

Abschrift (Telekopie gemäß § 317 Abs.5, 329 Abs.1 ZPO)

19 S 21/13
35 C 63/12
Amtsgericht Mülheim an der Ruhr



Verkündet am 31.10.2013

Schleier, Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

Vert.	Frist not.	KRV KfA	MdK.
PA	EINGEGANGEN		Kant-nan.
SB	31. OKT. 2013		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lungn

1. der Frau [REDACTED]
der Ruhr,
2. des Herrn [REDACTED]
an der Ruhr,

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der WEG [REDACTED], 45473 Mülheim an der Ruhr, namentlich:

1. Frau [REDACTED], 45473 Mülheim an der Ruhr,
2. Herrn [REDACTED], 45473 Mülheim an der Ruhr,
3. Frau [REDACTED], 45473 Mülheim an der Ruhr,
4. Herrn [REDACTED], 45473 Mülheim an der Ruhr,
5. Frau [REDACTED], 45473 Mülheim an der Ruhr,
6. Frau [REDACTED], 45473 Mülheim an der Ruhr,
7. Herrn [REDACTED], 45472 Mülheim an der Ruhr,

Beklagten und Berufungsbeklagten,

- 2 -

Prozessbevollmächtigte

zu 1-4, 6, 7: Rechtsanwälte [REDACTED],

zu 5: Rechtsanwälte [REDACTED]

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf
auf die mündliche Verhandlung vom 10.10.2013
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Thönnissen, die Richterin am
Landgericht Weitzel und die Richterin Goetze

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Mülheim an
der Ruhr vom 14.02.2013 - 35 C 63/12 - abgeändert und insgesamt wie
folgt neu gefasst:

Die Beschlüsse zu TOP 3 und TOP 9 der
Wohnungseigentümersammlung vom 04.07.2012 werden für ungültig
erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Gründe:

I.

Die Parteien sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft
[REDACTED] in Mülheim an der Ruhr. Sie streiten um die
Wirksamkeit der auf der Eigentümersammlung vom 04.07.2012 gefassten
Beschlüsse über die erneute Bestellung der Haus & Grund GmbH Mülheim an der
Ruhr zur Verwalterin (TOP 3) und über die Sanierung des Balkons der Beklagten zu
5. (TOP 9). Hinsichtlich des Wortlauts der Beschlüsse wird auf das Protokoll der
Eigentümersammlung vom 04.07.2012 verwiesen (Bl. 87 ff. d.A.).

Wegen des Sach- und Streitstands im Übrigen wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1
ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Hiergegen wenden sich die Kläger mit
ihrer Berufung und verfolgen ihr erstinstanzliches Klagebegehren weiter.

- 3 -

Wegen der Anträge 1. Instanz und des ergänzenden Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung der Kläger ist gemäß § 513 Abs. 1, § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 ZPO zulässig. Auch in der Sache hat sie Erfolg.

1.

Der Beschluss zu TOP 3 über die erneute Bestellung der Haus & Grund GmbH Mülheim an der Ruhr zur Verwalterin ist für ungültig zu erklären, da er den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, §§ 21 Abs. 4, 46 Abs. 1 WEG.

Ein Beschluss über die Bestellung eines Verwalters widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn in der Person des Gewählten ein wichtiger Grund gegen seine Bestellung vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die (erneute) Bestellung eines Verwalters liegt entsprechend den für die Abberufung eines Verwalters geltenden Grundsätzen dann vor, wenn unter Berücksichtigung aller - nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter - Umstände nach Treu und Glauben eine (weitere) Zusammenarbeit nicht zuzumuten ist, insbesondere durch diese Umstände das erforderliche Vertrauensverhältnis zerstört ist (Bärmann/Merle, WEG, 12. Auflage, § 26 Rn. 48, 203; BGH, Beschluss vom 20.06.2002, V ZB 39/01, juris Rn. 24; OLG München, Beschluss vom 05.06.2007, 34 Wx 143/06, juris Rn. 23). Für die Beurteilung, ob ein wichtiger, gegen die Bestellung sprechender Grund vorliegt, ist ein strengerer Maßstab anzulegen als bei der Abberufung, weil nicht ohne zwingenden Grund in die Mehrheitsentscheidung der Wohnungseigentümer eingegriffen werden darf (Bärmann/Merle, WEG, 12. Auflage, § 26 Rn. 48, OLG Köln, Beschluss vom 30.04.2008, 16 Wx 262/07, juris Rn. 6).

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze liegt hier ein wichtiger Grund vor, der gegen die erneute Bestellung der Haus & Grund GmbH Mülheim an der Ruhr zur Verwalterin spricht.

Die Verwalterin hat schwerwiegende Pflichtverletzungen begangen, die eine weitere Zusammenarbeit mit ihr unzumutbar machen und das erforderliche

- 4 -

Vertrauensverhältnis zerstört haben. Durch diese Pflichtverletzungen ist der WEG ein Schaden in Höhe von rund 4.650,00 € entstanden.

Nach dem Vortrag der Kläger hat die Verwalterin unberechtigt rund 4.650,00 € vom Gemeinschaftskonto der WEG entnommen, um eigene Verbindlichkeiten zu erfüllen. Durch dieses Verhalten hat sie ihre Treuepflichten gegenüber der WEG erheblich verletzt. Der Vortrag der Kläger ist insoweit auch substantiiert und durch Vorlage der Kontoauszüge, Überweisungsbelege und weiterer Unterlagen nachvollziehbar. Soweit die Beklagten vortragen, dass die von den Klägern behauptete Veruntreuung der Hausgelder durch die Verwalterin zwischen den Parteien gerade streitig sei, ist dieses einfache Bestreiten unzureichend (vgl. Zöller/Greger, ZPO, 28. Auflage, § 138 Rn. 10a). Nach Vorlage der Kontoauszüge und Überweisungsbelege durch die Kläger hätte es insbesondere einer konkreten Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen bedurft.

Bei den unberechtigt entnommenen Geldern handelt es sich um Verfahrenskosten des Rechtsstreits 35 C 32/10 am Amtsgericht Mülheim an der Ruhr, die gemäß § 49 Abs. 2 WEG von der Verwalterin zu tragen waren. Mit zweitem Versäumnisurteil des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr vom 10.08.2010 wurden der Verwalterin auch die weiteren Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Die Verwalterin überwies am 15.09.2010 außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 691,39 € vom Gemeinschaftskonto der WEG auf das Konto des Prozessbevollmächtigten der Kläger, welche auch Kläger des genannten Verfahrens waren. Mit Kostenfestsetzungsbeschluss vom 06.10.2010 wurde die Verwalterin verpflichtet, Verfahrenskosten in Höhe von 3.896,36 € an die Kläger zu erstatten. Da die Verwalterin die festgesetzten Kosten nicht innerhalb der zweiwöchigen Frist zahlte, beauftragten die Kläger den Gerichtsvollzieher mit der Beitreibung der Kosten. Am 30.11.2010 überwies die Verwalterin die nach dem Kostenfestsetzungsbeschluss von ihr zu tragenden Verfahrenskosten zuzüglich Zinsen und Vollstreckungskosten in Höhe von 4.128,43 € vom Gemeinschaftskonto der WEG auf das Konto des Gerichtsvollziehers. Zudem überwies sie am 16.12.2010 die von ihr selbst zu tragenden Vollstreckungskosten in Höhe von 59,27 € vom Gemeinschaftskonto der WEG auf das Konto des Gerichtsvollziehers. Die Verwalterin stellte diese Kostenpositionen auch nicht in die Jahresabrechnung 2010 ein. Sie hat die Beträge auch nicht dem Gemeinschaftskonto wieder zugeführt, sondern das Gemeinschaftskonto aus dem Rücklagenkonto wieder aufgefüllt.

- 5 -

Die Tilgung eigener Schulden mit dem Vermögen der WEG stellt eine so schwerwiegende Pflichtverletzung dar, dass dahinstehen kann, ob der übrige Vortrag der Kläger – soweit er substantiiert und nachvollziehbar ist –, zutrifft insbesondere ob die Einwände gegen die Jahresabrechnungen 2004 bis 2011, auch einen wichtigen Grund gegen die erneute Bestellung der Haus & Grund GmbH Mülheim an der Ruhr zur Verwalterin darstellen.

2.

Der Beschluss zu TOP 9 über die Balkonsanierung ist ebenfalls für ungültig zu erklären.

Es kann es dahinstehen, ob der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, da er nach Ansicht der Kammer jedenfalls nicht hinreichend bestimmt ist.

Ein Beschluss muss den Mindestanforderungen an inhaltlicher Klarheit und Bestimmtheit genügen, weil er gemäß § 10 Abs. 4 WEG auch gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers wirkt (Bärmann/Merle, WEG, 12. Auflage, § 23 Rn. 54; OLG Hamburg, ZMR 2007, 210). Ein Beschluss ist bestimmt, wenn er aus sich heraus und genau erkennen lässt, was gilt. Er muss - ggf. durch Verweisung - sein Regelungsproblem vollständig lösen (Jennißen/Elzer, WEG, 3. Auflage, Vor §§ 23 bis 25 Rn. 146).

Diesen Anforderungen genügt der angegriffene Beschluss nicht. Aus dem Beschluss geht nicht hervor, welche konkreten Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden sollen. Auf den Kostenvoranschlag der Firma Richard Dachbau vom 05.07.2010 wird nicht Bezug genommen. Hinzu kommt, dass ausweislich der Überschrift das „weitere Vorgehen bezüglich der Undichtigkeit“ des Balkons beschlossen werden soll. Im Beschlusstext selbst wird hingegen beschlossen, den Balkon „sanieren“ zu lassen. Eine Sanierung kann aber weit über die Beseitigung einer Undichtigkeit hinausgehen.

Der Beschluss über die Finanzierung der Maßnahme ist ebenfalls ungültig, da bereits der Ausgangsbeschluss über die Balkonsanierung unwirksam ist, § 139 BGB.

3.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

- 6 -

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert.

Streitwert für die erste Instanz und für die Berufungsinstanz: 3.443,00 € (§ 49a Abs. 1 Satz 1 GKG)

TOP 3: 693,00 € (50 % der jährlichen Vergütung i.H.v. 1.386,00 €; klägerisches Interesse: 231,00 €; fünffaches klägerisches Interesse: 1.155,00 €)

TOP 9: 2.750,00 € (50 % der Instandhaltungskosten i.H.v. 5.500,00 €; klägerisches Interesse: 990,00 €, fünffaches klägerisches Interesse: 4.950,00 €)

Dr. Thönnissen

Weitzel

Goetze

Ausgefertigt




Schleier, Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle