

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 317 Abs.5, 329 Abs.1 ZPO)
35 C 63/12
Verkündet am 14.02.2013



Heinemann, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

Vert.	Frist not.	Kfz/KEA	Mis
RA	EINGEGANGEN		Kenn-merk
SB	14. FEB. 2013		Rück-spr
Rück-spr.	FRANK JOHRMANN RECHTSANWALT		Zellung
zdA			Stellungen

1. der Frau [redacted], Freieren vom Stein Str. 56 a, 45473 Mülheim an der Ruhr,
2. des Herrn [redacted], Freieren vom Stein Str. 56 a, 45473 Mülheim an der Ruhr,

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [redacted]

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der WEG [redacted], vertr. d. d. Verwalter [redacted] nämlich

1. Frau [redacted], Freieren vom Stein Str. 57, 45473 Mülheim an der Ruhr,
2. Herrn [redacted], Freieren vom Stein Str. 57, 45473 Mülheim an der Ruhr,
3. Frau [redacted], Freieren vom Stein Str. 56 a, 45473 Mülheim an der Ruhr,
4. Herrn [redacted], Freieren vom Stein Str. 56 a, 45473 Mülheim an der Ruhr,
5. Frau [redacted], Freieren vom Stein Str. 56 a, 45473 Mülheim an der Ruhr,
6. Frau [redacted], Freieren vom Stein Str. 56 a, 45473 Mülheim an der Ruhr,
7. Herrn [redacted], Amundsbergweg 82, 45472 Mülheim an der Ruhr,

Beklagten,

- 2 -

Prozessbevollmächtigte

zu 2-5, 7, 8: Rechtsanwälte [REDACTED]

[REDACTED],

zu 6: Rechtsanwälte [REDACTED]

[REDACTED],

die [REDACTED] in Mülheim an der Ruhr,
gesetzlich vertreten durch ihren Geschäftsführer [REDACTED], ebenda,

Beigeladene,

hat das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
auf die mündliche Verhandlung vom 03.01.2013
durch den Richter am Amtsgericht Fischer

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

**Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 2.200,00 €
vorläufig vollstreckbar.**

Der Streitwert wird abschließend auf 13.500,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger wenden sich gegen Beschlussfassungen der am 4.7.2012 durchgeführten
Versammlung der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED]
a in Mülheim an der Ruhr.

Sie machen geltend: Die angefochtenen Beschlüsse entsprächen nicht einer
ordnungsgemäßen Verwaltung. Dies gelte für die Wiederbestellung der Verwalterin,
weil diese nicht in der Lage sei, die Wohnungseigentümergeinschaft
ordnungsgemäß zu verwalten. Sie habe Hausgelder in Höhe von 20.000,00 €
veruntreut. Diesbezüglich sei unstreitig bereits das Verfahren 35 C 27/11 Amtsgericht
Mülheim an der Ruhr anhängig.

In dem dortigen Verfahren sei unstreitig ebenfalls die Verwalterbestellung
angefochten worden. Sie wiederhole die Begründung aus jenem Verfahren.

- 3 -

Regelmäßig habe die Verwalterin falsche Abrechnungen vorgelegt, was in zahlreichen Beschlussanfechtungsverfahren festgestellt worden sei. Es seien nicht nur die Kabelgebühren immer wieder fehlerhaft verteilt worden, Guthaben auf dem Rücklagenkonto sich in Luft aufgelöst. Eigene Kostentragungspflichten aus gerichtlichen Verfahren habe die Verwalterin mit Mitteln der Gemeinschaft bezahlt. Gutachterkosten für Feuchtigkeitsschäden am Balkon seien am 8.4.2010 in Höhe von 795,81 € dem Gemeinschaftskonto entnommen worden. Es handele sich um Feststellungen an Sondereigentum. Deshalb sei die Entnahme vom Gemeinschaftskonto fehlerhaft erfolgt. Am 13.10.2010 seien 20,39 € vom Gemeinschaftskonto an die Rechtsanwälte ~~Seeger~~ überwiesen worden, wofür, sei nicht erkennbar. Offensichtlich handele es sich hierbei um Zwangsvollstreckungskosten, welche aufgrund eines von den Klägern gewonnenen Verfahrens zu entrichten gewesen seien. Die Beschlussfassung zu TOP 9 werde angefochten, weil Balkone ausweislich der Teilungserklärung zum Sondereigentum gehörten. Ferner sei in § 3 Nr. 3 der Teilungserklärung geregelt, dass selbst für den Fall, dass die zum Sondereigentum erklärten Gebäudeteile nicht sondereigentumsfähig seien, sie bezüglich der Instandhaltungspflichten und etwaige Betriebskosten wie Sondereigentum zu behandeln seien. Dies bedeute, dass die Kosten der Sanierungsmaßnahme an dem Balkon ~~Gesamten~~ nicht durch die Gemeinschaft zu tragen seien. Lediglich wenn tragende Teile des Gebäudes oder die Außenseiten von Gebäudeteile betroffen seien, sei die Gemeinschaft einstandspflichtig. Es sei nicht einmal in dem Beschluss aufgeführt worden, welche Maßnahmen konkret durchgeführt werden sollten. Ferner sei zu bemängeln, dass bei geschätzten Kosten von 5.500,00 € kein Kostenvoranschlag eingereicht worden sei. Um eine derartige Maßnahme zu beschließen, sei es nach ständiger Rechtsprechung erforderlich, dass der Gemeinschaft mindestens drei Kostenvoranschläge vorgelegt würden. Die Rücklage weise gerade einmal 3.500,00 € aus. Aus ihr könnten die Kosten der Maßnahme nicht entnommen werden.

Die Kläger beantragen,

1.
die gefassten Beschlüsse zu dem TOP 3 (Beschlussfassung zur Wiederbestellung der Verwalterin) für ungültig zu erklären;
2.
zu dem TOP 9 (Beschlussfassung bezüglich der Balkonsanierung) für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,
die Klage abzuweisen.

Sie wenden ein:

Dass die Verwalterin Hausgelder veruntreut habe, sei zwischen den Parteien gerade streitig. Soweit die Kläger auf Seite 14 der Klageschrift sinngemäß angäben, die Untreue manifestiere sich daraus, dass im Jahr 2010 insgesamt 3 Beträge in Höhe von 750,00 €, 229,19 € und 295,81 € vom Gemeinschaftskonto bzw. Rücklagenkonto entnommen worden seien, obwohl es sich bei den Positionen um Balkonarbeiten handele, liessen sie das bereits bestehende Teilurteil vom 24.5.2012 – 35 C 127/11 – unberücksichtigt. Der in diesem Zusammenhang am 21.11.2011 zu TOP 15 gefasste Beschluss, wonach die Eigentümerin ~~Gesetzlich~~ diese Positionen alleine habe tragen sollen, sei durch das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr mit dem erwähnten Teilurteil unstreitig für ungültig erklärt worden. Entgegen der Darstellung der Kläger erstrecke sich die Zuordnung der Balkone zum Sondereigentum laut Teilungserklärung grundsätzlich nur auf die sondereigentumsfähigen Bestandteile, also im Wesentlichen auf den Balkonraum. Soweit es sich hier jedoch um die konstruktiven und der Sicherheit dienenden Bestandteile handele, stünden diese Balkonteile immer im Gemeinschaftseigentum. Die Balkonplatte, das Balkongitter, die Balkonbrüstung, die Balkontür, das Balkonfenster und die Balkondecken sowie Isolierschichten auf der Balkonplatte seien gemeinschaftliches Eigentum. Die Kostenschätzung in Höhe von 5.500,00 € sei nicht zu beanstanden. Diese Schätzangabe beruhe auf dem seinerzeit für die Arbeiten eingeholten und durch die Verwaltung zur Prüfung auch vorgelegten Kostenvoranschlag der Firma ~~Richard~~ Dachbau.

Es sei nicht die Aufgabe des Gerichts oder der Beklagten den ca. 17 cm dicken Stapel Anlagen daraufhin durchzusehen, inwieweit er geeignet sei, das Klagevorbringen zu substantiieren. An vielen Punkten trügen die Kläger falsch vor. Die Beschlussfassung zur Balkonsanierung sei als Folge des Teilurteils vom 24.5.2012 erfolgt.

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Die Kläger haben gegen die Beklagten nicht den verfolgten Anspruch, die Beschlüsse vom 4.7.2012 zu den Tagesordnungspunkten 3 (Wiederbestellung der Verwalterin) und 9 (Balkonsanierung) für ungültig zu erklären.

Die Bezugnahme auf den eigenen Sachvortrag in dem anhängigen Rechtsstreit 35 C 127/12 macht deutlich, dass die Kläger sich zur Darstellung der Ungeeignetheit der Verwalterin auf länger zurückliegende Vorgänge beziehen. Ihren anderen erfolgreichen Beschlussanfechtungsverfahren kann die fehlende Eignung der Verwalterin nicht entnommen werden. Vielfach sind unterschiedliche Rechtsauffassungen möglich, auch die innerhalb eines Gerichts können sich wandeln. Gerade zu ausgehend vom Gesetz strukturell so nachgelagerten Überlegungen, wie angesichts einer bestimmten Formulierung einer Teilungserklärung aus einer Zeit, als es noch kein Kabelfernsehen gab, die Kabelkosten zu verteilen seien oder dazu, ob auch die Kläger an den Kosten der Hofbeleuchtung über Bewegungsmelder zu beteiligen seien. Wenn die Verwalterin, wie die Kläger vortragen, in 2010 von ihr selbst zu tragende Gerichts- und Rechtsanwaltskosten der Instandhaltungsrücklage entnommen haben sollte, was streitig ist, gäbe es Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen die Verwalterin, die im Rahmen einer laufenden Vertragsbeziehung nicht schlechter durchzusetzen wären, als wenn ein Verwalterwechsel stattfände. Die Verwalterin hat durchgängig die Unterlagen und Konten sorgfältig führen müssen. Die Verwalterin steht unter neuer Leitung. Geschäftsführer ist seit September Rechtsanwalt ~~Dr. Kai W. K.~~ ~~W. K.~~, dem nach den vielen Jahren seiner anwaltlichen Tätigkeit wohl niemand einen Mangel an Seriosität oder Kompetenz nachsagen kann. Er wird sich als Geschäftsführer nicht um jedes Detail kümmern können, um hier vorgeworfene Untreuetatbestände aus der Vergangenheit aber schon. Es spricht auch bei den gerichtsbekanntem zahlreichen Differenzen innerhalb der Gemeinschaft zu verteilenden Kosten einiges dafür, eine Verwalterin zu wählen, die zahlreiche Objekte dieser Größenordnung verwaltet und bei der auch bei zum Teil exzessiven Forderungen ein professionelles Verhalten zu erwarten ist. Dass dem Kläger die Möglichkeit geboten worden ist, die Verwaltungsunterlagen aus mehreren Abrechnungsperioden mehr oder weniger komplett zu speichern und zu kopieren, übersteigt beispielsweise den üblichen Rahmen einer zu gewährenden Akteneinsicht und belegt, dass die Verwalterin mit nichts hinter dem Berg hält.

Das Demokratieprinzip spricht für die Wirksamkeit der Verwalterbestellung. Es kommt nicht darauf an, ob Eigentümer einer Eigentumswohnung mit der Verwalterin hadern. Die Verwalterbestellung erfolgt typischerweise durch Mehrheitsentscheidung und es entspricht nicht dem gesetzlichen Bild, dass die Angelegenheiten der Gemeinschaft durch das Gericht unter der Federführung eines kritischen Wohnungseigentümers geführt werden. Wenn die Gemeinschaft der Verwalterin Haus & Grund GmbH Mülheim an der Ruhr, wie hier mit der deutlichen Mehrheit von 820 Einheiten gegenüber 180 Enthaltungen das Vertrauen schenkt, dann ist es gut so. In derselben Versammlung ist der Kläger zu TOP 6 zum Rechnungsprüfer gewählt worden, womit die Interessen der Kläger gewahrt sein dürften.

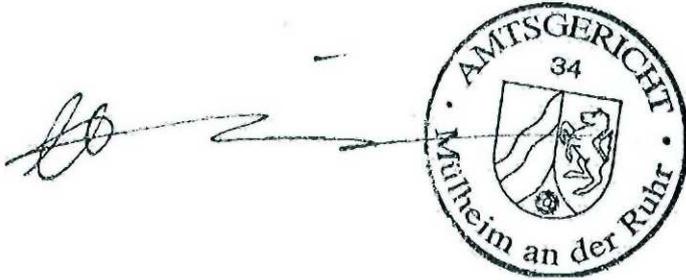
Die Bedenken der Kläger zur Beschlussfassung zu TOP 9 greifen nicht durch. Die Beschlussfassung entspricht konkret dem in dem Rechtsstreit Grossmann gegen die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft Freiherr-vom-Stein-Straße 65 a ergangenen Teilurteil vom 24.5.2012 zu 35 C 127/11. Rechtskonformer als der soeben ergangenen wohl noch nicht rechtskräftigen Entscheidung zu folgen, hat die Gemeinschaft sich gar nicht verhalten können. Die Kläger beanstanden auf der anderen Seite, dass die Verwalterin gerichtliche Entscheidungen zu vorangegangenen Jahren bei der Aufstellung von Abrechnungen nicht fortgeschrieben habe. Dass Teilungserklärungen nur solche Teile von Balkonen zu Sondereigentum bestimmen können, die sondereigentumsfähig sind, ist in Rechtsprechung und Schrifttum soweit ersichtlich völlig unumstritten. Diese Auffassung kann an dieser Stelle nur bestätigt werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 Satz 1 ZPO.

F i s c h e r

Beglaubigt



Heinemann
Justizbeschäftigte (mD)