

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 28 Abs. 2 WEG

- 1. Zwar ist die Übersendung des Wirtschaftsplanes mit der Einladung zu einer erst im September stattfindenden Eigentümerversammlung spät und orientiert sich nicht am Wortlaut des § 14 Abs. 1 der Teilungserklärung, wonach der Wirtschaftsplan jeweils im Voraus zu erstellen ist.**
- 2. Dies kann jedoch nicht dazu führen, dass ein verspäteter Wirtschaftsplan überhaupt nicht aufgestellt werden dürfte, da dies dem Zweck, die finanzielle Planung für das neue Geschäftsjahr auszuweisen, zuwider liefe.**

LG Dortmund; Urteil vom 22.11.2011; Az.: 1 S 200/10

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Marl vom 07.07.2010 (Aktenzeichen: 34 C 32/08) wird kostenpflichtig (§ 97 ZPO) zurückgewiesen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

I.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft X-Straße 1 und 3 in N.

Mit bei Gericht eingegangener Klage vom 30.10.2008 beanstandete die Klägerin die Tagesordnungspunkte 3 (Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan für 2008) und 4 (Beschlussfassung über die Installation einer neuen Heizungsanlage) der Eigentümerversammlung vom 30.09.2008.

Nach Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2008 in der Eigentümerversammlung vom 01.09.2009 wurde der Tagesordnungspunkt 3 mit wechselseitigen Kostenanträgen übereinstimmend für erledigt erklärt.

Das Amtsgericht hat hinsichtlich des für erledigt erklärten Tagesordnungspunktes 3 die Kosten gemäß § 91 a ZPO der Klägerin auferlegt und im Übrigen die Klage abgewiesen. Wegen der Einzelheiten wird auf den Tatbestand und die Gründe der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Das zulässige Rechtsmittel ist unbegründet.

Die Beschlussfassung zu Tagesordnungspunkt 4 der Eigentümerversammlung vom 30.09.2008 ist formell und materiell ordnungsgemäß.

Hinsichtlich der Beschlussfassung zur Heizungsanlage ist der Verwalter den ihm gemäß § 27 WEG obliegenden Hinweis- und Organisationspflichten in genügendem Umfang nachgekommen. Der im Einzelnen protokollierte und vom Amtsgericht zutreffend bewertete Ablauf der Versammlung unter Berücksichtigung der Ausführungen des langjährigen Betreuers der Heizungsanlage lässt nicht erkennen, dass für die Beschlussfassung trotz erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung die Hinzuziehung eines weiteren Sachverständigen zur ergänzenden Beratung erforderlich gewesen wäre. Die Anregung auf Hinzuziehung eines Sachverständigen zur Abklärung möglicher Alternativen stellt keinen formellen Antrag dar, über den auf dieser Versammlung hätte abgestimmt werden müssen, so dass - unabhängig von der amtsgerichtlichen Bewertung - die Klägerin bereits deshalb nicht in ihrem Antragsrecht verletzt worden ist. Der protokollierte Ablauf der Erörterungen vor der Beschlussfassung ist nachvollziehbar und sachbezogen; Anhaltspunkte für eine "selbstherrliche Verwirklichung" eigener Vorstellungen des Verwalters zu Lasten der Gemeinschaft sind substanzlos und bestehen nicht.

Die lediglich auf Ermessensfehler hin überprüfbare amtsgerichtliche Entscheidung gemäß § 91 a ZPO auf der Grundlage übereinstimmender Erledigungserklärung hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 3 ist ebenfalls nicht zu beanstanden, da die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan in formeller und materieller Hinsicht fehlerfrei war. Zwar ist die Übersendung des Wirtschaftsplanes frühestens mit der Einladung vom 29.08.2008 zu der Versammlung vom 30.09.2008 spät und orientiert sich nicht am Wortlaut des § 14 Abs. 1 der Teilungserklärung, wonach der Wirtschaftsplan jeweils im Voraus zu erstellen ist. Dies kann - worauf das Amtsgericht zu Recht hinweist - jedoch nicht dazu führen, dass ein verspäteter Wirtschaftsplan überhaupt nicht aufgestellt werden dürfte, da dies dem Zweck, die finanzielle Planung für das neue Geschäftsjahr auszuweisen, zuwider liefe. Hinzu kommt, dass nach den Vorstellungen der Eigentümergemeinschaft nur eine Versammlung pro Jahr abgehalten werden sollte und vorliegend die Erörterung über die Anschaffung einer neuen Heizungsanlage mit abgehandelt werden sollte. Im Übrigen weist die Kammer darauf hin, dass auf der Versammlung vom 30.09.2008 die Anwesenden einstimmig beschlossen haben, den Wirtschaftsplan zukünftig spätestens bis zum 30. Juni des laufenden Kalenderjahres - und nicht zu Beginn - vorzulegen.

Auch die Einzelpositionen des Wirtschaftsplanes entsprechen ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Ausführungen zu einer großzügigen Schätzung voraussichtlicher Kosten und einer nicht überhöhten Instandhaltungsrücklage mit dem der Gemeinschaft zur Verfügung stehenden weiten Ermessensspielraum gelten fort.

Die Berufung war daher zurückzuweisen.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97, 708 Nr. 10 ZPO.