



Verkündet am  
13.08.2008

(Thiel) Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

### Amtsgericht Marl

### Urteil

In dem Rechtsstreit



- 1. der [REDACTED]
- 2. [REDACTED]

*Kläger,*

**Prozessbevollmächtigte zu 1.:** Rechtsanwalt [REDACTED]

**zu 2.:** Rechtsanwälte [REDACTED]

gegen

die [REDACTED], nämlich

- 1. [REDACTED]
- 2. [REDACTED]
- 3. [REDACTED]
- 4. [REDACTED]
- 5. [REDACTED]
- 6. [REDACTED]

- 40. [REDACTED]
- 39. [REDACTED]
- 38. [REDACTED]
- 37. [REDACTED]
- 36. [REDACTED]
- 35. [REDACTED]
- [REDACTED]
- 34. [REDACTED]
- 33. [REDACTED]
- 32. [REDACTED]
- 31. [REDACTED]
- 30. [REDACTED]
- 29. [REDACTED]
- 28. [REDACTED]
- 27. [REDACTED]
- 26. [REDACTED]
- 25. [REDACTED]
- 24. [REDACTED]
- 23. [REDACTED]
- 22. [REDACTED]
- 21. [REDACTED]
- 20. [REDACTED]
- [REDACTED]
- 19. [REDACTED]
- [REDACTED]
- 18. [REDACTED]
- 17. [REDACTED]
- 16. [REDACTED]
- [REDACTED]
- 15. [REDACTED]
- [REDACTED]
- 14. [REDACTED]
- 13. [REDACTED]
- 12. [REDACTED]
- 11. [REDACTED]
- 10. [REDACTED]
- 9. [REDACTED]
- 8. [REDACTED]
- [REDACTED]
- 7. [REDACTED]

11

[REDACTED]

41. [REDACTED]

42. [REDACTED]

*Beklagte,*

*Prozessbevollmächtigte:*

Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

*Verwalter:*  
[REDACTED]

hat das Amtsgericht Marl  
mit Zustimmung der Parteien im schriftlichen Verfahren gem § 128 II ZPO am 13.8.2008  
durch den Richter am Amtsgericht Warsen  
für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 01.08.2007 zu den  
Tagesordnungspunkten 2., 3. und 9. werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### Tatbestand:

Die Kläger sind Wohnungseigentümer im Hause Nr. 17 der aus den Häusern Nr. 13, 15 und 17 mit je eigener Fernwärmeversorgung und je 24 Wohnungen bestehenden Eigentumsanlage.

In der Eigentümerversammlung vom 01.08.2007 wurden u.a. unter Tagesordnungspunkt 2. die Wohngeldgesamt- und Einzelabrechnung für das Jahr 2006, unter Tagesordnungspunkt 3. der Wirtschaftsgesamt- und Einzelplan für 2007 sowie unter Tagesordnungspunkt 9. folgender Beschluss gefasst:

Zu Punkt 9 der Tagesordnung - Beschlussfassung über die Änderung der in der Teilungserklärung enthaltenen Regelungen für folgende Bereiche:

1. Die Gebäude der [REDACTED] sind jeweils selbständige Gebäudeeinheiten hinsichtlich der Zahlung sämtlicher Betriebs- u. Bewirtschaftungskosten sowie sämtlicher Instandhaltungs-, Modernisierungs- u. Erneuerungskosten.
2. Die Eigentümer der [REDACTED] beschließen für jedes Haus eigene Kostenverteilerschlüssel für alle Betriebs- u. Bewirtschaftungskosten, die je Gebäude getrennt abgerechnet werden.
3. Die für das allgemeine Grundstück anfallenden Kosten tragen alle 3 Gebäudeeigentümer zu gleichen Anteilen.
4. Die Regelung tritt ab 01. Juli 2007 rückwirkend in Kraft, die Abrechnung der Betriebskosten rückwirkend am 01.01.2007.

Die Teilungserklärung der Gemeinschaft vom 15.11.1971, deren Einzelheiten wegen auf Blatt 18 bis 41 der Akte verwiesen wird, sieht in § 10 vor, dass mit Ausnahme der Verwalterkosten und der Heizkosten alle Betriebskosten einschließlich Instandsetzung, Reparatur und Instandsetzungsrückstellung „nach dem Verhältnis der Wohnungsgrößen (qm-Anteile)“ ermittelt wird.

Am 03.06.1986 war in der Eigentümerversammlung wie folgt beschlossen worden:

#### zu TOP 5 – Trennung der einzelnen Häuser ab 01.01.1986

Nach eingehender Diskussion und in Fortführung des Beschlusses vom 24.03.1982 wurde mehrheitlich bei 2 Gegenstimmen und 1 Stimmenthaltung wie folgt beschlossen:

Die bisherige Eigentümergemeinschaft [REDACTED] wird am 01.01.1986 in 3 eigenständige Eigentümergemeinschaften

a) [REDACTED]

- b) [REDACTED]  
c) [REDACTED]

hausweise getrennt.

Am 01.01.1986 erfolgt für die Häuser 13, 15, 17 eine getrennte Abrechnung einschließlich der völligen Trennung aller Instandhaltungs-, Reparatur- oder Erneuerungsarbeiten. Der Rücklagenbestand je Haus wurde per 1.0.1986 mit 5560,03 DM festgestellt.

Die 3 Eigentümergemeinschaften verpflichten sich jedoch, die Pflege, Wartung und Nutzung der gesamten Außenanlagen sowie die Gestellung eines Hausmeisters gemeinsam durchzuführen und alle damit entstehenden Kosten im Verhältnis 1/3 – 1/3 – 1/3 zu tragen.

Sie verpflichten sich untereinander, bei getrennter Durchführung von Instandhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten im Bereich der Dächer und der Außenfassade sich gegenseitig zu informieren und die Farbgestaltung mit dem Verwalter der jeweils anderen Eigentümergemeinschaft abzusprechen. Die Eigentümerversammlungen der 3 Gemeinschaften sollen daher auch gemeinsam durchgeführt werden.

Alle Wohnungen des Hauses Nr. 13 gehören der Beklagten zu 1. [REDACTED] die die seinerzeit für das Haus Nr. 13 gebildete Rücklage an die Gemeinschaft zurückgab und für Instandhaltungen des Hauses seither selbst aufkam.

Die Kläger zu 2. begehren Ungültigerklärung des am 01.08.2007 unter Tagesordnungspunkt 9. zu 4. gefassten Beschluss über die Rückwirkung der unter Tagesordnungspunkt 9. zu 1., 2. und 3. gefassten Beschlüsse über getrennte Abrechnung der Häuser und geänderten Verteilungsschlüssel. Sie machen geltend, dass der Rückwirkungsbeschluss gegen den Vertrauensgrundsatz verstoße.

Die Kläger zu 1. begehren Ungültigerklärung aller im Tenor genannten Beschlüsse und machen zur Begründung geltend:

Der Beschluss über die Gesamt- und Einzelabrechnung 2006 sowie den Wirtschaftsplan 2007 sei wegen Verstoßes gegen den in der Teilungsanordnung vorgesehenen Verteilungsschlüssel für ungültig zu erklären.

Der Beschluss zu TOP 9 sei für ungültig zu erklären, weil

1. er sich unzulässigerweise auch auf andere als Betriebskosten i. S. der §§ 16 III WEG, 556 BGB beziehe,
2. in einer Wohnungseigentümergeinschaft nicht entgegen § 16 III WEG unterschiedliche Verteilerschlüssel zur Anwendung kommen dürften,
3. der Beschluss gesetzwidrig sei, da über den Einzelfall hinaus Instandsetzungskosten ohne ausreichende Bestimmbarkeit des Begriffes „allgemeines Grundstück“ hausweise gesondert abgerechnet werden sollten, womit die Häuser unzulässigerweise einem unterschiedlichen

- Instandhaltungsrisiko ausgesetzt wären,
4. die beschlossene Rückwirkung ab dem 01.01.2007 gegen den Vertrauensgrundsatz verstoße.
  - 5.

Die Kläger zu 1. beantragen,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 01.08.2007 zu den Tagesordnungspunkten 2., 3. und 9. für ungültig zu erklären.

Die Kläger zu 2. beantragen,

den in der Wohnungseigentümerversammlung vom 01.08.2007 zu TOP 9. gefassten Beschluss über die Rückwirkung der Abrechnung der Betriebskosten insoweit für ungültig zu erklären, als dort die Abrechnung der Betriebskosten nach dem geänderten nicht der Teilungserklärung entsprechenden Verteilungsschlüssel ab dem 01.01.2007 und nicht ab Beschlussfassung erfolgt.

Die Beklagten beantragen,

die Klagen abzuweisen.

Die Beklagten verteidigen die angefochtenen Beschlüsse der Eigentümerversammlung als rechtens und ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend, insbesondere auch den grundlegenden Beschluss über die hausweise Teilung und Trennung der Anlage vom 03.06.1986, der nun seit über 20 Jahren problemlos und auch mit Zustimmung der 1999 eingetretenen Kläger praktiziert worden sei. Eine „Wiedervereinigung“ der Häuser sei nahezu unmöglich, weil rückwirkend sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen intern auszugleichen wären, was eine erhebliche Nachbelastung der Häuser 15 und 17 zur Folge haben würde. Die nunmehr über 20jährige und bisher auch von den 1999 eingetretenen Klägern zu 1. nicht beanstandete Praktizierung des die Häuser trennenden Beschlusses aus dem Jahre 1986 habe konkludent eine schuldrechtliche Vereinbarung zustande gebracht, die Basis für Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne sei.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die Klagen sind begründet.

Das Gericht geht davon aus, dass sich auch die Klage der Kläger zu 1. gem. § 46 I

WEG n.F. ge  
klarstellend em  
Die an

WEG n.F. gegen die übrigen Eigentümer richten sollte, und hat deshalb das Rubrum klarstellend entsprechend gefasst.

Die angefochtenen Beschlüsse können keinen Bestand haben. Den von den Klägern geltend gemachten Gründen gegen die Beschlussfassung ist beizutreten.

Zu dem die Häuser trennenden Beschluss der Eigentümerversammlung vom 03.06.1986 hat keine Beschlusskompetenz bestanden. Das gilt sowohl für die Trennung der Häuser hinsichtlich ihrer Instandhaltung wie für den abweichend von der Teilungsanordnung beschlossenen Verteilerschlüssel. Der – deshalb nichtige - Beschluss aus dem Jahre 1986 beinhaltet Ziele, die nur durch Aufhebung der Gemeinschaft erreicht werden können, jedenfalls aber eine Änderung der Teilungsanordnung voraussetzen, die aber nach Auffassung des Gerichts auch durch eine langjährige rechtswidrige Praxis nicht konkludent zustande kommen kann. Die Beklagten berufen sich nach Auffassung des Gerichts zu Unrecht auf die von ihnen zitierte Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 17.12.2003 (I-3 Wx 118/03). Dort ging es nicht um eine der Teilungsanordnung widersprechende Beschlussfassung sondern um die Auslegung einer schon in der Teilungsanordnung niedergelegten, der hier beschlossenen vergleichbaren Regelung.

Der Beschluss über die getrennte Rücklagenbildung verstößt gegen zwingendes Recht aus § 16 II, IV WEG. Danach hat zu den Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums jeder Eigentümer nach dem Verhältnis seines Anteils beizutragen. Dabei meint das Gesetz selbstverständlich das ganze gemeinschaftliche Eigentum. Es ist daher nach Auffassung des Gerichts gesetzlich ausgeschlossen, die von allen zu bildende, der ganzen Gemeinschaft als solcher vermögensmäßig und für jedes am ganzen Gemeinschaftseigentum entstehende Instandsetzungserfordernis zur Verfügung zu haltende Rücklage rechtlich zu teilen und vermögensmäßig bestimmten Eigentümern oder Eigentümergruppen zur ausschließlichen Verwendung für Teile des Gemeinschaftseigentums zuzuordnen. Der im angefochtenen Beschluss verwandte Begriff des „allgemeinen Grundstücks“ ist gesetzlich nicht vorgesehen, unscharf und deshalb für eine Abgrenzung untauglich. Nach § 16 IV WEG können die Eigentümer eben nicht generell, sondern ausdrücklich nur im Einzelfall eine von § 16 II WEG abweichende Kostenverteilung für Instandhaltung oder Instandsetzung durch Beschluß regeln.

Zu Recht wenden die Kläger zu 1. gegen die Beschlussfassung zu TOP 9. weiter auch ein, dass keine Kompetenz der Versammlung bestanden hat, einen von der Teilungsanordnung abweichenden Verteilerschlüssel für „alle Betriebs- und Bewirtschaftungskosten“ zu beschließen. Das Gesetz räumt diese Kompetenz in § 16 III WEG n.F. nur für die Betriebskosten i.S. des § 556 I BGB ein.

Den Klägern ist schließlich auch darin beizutreten, dass keine Kompetenz der  
Versammlung bestanden hat, einen neuen Verteilerschlüssel rückwirkend ab dem  
01.01.2007 zu beschließen. Die Eigentümer haben vielmehr Anspruch darauf, in ihrem  
Vertrauen auf Fortgeltung des in der Teilungsanordnung vorgesehenen  
Verteilerschlüssels solange geschützt zu werden, wie keine Kompetenz der  
Eigentümerversammlung zu einer Änderung bestanden hat, also zumindest bis zum  
01.07.2007.

Keine Bedenken bestehen gegen eine hausweise Abrechnung der Betriebskosten i.S.  
des § 556 BGB in der Weise, dass nur durch ein bestimmtes Haus verursachte  
Betriebskosten auch nur den Eigentümern dieses Hauses zugeordnet werden.

Die Nebenentscheidungen folgen aus den § 91, 708 Ziffer 11, 711 ZPO.

Warsen

Richter am Amtsgericht

Ausgefertigt

*Ala*

Ala, Justizobersekretärin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

