

Ausfertigung



Verkündet am 31.10.2013

Ohne Hinzuziehung eines Urkundsbeamten der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

des Herrn ~~Wolfgang Ramm, Boyerstraße 8, 46240 Bottrop,~~

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Dohrmann, Essener Straße 68, 46236 Bottrop,~~

gegen

die die übrigen Mitglieder der WEG ~~Devensen~~ 13 - 19, 46240 Bottrop, bestehend aus,

1. Frau ~~Sandra Albedias, Devensen 19, 46236 Bottrop,~~
2. Herrn ~~Stefan Augustat, Blyssenstr. 10, 46236 Bottrop,~~
3. Frau ~~Edith Bonnet, Devensenstr. 17, 46236 Bottrop,~~
4. Herrn ~~Bernd Bonnet, Devensenstr. 17, 46236 Bottrop,~~
5. Frau ~~Christa Brauer, Kauterst. 13, 46236 Bottrop,~~
6. Herrn ~~Paul Brauer, Kauterst. 13, 46236 Bottrop,~~
7. Herrn ~~Erica Cohnsch, Waggelburger Str. 10a, 46236 Volkmirstedt,~~
8. Frau ~~Ulrike Cohnsch, Magdeburger Str. 15a, 46236 Volkmirstedt,~~
9. Frau ~~Christa Fühner, Devensenstr. 13, 46236 Bottrop,~~
10. Herrn ~~Thomas Fühner, Devensenstr. 13, 46236 Bottrop,~~
11. Frau ~~Christa Fühner, Devensenstr. 13, 46236 Bottrop,~~
12. Frau ~~Susanne Fühner, Devensenstr. 13, 46236 Bottrop,~~
13. Frau ~~Annaliese Kober, Sandsteinstr. 16, 45539 Eisenkirchen,~~
14. Frau ~~Katja Krahenburg, Devensenstr. 13, 46236 Bottrop,~~
15. Herrn ~~Paul Krahenburg, Devensenstr. 13, 46236 Bottrop,~~
16. Frau ~~Annaliese Kober, Sandsteinstr. 16, 45539 Eisenkirchen,~~
17. Herrn ~~Wolfgang Ramm, Boyerstraße 8, 46240 Bottrop,~~

18. Frau ~~Christine Dornow, Bismarckstr. 12, 42699 Solingen,~~
19. Herrn ~~Andreas Dornow, Bismarckstr. 12, 42699 Solingen,~~
20. Frau ~~Regina Dornow, Bismarckstr. 12, 42699 Solingen,~~
21. Herrn ~~Andreas Dornow, Bismarckstr. 12, 42699 Solingen,~~
22. Frau ~~Regina Dornow, Bismarckstr. 12, 42699 Solingen,~~
23. Frau ~~Christine Dornow, Bismarckstr. 12, 42699 Solingen,~~

vertr. d. d. Verw. ~~Christine Dornow, Bismarckstr. 12, 42699 Solingen,~~

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt ~~Frank-Gregor Stein, Steinweg 10, 42699 Solingen,~~

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 12.09.2013
durch den Richter am Amtsgericht Rohlring

für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 26.04.2013 zu den
Tagesordnungspunkten

- 3 (Jahresabrechnung 2012),
- 4 (Entlastung Verwaltung und Beirat),
- 5 (Wirtschaftsplan 2013),
- 7 (Wahl des Beirats),
- 8 (Gültigkeit aller bisherigen Beschlüsse),

werden für unwirksam erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits zu 5/7, der Kläger zu
2/7.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu
vollsteckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 35.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Bismarckstr.~~
13 - 19 in Bottrop. Die Rechtsverhältnisse untereinander werden durch die
„Gemeinschaftsordnung“ vom 13.09.1965 geregelt. Die Gemeinschaft besteht aus
24 Wohneinheiten. In einer weiteren Sondereigentumseinheit sind 16 Garagen

31
zusammengefasst. Der Kläger ist Eigentümer von sechs Eigentumswohnungen. Im Rahmen der Garagengemeinschaft sind ihm sechs Garagen zugewiesen.

Am 26.04.2013 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 17.05.2013 festgehalten sind. Auf die zu den Akten gereichte Protokollablichtung Bl. 55 ff d.A. wird Bezug genommen.

Unter TOP 3 wurde die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2012 genehmigt, unter TOP 4 die Entlastung der Verwaltung und des Beirats, unter TOP 5 der Wirtschaftsplan 2013. Die Wahl der Firma Höfer zur neuen Verwaltung ab dem 01.06.2013 erfolgte unter TOP 6. Gegenstand von TOP 7 war die Wahl des Beirats. Gewählt wurden die Eigentümer Bonnett, Fulneczek, Porwolik und Sowa. Unter TOP 8 wurde die „Gültigkeit der bisherigen Beschlüsse“ beschlossen.

Der Kläger ist mit diesen Beschlussfassungen nicht einverstanden. Sämtliche Beschlüsse seien rechtswidrig und daher aufzuheben.

zu TOP 3): In der Jahresabrechnung seien fehlerhafte Verteilerschlüssel zur Anwendung gelangt. Nach den Vereinbarungen in der Teilungserklärung seien die Hausgeldkosten nach Miteigentumsanteilen umzulegen, die Verwalterkosten nach Wohneinheit und die Wassergebühren nach Verbrauch. In der genehmigten Abrechnung seien lediglich die Gesamtversicherung, die Gewässerschadenversicherung, die Niederschlagswassergebühr und die Straßenreinigungskosten nach Anteilen berechnet worden. Die übrigen Kostenpositionen seien nach Eigentümer bzw. Punktesystem abgerechnet worden.

Die Jahresabrechnung sei auch deshalb fehlerhaft, weil die Garageneinheit komplett von den übrigen Wohnkosten ausgeklammert worden. Darüber hinaus seien die Garagenkosten ihrerseits nach Anteilen verteilt worden. Das sei nicht in Ordnung, da die Gemeinschaft nicht über die Kostenverteilung innerhalb einer Sondereigentumseinheit entscheiden könne.

Die Jahresabrechnung weise auch keinen Anfangs- und Endbestand aus. Schließlich sei die Darstellung der Rücklagen genauso fehlerhaft wie der Umstand, dass die Abrechnung auch die von den Mietern zu tragenden Kosten enthalte.

TOP 4): Aus den vorgenannten Gründen sei die Entlastung der Verwaltung und des Beirats zu Unrecht erfolgt.

TOP 5): Wegen fehlerhafter Verteilerschlüssel sei auch der Wirtschaftsplan aufzuheben. Bezüglich der Garagenkosten sei ein Plan für die Miteigentümer

einer gesonderten Sondereigentumseinheit aufgestellt worden. Dafür sei die Wohnungseigentümergeinschaft nicht zuständig.

TOP 6): Bei der Wahl eines Verwalters müssten drei Angebote eingeholt und verglichen werden. Daran fehle es vorliegend. Offenbar sei das Auswahlverfahren im Beirat intern erfolgt.

TOP 7): Es seien 4 Beiräte gewählt worden. Das entspreche nicht den Regelungen des WEG, wonach nur drei Beiräte gewählt werden dürften.

TOP 8): Der Beschluss sei schon mangels Bestimmtheit rechtswidrig, da nicht klar sei, ob er für alle von der Gemeinschaft bisher gefassten Beschlüsse gelte oder nur für die Beschlüsse der Versammlung vom 26.04.2013.

Der Kläger begehrt schließlich die Feststellung, dass der vom Verwaltungsrat unterzeichnete Verwaltervertrag rechtsunwirksam sei. Der Beirat habe keine Ermächtigung für Sondervereinbarungen gehabt.

Der Kläger beantragt,

1. die zu TOP 3, 4, 5, 6, 7 und 8 gefassten Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 26.04.2013 für unwirksam zu erklären,
2. festzustellen, dass der von dem Verwaltungsbeirat unterzeichnete Verwaltervertrag vom 21.05.2013 bezüglich der Sondervergütungen mangels Vollmacht rechtsunwirksam ist.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten den Ausführungen des Klägers entgegen. Die angefochtenen Beschlüsse seien fehlerfrei gefasst worden.

Die Jahresabrechnung sei erläuterungsbedürftig, werde aber seit Jahren in der gleichen Weise erstellt.

Das Auswahlverfahren für den Verwalter sei im Beirat erfolgt. Das 4. gewählte Beiratsmitglied sei ein Ersatzmitglied.

Der Beschluss zu TOP 8 sei tatsächlich nichtig.

Der Verwaltervertrag habe auf der Versammlung vorgelegen. Der Beirat habe lediglich abzeichnen sollen.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Ziffer 1 und 4 WEG zulässig. Sie hat in der Sache in der dem Tenor zu entnehmenden Umfang Erfolg. Im Übrigen ist sie unbegründet.

I. Die unter TOP 3 erfolgte Genehmigung der Jahresabrechnung 2012 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war für unwirksam zu erklären. Denn die vorgelegte Jahresabrechnung ist fehlerhaft.

1. Nach der geltenden Teilungserklärung sind die gemeinschaftlichen Kosten grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen umzulegen, § 28 Nr. 2 der Gemeinschaftsordnung. Lediglich Zinsaufwendungen und Heizkosten sind nach tatsächlicher Belastung, Kosten der Verwaltung nach Einheiten zu verteilen. Diesen Verteilerschlüssel missachtet die Jahresabrechnung 2012. Dort sind nur die Kosten für die Gesamtversicherung, die Gewässerschadenversicherung, das Niederschlagswasser und die Straßenreinigung nach Anteilen umgelegt worden. Alle anderen gemeinschaftlichen Kosten sind entweder nach Einheiten oder nach einem Punktesystem verteilt worden. Das entspricht nicht den Vereinbarungen in der Teilungserklärung.

2. Die Jahresabrechnung unterscheidet zudem ausdrücklich zwischen Wohnungskosten und Garagenkosten. Die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft, denen im Rahmen der Garageneinheit kein Miteigentumsanteil an den Garagen zugewiesen ist, werden mit Kosten, die für die Garagen anfallen, nicht belastet. Das ist unzulässig. Denn die Miteigentümer der als Sondereigentumseinheit zusammengefassten Garagen sind in ihrer (bruchteils-) gemeinschaftlichen Verbundenheit Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft und als solche selbstverständlich an den gemeinschaftlichen Kosten, die für das gemeinschaftliche Eigentum insgesamt anfallen, zu beteiligen.

3. Die Jahresabrechnung verteilt zudem innerhalb der Sondereigentumseinheit „Garagen“ die hierfür anfallenden Kosten auf die Teilhaber dieser Bruchteilsgemeinschaft. Auch das ist unzulässig, da die Verteilung dieser Kostenlast eine rein interne Angelegenheit der Teilhaber untereinander ist und die Wohnungseigentümergeinschaft nichts angeht.

II. Die unter TOP 4 erfolgte Entlastung der Verwaltung und des Beirats war ebenfalls aufzuheben, da der Anspruch auf Erstellung und Überprüfung der Jahresabrechnung

2012 nach wie vor besteht und die in der Entlastung liegende Erklärung, die Rechtsverhältnisse untereinander seien bereinigt, nicht zutrifft.

III. Auch der unter TOP 5 beschlossene Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2013 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Denn auch hier werden prognostizierte Kosten für die Sondereigentumseinheit „Garagen“ dergestalt berücksichtigt, dass sie nur innerhalb dieser Bruchteilsgemeinschaft umgelegt und die anderen Eigentümer nicht belastet werden. Diese Praxis verfälscht die Berechnung der jeweils zu zahlenden Hausgelder nicht unerheblich.

IV. Die unter TOP 7 erfolgte Wahl des Beirats entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben. Nach § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG besteht der Verwaltungsbeirat einer Wohnungseigentümergeinschaft aus drei Personen, nämlich einem Vorsitzenden und zwei Beisitzern. Die am 26.04.2013 erfolgte Wahl von vier Personen ist daher nicht rechtmäßig. Der Einwand der Beklagten, eine Person sei ein Ersatzmitglied, geht deshalb ins Leere, da ausweislich der Niederschrift diesbezüglich keine nähere Bestimmung getroffen wurde und daher nicht klar ist, wer in den Beirat gewählt wurde und wer nur Reserve ist.

V. Der Beschluss zu TOP 8, dass alle Beschlüsse gültig seien, war ebenfalls aufzuheben. Die Beklagten haben selber eingeräumt, dass eine derartige Regelung nicht wirksam sein könne. Das ist der Fall. Denn die Gültigkeit von Beschlüssen der Eigentümerversammlung hängt nicht von einer Gültigkeitsbestimmung der Eigentümer ab, sondern ist allein anhand der gesetzlichen Vorgaben zu beurteilen.

VI. Die unter TOP 6 erfolgte Wahl des Verwalters hingegen ist nicht zu beanstanden. Es gibt keine Vorgaben, die die Vorlage von Vergleichsangeboten vorschreiben. Wenn die Eigentümer mit dem vorgeschlagenen Kandidaten nicht einverstanden sind, ist es ihnen unbenommen, diesen abzulehnen und ihn nicht zu ihrem Verwalter zu machen. Genauso ist es zulässig und rechtens, wenn das Auswahlverfahren innerhalb des Beirats abläuft und die Eigentümer im Vertrauen auf eine sachgerechte und ordnungsgemäße Auswahl durch den Beirat – dem sie ihrerseits durch ihre Wahl Vertrauen geschenkt haben - den vorgeschlagenen Kandidaten wählen.

VII. Der Feststellungsantrag, dass der abgeschlossene Verwaltervertrag rechtswidrig sei, ist unbegründet. Der Beirat wurde ausdrücklich ermächtigt, den Verwaltervertrag abzuschließen. Weitere Vorgaben bzw. Anweisungen bezüglich des Inhalts des abzuschließenden Vertrages existieren nicht. Die Eigentümerversammlung hat daher den Beirat auch inhaltlich mit einem umfangreichen Ermessen ausgestattet. Das ist zulässig, da die Eigentümer die alleinigen Inhaber der Verwaltungshoheit sind. Die Vereinbarung von Sonderleistungen ist in Verwalterverträgen nicht ungewöhnlich und daher von dem dem Beirat eingeräumten Abschlussermessen gedeckt.

Den unter Ziffer 7) gestellten Antrag, den Verwalter analog § 142 ZPO zu verpflichten, eine aktuelle Eigentümerliste einzureichen, legt das Gericht nicht als Klageantrag, sondern als Anregung auf Durchführung einer verfahrensleitenden Maßnahme aus. Eine Bescheidung ist daher nicht erforderlich, zumal die Beklagtenseite ohne gerichtlichen Druck reagiert und mit Schriftsatz vom 04.07.2013 eine Eigentümerliste zu den Akten gereicht hat.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 709 ZPO.

Rohlfing

Ausgefertigt

Dag, Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

