

# **Amtsgericht Oberhausen**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 24, 43 Nr. 4 WEG

- 1. Weil das Gesetz keinen bestimmten Ort für die Abhaltung einer Wohnungseigentümersversammlung vorsieht, steht es im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung im pflichtgemäßen Ermessen der Wohnungseigentümer, wo sie eine Versammlung abhalten.**
- 2. Ein gewählter Ort kann ungeeignet sein, wenn bestimmte Gründe dagegen sprechen. Solche liegen jedenfalls noch nicht dann vor, wenn eine Versammlung in den Wohnräumen eines Wohnungseigentümers abgehalten wird.**
- 3. § 24 Absatz 6 Satz 2 WEG sieht nicht vor, dass bestimmte Wohnungseigentümer, aus welchen Gründen auch immer, von der Unterschrift des Protokolls ausgeschlossen sind.**
- 4. Es entspricht ganz allgemeiner Rechtsauffassung, dass die Jahresabrechnung auch unberechtigte Ausgaben enthalten muss. Der Grund hierfür ist, dass die Jahresabrechnung ein zutreffendes Bild über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft im Abrechnungsjahr liefern muss.**
- 5. Es widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, Gegenstände im Treppenhaus zu lagern. Dies gilt hier ohne weiteres für den Garderobenschrank und den Schuhschrank sowie auch für die 2 Fahrräder im Treppenhaus unter der Kellertreppe. Das Treppenhaus ist nach seiner Zweckbestimmung kein Lagerraum sondern lediglich dazu gedacht, den freien Zugang zu den einzelnen Wohnungen und Einheiten zu ermöglichen.**
- 6. Im Ergebnis gilt dies auch für die Dekoration auf dem Treppenabsatz der Mieter. Es kann mit der Zweckbestimmung des Treppenhauses durchaus noch im Einklang stehen, dass gewisse Dekorationsgegenstände, die nicht weiter stören (Vasen, Blumen etc.) im Treppenhaus aufgestellt werden. Allerdings widerspricht ein Beschluss insoweit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, als dieser Beschluss nicht hinreichend die zulässigen Dekorationsgegenstände bestimmt.**
- 7. Ein Kellerraum, der als Gemeinschaftsraum allen Wohnungseigentümern zur Verfügung steht, kann nicht einem einzelnen Wohnungseigentümer allein zugewiesen werden. Ein solcher Beschluss verstößt gegen § 13 Absatz 2 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt ist. Dieser Beschluss ist schon deshalb ordnungswidrig (eher: nichtig, Anm.d.Red.), weil ein zeitlich unbegrenztes und inhaltlich unbeschränktes Sondernutzungsrecht an diesem Durchgangsraum bestellt werden soll.**

## **Tenor**

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung der WEG in Oberhausen zu TOP 6, inklusive der Ergänzung zu TOP 6, wird für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden zu 2/3 den Beklagten und zu 1/3 dem Kläger auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Jede Partei darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

## **Tatbestand:**

Die Parteien sind Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft in Oberhausen.

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus 3 Einheiten, der Kläger ist Eigentümer einer Einheit im I. Obergeschoss.

Aufgrund eines Einladungsschreibens vom 01.11.2010 hielt die Wohnungseigentümergeinschaft in den Räumlichkeiten der Beklagten zu 1. am 10.12.2010 eine Wohnungseigentümerversammlung ab. Dort wurde unter TOP 2 die Jahresabrechnung 2008 und unter TOP 3 die Jahresabrechnung 2009 mehrheitlich beschlossen.

Unter TOP 6 wurde inklusive eines Ergänzungsantrages im Wesentlichen beschlossen, dass diverse Gegenstände im Treppenhaus bzw. auf dem Treppenabsatz entfernt werden sollten. Ergänzend wurde beschlossen, dass der Beklagten zu 1. bis auf weiteres ein Durchgangsraum im Waschkeller zur Verfügung gestellt werde.

Wegen des genauen Wortlautes der Beschlüsse und der weiteren Einzelheiten wird auf die Versammlungsniederschrift (Blatt 9 ff. der Akten) Bezug genommen.

Der Kläger rügt, die Wohnungseigentümerversammlung sei nicht an neutraler Stelle durchgeführt worden. In der Wohnung der Beklagten zu 1. hätte diese von ihrem Hausrecht Gebrauch machen können.

Desweiteren habe die Beklagte zu 3. das Protokoll unterzeichnet, dadurch sei keine Neutralität gewährleistet.

Die Jahresabrechnungen seien nicht transparent.

Der Verwalter habe auch keine Aufteilung der einzelnen Betriebskostenarten vorgenommen.

Bei der Jahresabrechnung 2009 sei nicht eine sogenannte Sonderrechnung 2009 des Verwalters berücksichtigt. An den Kläger sollten 236,04 EUR erstattet werden. Auch die Kosten der Bewässerung, Rechnung und Vorauszahlung des Wasserwerkes sei nicht richtig berücksichtigt.

Hinzu komme, dass der Verwalter eigenmächtig und ohne Beschluss diverse Arbeiten als Reparaturen habe durchführen lassen. Diese seien nicht notwendig gewesen bzw. nicht sach- und fachgerecht bzw. in Schwarzarbeit ohne ordnungsgemäße Rechnung durchgeführt worden.

Der gefasste Beschluss zu TOP 6 widerspreche der Hausordnung. Laut § 3.6 seien Treppenhäuser keine Abstellräume. Die Beklagte zu 1. lagere in einem Gemeinschaftskellerraum Wein und diverse andere Gegenstände, auch in der Waschküche. Auf dem Treppenpodest vor der Dachgeschosswohnung befänden sich Möbelstücke. Diese müssten entfernt werden.

Der Kläger beantragt,

die in der WE-Versammlung vom 10. Dezember 2010 gefassten Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 2), 3) und 6) werden aufgehoben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie tragen vor, seit vielen Jahren werde die Wohnungseigentümersversammlung in den Räumlichkeiten der Beklagten zu 1. abgehalten. Dies sei nicht zu beanstanden, weil die Beklagte zu 1. im Rollstuhl sitze und es für sie zu umständlich sei, andere Räumlichkeiten aufzusuchen.

Unklar sei, welche Aufteilung der Kläger hinsichtlich der Betriebskosten haben möchte.

Im Übrigen sei sein Vortrag unsubstantiiert.

Der Beschluss hinsichtlich der Treppenhausbenutzung halte sich im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der Durchgangsraum zum Waschkeller sei nicht abschließbar und für alle zugänglich. Diese Situation sei seit 30 Jahren so. Durch die Wendung in dem Beschluss "bis auf weiteres" solle zum Ausdruck gebracht werden, dass der Keller alsbald mithilfe des Klägers oder anderen Verwandten der Beklagten zu 1. geräumt werden könne.

Im Übrigen behinderten die aufgestellten Gegenstände nicht nennenswert die Nutzung des Treppenhauses.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist teilweise begründet.

Unbegründet ist die Klage hinsichtlich der Anfechtung der beiden Jahresabrechnungen.

Die formellen Rügen des Klägers gegen die gefassten Beschlüsse greifen nicht durch. Es kann dahinstehen, was der Kläger damit rügen will, wenn er vorträgt, die Wohnungseigentümerversammlung habe nicht an "neutraler" Stelle stattgefunden. Weil das Gesetz keinen bestimmten Ort für die Abhaltung einer Wohnungseigentümerversammlung vorsieht, steht es im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung im pflichtgemäßen Ermessen der Wohnungseigentümer, wo sie eine Versammlung abhalten.

Ein gewählter Ort kann ungeeignet sein, wenn bestimmte Gründe dagegen sprechen. Solche liegen jedenfalls noch nicht dann vor, wenn eine Versammlung in den Wohnräumen eines Wohnungseigentümers abgehalten wird. Hier müssten konkrete Gründe vorgetragen werden, warum dies ordnungswidrig sei. An einer solchen Darlegung fehlt es, zumal die Beklagten auch unwidersprochen vorgetragen haben, dass es einen sachlichen Grund für die Wahl dieses Ortes gab, nämlich die körperliche Behinderung der Beklagten zu 1.

Unzureichend ist auch der Vortrag des Klägers, die Beklagte zu 1. hätte von ihrem Hausrecht Gebrauch machen können. Abgesehen davon, dass dies offensichtlich nicht geschehen ist, fehlt jeder Vortrag dazu, welche Gründe die Beklagte zu 1. dafür gehabt haben sollte, von ihrem Hausrecht Gebrauch zu machen oder aus welchen Tatsachen zu vermuten oder zu befürchten sei, dass eine solche Vorgehensweise der Beklagten zu 1. zu erwarten gewesen wäre.

Der Vortrag des Klägers beruht insoweit auf einer reinen Spekulation.

Erfolglos rügt der Kläger auch, dass die Beklagte zu 3. die Versammlungsniederschrift unterschrieben hat. Dieses Vorgehen entspricht § 24 Absatz 6 Satz 2 WEG.

Diese Vorschrift sieht nicht vor, dass bestimmte Wohnungseigentümer, aus welchen Gründen auch immer, von der Unterschrift ausgeschlossen sind. Aus diesem Grund ist daher bereits im Ansatz kein Raum für die Argumentation, die Unterzeichnung durch einen bestimmten Wohnungseigentümer gewährleiste keine "Neutralität" – was auch immer damit ausgedrückt werden mag.

Abgesehen davon kann eine Anfechtungsklage ohnehin nicht mit Mängeln der Versammlungsniederschrift begründet werden.

Selbst wenn die Versammlungsniederschrift aus irgendwelchen Gründen ordnungswidrig zustande gekommen oder unterzeichnet wäre, so wäre dies kein Grund, gefasste Beschlüsse für ungültig zu erklären. Weil die Versammlungsniederschrift nach ganz allgemeiner und zutreffender Auffassung kein konstitutives Element einer Beschlussfassung ist, ergreifen etwaige Mängel der Niederschrift keineswegs die gefassten Beschlüsse.

Es ist daher bereits im Ansatz unzutreffend, auf solche Umstände eine Anfechtungsklage zu stützen.

Unsubstantiiert ist der Vortrag des Klägers, die Abrechnung sei nicht transparent. Dies ist in dieser Pauschalität nicht überprüfbar.

Es mag sein, dass der Verwalter keine Aufteilung der einzelnen Betriebskostenarten vorgenommen hat. Dazu besteht jedoch von Gesetzes wegen auch keine Pflicht (vergleiche Timme/Batschari, WEG, § 28 Rn. 43).

Anderes mag gelten, wenn der Verwalter aufgrund besonderer vertraglicher Grundlagen dazu verpflichtet ist. Entsprechendes ist nicht dargetan.

Soweit der Kläger einzelne Punkte aus der Jahresabrechnung 2009 rügt, bleibt auch dies ohne Erfolg:

Der Kläger stützt sich auf eine sogenannte Sonderrechnung für 2009 (Blatt 84 der Akte). Es mag sein, dass die letztlich beschlossene Jahresabrechnung mit den Daten in dieser Sonderrechnung nicht übereinstimmt. Es erschließt sich aber nicht, aus welchen Gründen die Wohnungseigentümergeinschaft an ein als Sonderrechnung für 2009 bezeichnetes internes Arbeitspapier des Verwalters gebunden sein soll.

Es mag sein, dass der Verwalter – aus welchen Gründen auch immer - Sonderrechnungen erstellt. Maßgeblich ist allerdings im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander letztlich die beschlossene Jahresabrechnung.

Eine Anfechtungsklage kann nicht damit begründet werden, dass die beschlossene Jahresabrechnung inhaltlich von vorhergehenden Berechnungen des Verwalters abweiche. Es muss dargelegt werden, dass die Jahresabrechnung unzutreffend ist. Dies lässt sich den Ausführungen des Klägers nicht hinreichend entnehmen.

Dies gilt auch für die Behauptung, Kosten der Bewässerung etc. seien nicht richtig berücksichtigt worden. Was damit gesagt werden soll, bleibt völlig offen.

Gänzlich unerheblich ist, ob gewisse Reparaturarbeiten mit oder ohne Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft oder gar sach- und fachwidrig durchgeführt worden sind.

Es entspricht ganz allgemeiner Rechtsauffassung, dass die Jahresabrechnung auch unberechtigte Ausgaben enthalten muss. Der Grund hierfür ist, dass die Jahresabrechnung ein zutreffendes Bild über die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft im Abrechnungsjahr liefern muss. Dazu gehören auch Ausgaben, die möglicherweise unnötig waren oder unberechtigt zustande kamen. Auch sie sind geflossen und müssen daher in die Abrechnung eingestellt werden.

Wenn dies unterlassen würde, so wäre die Jahresabrechnung unvollständig, und könnte die ihr zgedachte Funktion, den Wohnungseigentümern ein vollständiges Bild über die getroffenen Zahlungsvorgänge zu vermitteln, nicht erfüllen.

Im Übrigen ist dieser Grundsatz jüngst erneut vom BGH bestätigt worden (BGH, Urteil vom 04.03.2011 – V ZR 156/10).

Soweit der Kläger auf Seite 2 des Schriftsatzes vom 14.03.2011 erstmalig gerügt hat, es fehlten verschiedene Belege bei den Kostenpositionen, so kann er damit nicht mehr gehört werden. Dieser Vortrag ist nämlich nicht mehr innerhalb der Klagebegründungsfrist gemäß § 46 Absatz 1 Satz 2 WEG erfolgt.

Die Klagebegründungsfrist endete hier am 10.02.2011, der entsprechende Schriftsatz ging aber erst am 17.03.2011, und damit deutlich verfristet, bei Gericht ein. Wiedereinsetzungsgründe sind nicht ersichtlich, weil dem Kläger die Jahresabrechnung seit langem bekannt war, und der Umstand, dass aus seiner Sicht Belege fehlten, schon in der Klageschrift hätte gerügt werden können.

Der Vortrag ist daher nach den Grundsätzen BGH NJW 2009, 999 ausgeschlossen, ohne dass es darauf ankommt, ob der Rechtsstreit verzögert wird.

Der entsprechende Vortrag im Schriftsatz vom 14.03.2011 war auch nicht schon in der Klageschrift angedeutet, sondern ist völlig neu.

Abgesehen davon kann ein Anfechtungsgrund auf lediglich fehlende Belege nicht ohne weiteres gestützt werden.

Der Kläger hat als Wohnungseigentümer ein Einsichtsrecht in sämtliche Belege. Es ist ihm zuzumuten, vor Klageerhebung diese Belege einzusehen oder sonst wie anzufordern. Im Prozess ist es unzureichend, schlicht fehlende Belege zu rügen. Es müsste dargetan werden, dass solche nicht vorhanden sind, dass sie nicht eingesehen werden konnten und dass deshalb einige Positionen in der Jahresabrechnung unbelegt bleiben.

An einer solchen näheren Darlegung fehlt es hier ebenfalls.

Begründet ist die Klage dagegen hinsichtlich der Anfechtung des TOP 6.

Dieser Beschluss war insgesamt für ungültig zu erklären, weil er ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Es widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, Gegenstände im Treppenhaus zu lagern. Dies gilt hier ohne weiteres für den Garderobenschrank und den Schuhschrank sowie auch für die 2 Fahrräder im Treppenhaus unter der Kellertreppe.

Das Treppenhaus ist nach seiner Zweckbestimmung kein Lagerraum sondern lediglich dazu gedacht, den freien Zugang zu den einzelnen Wohnungen und Einheiten zu ermöglichen. Dieser Zweckbestimmung steht es diametral entgegen, wenn diese Räumlichkeiten für das Lagern oder Aufstellen diverser Gegenstände zweckentfremdet werden.

Dies entspricht ganz allgemeiner Auffassung (vergleiche nur Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Auflage, § 15 Rn 17; Bärman/Klein, WEG, 11. Auflage, § 14 Rn 37; Jennißen/Weise, WEG, 2. Auflage, § 15 Rn 31).

Auch in der Rechtsprechung ist anerkannt, dass Garderobe und Möbel im Treppenhaus einer Wohnanlage bzw. auf dem Treppenpodest unzulässig sind (vergleiche etwa KG NJW-RR 1993, 403; OLG München, NJW-RR 2006, 803).

Im Ergebnis gilt dies auch für die Dekoration auf dem Treppenabsatz der Mieter.

Das Gericht verkennt zwar nicht, dass es mit der Zweckbestimmung des Treppenhauses durchaus noch im Einklang stehen kann, dass gewisse Dekorationsgegenstände, die nicht weiter stören (Vasen, Blumen etc.) im

Treppenhaus aufgestellt werden. Allerdings widerspricht der Beschluss zu TOP 6 insoweit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, als dieser Beschluss nicht hinreichend die zulässigen Dekorationsgegenstände bestimmt.

Auch ist nicht hinreichend klar, an welcher Stelle am Treppenabsatz sie aufgestellt werden dürfen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass diese Dekorationsgegenstände möglicherweise doch in störender Art und Weise die Benutzung der Treppe behindern. Dabei kommt es nicht darauf an, auf welche Art und Weise derzeit konkret der Treppenabsatz dekoriert worden ist.

Das Gericht hat nämlich nicht den aktuellen Zustand zu bewerten, sondern den gefassten Beschluss.

Dieser wirkt gemäß § 10 Absatz 4 WEG auch gegen Rechtsnachfolger einzelner Wohnungseigentümer. Infolge dessen ist es anerkannt, dass Beschlüsse objektiv und aus sich heraus auszulegen sind, ohne dass es dazu erforderlich ist, dass Wohnungseigentümer oder ihre Rechtsnachfolger weitere tatsächliche Feststellungen treffen, die sich nicht aus der Versammlungsniederschrift oder aus den dazu gehörigen Anlagen ergeben.

Weil insoweit der angefochtene Beschluss keinerlei Begrenzung der Dekorationsgegenstände enthält, ist nicht erkennbar, wo die Grenze zwischen einem zulässigen und einem unzulässigen Dekorationsgegenstand verläuft. Aus diesem Grund lässt sich nicht feststellen, dass dieser Beschluss noch ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Ohne Erfolg werfen die Beklagten dem Kläger insoweit ein Verstoß gegen Treu und Glauben vor.

Es kommt nicht darauf an, ob der Kläger im Verhältnis zu seinen Mietern die Dekorationsgegenstände duldet oder nicht. Ob dies der Fall ist, betrifft vorrangig die Rechtsbeziehung zwischen dem Kläger als Vermieter und seinen Mietern, nicht aber die Wohnungseigentümer. Der Kläger kann auch ein legitimes Interesse daran haben, dass die Zulässigkeit der Dekorationsgegenstände grundsätzlich in der Wohnungseigentümergeinschaft geklärt wird, bevor er gegenüber seinen Mietern rechtsverbindliche Absprachen hierüber trifft.

Auf diese Art und Weise kann er nämlich sicherstellen, dass seine mietvertraglichen Pflichten nicht über das hinausgehen, was wohnungseigentumsrechtlich zulässig ist. Daher ist nicht zu beanstanden, wenn der Kläger den Beschluss anfecht, um auf diese Weise eine Klärung der wohnungseigentumsrechtlichen Zulässigkeit der Gegenstände im Treppenhaus herbeizuführen. Jedenfalls kann darin kein Verstoß gegen Treu und Glauben erblickt werden.

Der Beschluss zu TOP 6 war auch hinsichtlich der Ergänzung aufzuheben, was den Durchgangsraum zum Waschkeller betrifft. Dieser Beschluss ist schon deshalb ordnungswidrig, weil er so verstanden werden kann, dass der Beklagten zu 1. ein zeitlich unbegrenztes und inhaltlich unbeschränktes Sondernutzungsrecht an diesem Durchgangsraum bestellt werden soll.

Es handelt sich unbestritten um einen Gemeinschaftsraum, der allen Wohnungseigentümern zur Verfügung steht. Daher kann er nicht einem einzelnen Wohnungseigentümer, hier der Beklagten zu 1., allein zugewiesen werden. Ein solcher Beschluss verstößt gegen § 13 Absatz 2 WEG, wonach jeder

Wohnungseigentümer zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums berechtigt ist. Die alleinige Zuweisung des Raumes an die Beklagte zu 1. widerspricht dem.

Die Beklagten können sich nicht mit Erfolg drauf berufen, dass dies nur "bis auf weiteres" geschehen sollte. Denn diese zeitliche Schranke – wenn denn eine gezogen werden soll – ist völlig unbestimmt.

Auch dieser Beschluss ist allein objektiv anhand seines Wortlautes auszulegen. Eine zeitliche Begrenzung ist ihm nicht zu entnehmen. Bei unbefangener Lektüre des Beschlusstextes kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass der Beklagten zu 1. damit in zeitlich bedeutender Hinsicht ein alleiniges Nutzungsrecht zugestanden werden sollte.

Sofern die Beklagten beabsichtigt haben, zum Ausdruck zu bringen, dass dieses Nutzungsrecht hinreichend bestimmt zeitlich befristet sein soll, oder spätestens zu einem gewissen Datum enden sollte, so haben sie dies in dem Beschluss jedenfalls nicht zum Ausdruck gebracht. Der Beschluss verstößt damit gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung.

Dabei kommt es nicht weiter darauf an, welche Personen welche Gegenstände im Einzelnen in diesem Raum gelagert haben. Schon die alleinige Nutzungsbefugnis der Beklagten zu 1. ist zu beanstanden.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Absatz 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nummer 11, 711 ZPO.

Die nicht nachgelassenen und nicht mehr zugestellten Schriftsätze vom 18.04.2011 und 26.04.2011 gaben keine Veranlassung zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung.