § 8 Nr. 4 der Teilungserklärung eine Abrechnung der Kosten nach Miteigentumsanteilen vorgesehen ist und in der streitgegenständlichen Einzelabrechnung des Klägers aber auch dem Wirtschaftsplan 2023 sämtliche Kosten mit Ausnahme der Kosten des Schornsteinfegers und des Rauchmelders sowie die Verwaltervergütung/Verwaltungskosten und Nebenkosten des Geldverkehrs nach Miteigentumsanteilen und damit der Teilungserklärung entsprechend abgerechnet werden. Hinsichtlich der Kosten des Schornsteinfegers und des Rauchmelders sieht der Wirtschaftsplan hingegen vor, dass eine Abrechnung nach Emission/Nutzung bzw. im Verhältnis zu den übrigen Rauchmeldern umgerechnet wird und daher nicht den Vorgaben der Teilungserklärung entspricht.

Unstrittig ergeben sich daraus für den Kläger Kostenvorteile bei den Schornsteinfegerkosten sowie bei den Rauchwarnmeldern. Diese belaufen sich auf 52,54 € für die Schornsteinfegerkosten (484,81 € : 9.412 Miteigentumsanteil x 1.921 Miteigentumsanteile = 98,95 € abzüglich 46,41 €) sowie bezüglich der Rauchwarnmelder auf 17,48 € (332,74 € : 9.412 Miteigentumsanteile x 1.921 Miteigentumsanteile = 67,91 € abzüglich 50,43 €) im Jahr. Auf den Monat gerechnet, ergibt dies einen Kostenunterschied von weniger als 6 € zugunsten des Klägers aus.

Diese Abweichung ist aus Sicht der Kammer als gering anzusehen (vgl. LG Berlin, Urteil vom 30. August 2022 – 55 S 7/22 WEG – juris, Rn. 8). Gestützt wird dies durch das Liquiditätsinteresse der GdWE, welches nach der Rechtsprechung des BGH besonders schützenswert ist (vgl. BGH, Urteil vom 07.06.2013 – V ZR 211/12, Rn. 13; BGH, Urteil vom 14.12.2018 – V ZR 2/18, Rn. 9; Reichel-Scherer in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 10. Aufl., § 28 WEG (Stand: 28.10.2024), Rn. 31 ff, 36).

Soweit der Kläger in der Berufungsbegründung auf die Entscheidung des LG Frankfurt a. M. (Beschluss vom 06.02.2023 – 2-13 T 1/23) abstellt, ergibt sich hieraus keine abweichende Auffassung. Das Landgericht Frankfurt a. M. hat die Frage, ob eine nur geringfügige Abweichung trotz Zugrundelegung eines falschen Verteilungsmaßstabs – wie sie hier vorliegt – es rechtfertigt von der Unwirksamkeitserklärung abzusehen explizit offengelassen, da im dort zu entscheidenden Fall eine erhebliche Abweichung vorlag.

bb)

Eine Fehlerhaftigkeit des Wirtschaftsplans ergibt sich nicht aus dem Gesichtspunkt, dass der Kläger für ein Lager nach der Einzelabrechnung 98,00 € zahlen musste, obwohl die Teilungserklärung unter II. vorsieht, dass die Nutzfläche, die in der Einzelabrechnung als Lager bezeichnet wurde, bei der Abrechnung kostenmäßig keine Berücksichtigung findet. Indes ergibt sich aus II. 1 i.V.m. IV § 6 der Teilungserklärung, dass bzgl. der Erhaltungsrücklage alle Miteigentumsanteile zu berücksichtigen sind. Dem entspricht auch die Abrechnung von 98,00 €.

Der Wirtschaftsplan 2023 für das „Lager“, sieht dementsprechend auch keinen vom Kläger zu zahlenden Vorschuss für das Lager vor (vgl. Bl. 19 f.-I.). Der bislang vom Kläger zu zahlende Vorschuss von 85,00 € im Monat ist auf 0 € gesetzt worden.

cc)

Unerheblich ist in diesem Zusammenhang auch, dass – entgegen der Ansicht des Amtsgerichts – der TOP 6 unwirksam ist. Es entsprach zum damaligen Zeitpunkt ordnungsmäßiger Verwaltung, dass im Hinblick auf die Beschlussfassung gemäß Top 6 in den Wirtschaftsplan die voraussichtlichen Zahlungen an Frau T. aufgrund TOP 6 in den Wirtschaftsplan aufzunehmen, insoweit auch eine Zahlungspflicht zu begründen und die für die Zahlungen erforderliche Liquidität bereitzustellen. Anfechtungsgründe hat der Kläger insoweit auch – zu Recht – nicht vorgetragen.

Der Beschluss TOP 6 ist unwirksam.

a)

Im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 02.09.2023 ist unter TOP 6 ausgeführt:

Erläuterung

Die ehemalige Eigentümerin Frau T. hat der WEG eine Liquiditätshilfe/Darlehen in Höhe von insgesamt 15.000,00 EUR gewährt. Mit ihrem Ausscheiden aus der WEG hat die Eigentümerin die WEG zur Rückzahlung des Darlehens aufgefordert. Der Rückzahlungsanspruch der Eigentümerin ist fällig. Der WEG wurden Nachweise für die Zahlung des Darlehens vorgelegt. Die Zahlungen sind in dem aktuellen Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Eigentümergeinschaft beschließt den Tagesordnungspunkt TOP 6 Rückzahlung des Darlehens an Frau T. in Rückzahlung der Liquiditätshilfe an Frau T. zu ändern. Ebenfalls beschließt die Eigentümergeinschaft die Rückzahlung der Liquiditätshilfe, für die es keinen (Darlehens-)vertrag gibt, die Nachweise anhand des Bankkontos jedoch erbracht wurden und der Eigentümer Herr Ö. die Zahlung ebenfalls bezeugt, an die Frau T. in Höhe von insgesamt 15.000,00 EUR, Die Rückzahlung erfolgt in 24 Monatsraten zu jeweils 625,00 EUR an die Frau T. ab dem 01.01.2023. Die Verteilung der Rückzahlung der Liquiditätshilfe auf die einzelnen Eigentümer erfolgt auf Grundlage des allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel der Gemeinschaft.

Der Beschlussvorschlag wurde angenommen.

b)

Der Beschluss ist nicht nichtig. Nichtigkeitsgründe sind weder dargelegt, noch sind solche ersichtlich. Insbesondere fehlt der GdWE nicht die erforderliche Beschlusskompetenz.

c)

Die Entscheidung der GdWE, die 15.000,00 € zurückzuzahlen erfolgte aber auf Grundlage einer unzureichenden Tatsachengrundlage.

aa)

Nach § 18 Abs. 2 WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine Verwaltung verlangen, die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.

Im Rahmen ihres „Verwaltungsmonopols“ hat die GdWE typischerweise Spielräume bei der konkreten Ausgestaltung und verfügt damit originär über ein eigenes „Ermessen“, das im (engen) Bereich des § 27 Abs. 1 und Abs. 2 der Verwalter und im Übrigen die Gesamtheit der Wohnungseigentümer als „Willensbildungsorgan“ für die GdWE auszuüben hat (vgl. Bärmann/Dötsch, 15. Aufl. 2023, WEG § 18 Rn. 66).

Die Darlegungs- und Beweislast für einen im Widerspruch zur ordnungsmäßiger Verwaltung stehenden Beschluss trägt der Kläger (vgl. Bärmann/Göbel, 15. Aufl. 2023, WEG § 44 Rn. 79).

bb)

Der Kläger hat nicht dargelegt, dass der angegriffene Beschluss entweder gegen gesetzliche Regelungen oder gegen die bisherige Rechtslage, also Vereinbarungen und Beschlüsse, verstößt oder im Übrigen nicht dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entspricht.

(1)

Bei der Ermessensausübung hat die GdWE zwar u.a. auch das allgemeine Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten (vgl. BeckOGK/Skauradszun, 1.3.2025, WEG § 18 Rn. 44).

Eine Verletzung dieses Gebots zeigt der Kläger allerdings schon nicht auf. Vielmehr beschränkt sich sein Vortrag auf bloße Vermutungen, wonach Verstöße vorliegen sollen, ohne hierzu die erforderlichen Tatsachengrundlagen substantiiert darzulegen.

Aus der Erläuterung sowie dem Beschlussinhalt geht hervor, dass die ehemalige Wohnungseigentümerin T... der WEG eine Liquiditätshilfe/Darlehen in Höhe von insgesamt 15.000,00 EUR gewährt hat. Die Rückzahlung fällig sei und daher zurückgezahlt werden soll. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht der Fall war, zeigt der Kläger nicht auf.

So spekuliert der Kläger bloß, dass die Gelder verwandt worden sein könnten, um Wohnungen der früheren Wohnungseigentümerin T... zu bezahlen. Konkrete

Anhaltspunkte hierfür zeigt er aber nicht auf. Damit kommt er seiner Darlegungslast schon nicht ausreichend nach. Beweisangebote fehlen ebenfalls.

Vor diesem Hintergrund folgt auch aus der vom Kläger zitierten Entscheidung des BGH (Urteil vom 14. Juni 2019 – V ZR 254/17) nichts anderes, da dort feststand, dass ein eigenmächtig handelnder Wohnungseigentümer Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum hatte durchführen lassen. In einem solchen Fall steht dem Handelnden ein Ersatzanspruch nicht zu. Im vorliegenden Fall ist es aber völlig unklar, dass es solche Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum gegeben hat. Substanziierter Vortrag oder Beweisangebote des Klägers hierzu fehlen.

(2)

Allerdings rügt der Kläger zurecht, dass die Ermessensentscheidung der GdWE die 15.000,00 € zurückzuzahlen auf Grundlage einer unzureichenden Tatsachengrundlage erfolgte.

Der Kläger hat vorgetragen, dass die GdWE beschlossen habe, die 15.000,00 € zu zahlen, obwohl der Kläger moniert habe, dass nicht erörtert worden sei, ob die Beklagte überhaupt zu Rückzahlungen verpflichtet sei, weil den Eigentümern nicht mitgeteilt worden sei, wozu die Gelder der Verwalterin im Rahmen der Verwaltung überhaupt verwandt worden seien.

Die Beklagte ist diesem Vortrag nicht entgegengetreten und hat insbesondere nicht dargelegt, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der GdWE die für eine Beschlussfassung erforderlichen Informationen vorlagen.

Die für den Beschluss erforderliche hinreichende Ermessensgrundlage hätte aber nur dann vorgelegen, wenn sich aus den der GdWE in der Versammlung vorliegenden Informationen ergeben hätte, dass die Gelder insoweit „de facto“ nur von der Verwalterin verauslagt worden sind oder dies jedenfalls hinreichend wahrscheinlich der Fall war, so dass ein Rückzahlungsanspruch nahegelegen hätte. Erst beim Vorliegen dieser Informationen hätte die GdWE sodann das ihr zustehende Ermessen ausüben können und gegebenenfalls auch einen – vielleicht auch in gewissen Rahmen rechtlich fraglichen – Zahlungsanspruch der Frau T. anerkennen oder sich vielleicht auch zu einer rechtlichen Prüfung durch einen Rechtsanwalt veranlasst sehen können.

Im vorliegenden Fall war der GdWE aber unstreitig völlig unklar, worauf Frau T. die Zahlungen getätigt hat. Dies hat sie den übrigen Wohnungseigentümern weder vor noch in der Eigentümerversammlung mitgeteilt. Auch der Vortrag des Klägers, dass er im Vorfeld der Versammlung versucht habe, Einsicht in die Unterlagen zu erhalten, ist unstreitig geblieben und daher – auch wenn dieser Vortrag erstmals in der zweiten

Instanz erfolgte – vom Berufungsgericht zugrunde zu legen (vgl. Heßler in: Zöller, Zivilprozessordnung, 35. Auflage 2024, § 531 ZPO, Rn 20, m.w.N.). Der Kläger weist auch zu Recht darauf hin, dass es aufklärungsbedürftig ist, ob es sich bei den Zahlungen der Frau T. um ein Darlehn handelt oder – wie aus der geänderten Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung ersichtlich – um eine Liquiditätshilfe für die GdWE. Auch dieser Gesichtspunkt spielt für die von der GdWE zu treffende Ermessensentscheidung erkennbar eine Rolle, so dass das Fehlen der Information zu einem Informationsdefizit bei der GdWE führte, welches einer ordnungsgemäßen Ermessensentscheidung entgegenstand.

Dass die entsprechenden Informationen der GdWE vor Beschlussfassung vorlagen, ergibt sich auch nicht aus dem Protokoll. Dort wird lediglich mitgeteilt, dass Nachweise für die Zahlungen des Darlehns vorgelegt seien. Dass sich hieraus aber die Gründe der Zahlungen durch Frau T. ergaben, behauptet auch die Beklagte nicht. Auch in dem später angenommenen Beschlussvorschlag ergibt sich nur, dass Nachweise für die Zahlungen anhand des Bankkontos erbracht wurden, nicht aber deren Grundlage, insbesondere die tatsächliche Verwendung der Gelder. Wäre die Verwalterin auf einen Rückzahlungsanspruch gegen die GdWE zu verweisen, wäre sie gehalten ihren Anspruch im Einzelnen darzulegen und zu begründen. Davon kann sie nicht entlastet werden, indem sie nur die Überlassung der Gelder an die GdWE nachweist und allein auf dieser Grundlage die Rückzahlung beschließen lässt.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 92 Abs. 1 ZPO; die zur vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713, 544 Abs. 2 ZPO.