

35 C 127/11



Verkündet am 20.03.2014

als Urkundsbeamter
als Geschäftsstelle

Ver.	Frist not.	KF/ KA	Md.
EINGEGANGEN			Kenn- niss.
SB	07. APR. 2014		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lung.

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau [REDACTED]
2. des Herrn [REDACTED]

Kläger,

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

1. Frau [REDACTED]
2. Herr [REDACTED]
3. Frau [REDACTED]
4. Herr [REDACTED]
5. Frau [REDACTED]
6. Frau [REDACTED]
7. Herr [REDACTED]

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 1,2,3,4,6,7: Rechtsanwälte [REDACTED]
zu 5: Rechtsanwälte [REDACTED]

die [REDACTED] [REDACTED] Gesetzlich vertreten durch ihren
Geschäftsführer [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Verwalterin,

hat das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
am
durch den Richter am Amtsgericht Fischer
für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 21.11.2011 betreffend
die Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED]
[REDACTED]

1.

zu dem Tagesordnungspunkt 2) (Beschlussfassung zur Wahl des
Verwalters);

2.

zu dem Tagesordnungspunkt 3) (Beschlussfassung der
Wohngeldabrechnung 2004),

3.

zu dem Tagesordnungspunkt 5) (Beschlussfassung der
Wohngeldabrechnung 2005),

4.

zu dem Tagesordnungspunkt 7) (Beschlussfassung der
Wohngeldabrechnung 2006),

5.

zu dem Tagesordnungspunkt 9) (Beschlussfassung der
Wohngeldabrechnung 2007),

6.

zu dem Tagesordnungspunkt 11) (Beschlussfassung der
Wohngeldabrechnung 2008),

7.

zu dem Tagesordnungspunkt 13) (Beschlussfassung der Wohngeldabrechnung 2009),

8.

zu dem Tagesordnungspunkt 17) (Wirtschaftsplan 2011),

werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 10.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 42.400,00 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger wenden sich gegen den Ergebnisse der am 21.11.2011 durchgeführten Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft

██████████████████████ Mülheim an der Ruhr, an der sie trotz der ausdrücklichen Bitten des Beklagten zu 7., die Gesamtdarstellungen der Einnahmen und Ausgaben zu prüfen und sich einem Neuanfang nicht verschließen zu wollen, nicht teilgenommen haben.

Sie machen geltend: Die angefochtenen Beschlüsse entsprächen nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung. Bereits in formeller Hinsicht ermangele es an der ordnungsgemäßen Einberufung einer Eigentümerversammlung. Die Einladung zur Eigentümerversammlung am 21.11.2011 sei unstreitig mit Schreiben vom 26.10.2011 durch die Miteigentümer ██████ K█████ und ██████ ██████ erfolgt. Eine Einladung durch die ehemalige und nunmehr erneut bestellte Verwalterin, die ██████ ██████ aus Mülheim an der Ruhr, sei nicht möglich gewesen, da die damalige Verwalterin infolge des Ablaufs der Höchstbestellzeit für einen Verwalter von maximal 5 Jahren ohne zwischenzeitliche Wiederwahl kraft Gesetzes aus ihrem Verwalteramt ausgeschieden gewesen sei. Die Miteigentümer K█████ und ██████ hätten der Einberufung unstreitig die Tagesordnungspunkte beigefügt, welche von der ehemaligen Verwalterin verfasst worden seien. In der Einladung hätten die Miteigentümer K█████ und ██████ sich unstreitig als erster und zweiter Verwaltungsbeirat bezeichnet. Tatsächlich seien die Miteigentümer K█████ und ██████

jedoch keine ordnungsgemäß bestellten Beiräte mehr gewesen. In einer Eigentümerversammlung vom 10.3.2004 seien die Miteigentümer [REDACTED] und I [REDACTED] unstreitig zu Verwaltungsbeiräten gewählt worden. Diese Wahl sei jedoch unstreitig auf zwei Jahre begrenzt worden.

Darüber hinaus wiesen sämtliche auf der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse schwere materielle Mängel auf.

Die Bestellung der ehemaligen Verwalterin verstoße gegen die ordnungsgemäße Verwaltung, weil die Verwalterin sich in der Vergangenheit und in der am 21.11.2011 stattgefundenen Eigentümerversammlung als untauglich erwiesen habe, eine Wohnungseigentümergeinschaft zu führen. Darüber hinaus habe die wiedergewählte Verwalterin mehrere 1.000 Euro an Gemeinschaftsvermögen veruntreut. Die derzeitige Verwalterin habe die von den Gerichten immer wieder aufgehobenen Jahresabrechnungen in nahezu unveränderter Form der Eigentümergeinschaft erneut zur Genehmigung vorgelegt mit der Folge, dass alle übrigen Wohnungseigentümer mit Ausnahme der Kläger die für fehlerhaft erkannten Jahresabrechnungen in der beanstandeten Form ohne inhaltliche Änderung erneut beschlossen hätten. Die hier erneut zur Beschlussfassung anstehenden Jahresabrechnungen seien unstreitig bereits auf der Eigentümerversammlung vom 17.11.2008 zu den Jahresabrechnungen 2005/2006 und 2007 beschlossen worden. Diese Jahresabrechnungen seien seinerzeit seitens des Landgerichts Düsseldorf - 16 S 57/09 - und AG Mülheim an der Ruhr - 35 C 117/08 - für ungültig erklärt worden. Die Jahresabrechnung 2004 sei bereits Gegenstand des Verfahrens - 30 II 18/05 - AG Mülheim an der Ruhr gewesen. Das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr habe die Jahresabrechnung 2004 seinerzeit für ungültig erklärt, da unter anderem Kostenpositionen, die dem Sondereigentum zugeordnet gewesen seien, auf die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Jahresabrechnung 2004 umgelegt worden seien. Nachdem die vorgenannten Jahresabrechnungen von den Gerichten allesamt für unwirksam erklärt worden seien, seien die vorgenannten Beschlüsse auf der Eigentümerversammlung vom 18.2.2010 für die Wirtschaftsjahre 2004 bis 2007 erneut beschlossen worden.

Darüber hinaus sei unstreitig die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2008 beschlossen worden. Die dort gefassten Beschlüsse hätten die zuvor ergangenen Entscheidungen des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr und des Landgerichts Düsseldorf erneut missachtet. Abermals seien sämtliche von den Gerichten gerügten Mängel in die Jahresabrechnung ohne Änderung ein weiteres Mal eingestellt worden. In dem Verfahren - 35 C 32/10 - Amtsgericht Mülheim an der Ruhr seien erneut sämtliche angefochtenen Beschlüsse der Jahresabrechnungen 2004 bis einschließlich 2008 für ungültig erklärt worden. Die nunmehr vorgelegten Jahresabrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2004 bis 2010 litten an schwersten Mängeln und seien abermals aufzuheben. Die wiedergewählte Hausverwaltung habe im Vorfeld der Eigentümerversammlung vom 21.11.2011 den jeweiligen

Wohnungseigentümern zunächst eine Wohngeldabrechnung übersandt, welche letztlich allerdings nicht zur Abstimmung gekommen sei, da in der Eigentümerversammlung vom 21.11.2011 eine weitere Wohngeldabrechnung mit geänderten Kostenpositionen vorgelegt worden sei. Im Anschluss an die Beschlussfassung sei ihnen dann unter dem 5.12.2011 eine geänderte Fassung der Jahresabrechnungen der Jahre 2004 - 2010 zur Kenntnis gereicht worden, welche auf der Eigentümerversammlung, auf welcher sie nicht zugegen gewesen seien, beschlossen worden sein solle.

Ihnen sei unstrittig im Vorfeld eingeräumt worden, die Jahresabrechnungen sowie die entsprechenden Belege der bevorstehenden Eigentümerversammlung zu prüfen. Aufgrund der Vielzahl der Aktenordner und der völlig unsortierten und verwahrlosten Buchführung sei eine umfassende Prüfung überhaupt nicht mehr möglich gewesen. Dies hätte Wochen in Anspruch genommen.

Beginnend mit der Jahresabrechnung 2004 sei auszuführen, dass in der Buchungsposition 4300 Instandhaltung, Material, ein Betrag von 698,21 € ausgewiesen worden sei. Hierbei handele es sich, wie bereits vom Amtsgericht Mülheim an der Ruhr zu 30 II 18/05 festgestellt, um eine Rechnungsposition, die das Sondereigentum betreffe. Es handele sich um Reinigungskosten für eine Leitung, die zu den gemeinsamen Steig- und Falleleitungen führe.

Die Abrechnung bezüglich der Garagendachreinigung sei ebenfalls nicht in die Jahresabrechnung einzustellen. Insoweit sei aufgrund der Entscheidung des Landgerichts Düsseldorf zu der Abrechnung eine Gutschrift in Höhe von 2,10 € zu ihren Gunsten ausgewiesen worden. Die Rechnung der Fachfirma habe jedoch 141,30 € betragen. Insoweit hätte eine höhere Gutschrift erfolgen müssen. Insoweit werde auch auf die Eigentümerversammlung vom 26.2.2000 verwiesen, wonach die Reinigung der Garagendächer den Wohnungseigentümern in Eigenregie auferlegt worden sei. Diese Reinigungsarbeiten seien von den jeweiligen Wohnungseigentümern selber zu tragen gewesen.

Des Weiteren sei die Instandhaltungsrücklage im Wirtschaftsjahr 2004 fehlerhaft festgestellt worden. Aus der Abrechnung ergebe sich weder der Anfangsbestand der Instandhaltungsrücklage noch der Endbestand. Neben den erwähnten 698,21 € seien ihnen 125,68 € zu Unrecht berechnet worden. Des Weiteren seien ihnen die Kosten für die Garagendachreinigung in irgendeiner verschleierten Kostenposition umgelegt worden.

Die Kabelgebühren seien fehlerhaft nach Wohneinheiten auf die Eigentümer umgelegt worden. Tatsächlich seien diese jedoch nach Miteigentumsanteilen umzulegen.

Für das Wirtschaftsjahr 2005 ergäben sich die gleichen Defizite. Es sei ein Anfangsbestand der Instandhaltungsrücklage zum 1.1.2005 mit 8.531,56 € Sollvermögen ausgewiesen. Ein entsprechender Betrag finde sich bei der Ist-Rückstellung wieder. Dieser Betrag decke sich nunmehr mit dem Sparbuch, welches mit einem Anfangsbestand von 8.531,56 € beginne und mit einem Endbestand von 8.595,87 € ende. Dies entspreche dem Endbestand des Sollvermögens der Instandhaltungsrücklage für das Wirtschaftsjahr 2005. Warum bei der Ist-Rückstellung lediglich ein Betrag von 7.341,13 € ausgewiesen sei, entziehe sich ihrer Kenntnis.

Darüber hinaus sei nicht erkennbar, welche Beträge aus der Instandsetzungsrücklage genommen worden seien. Es solle ein Zugang von 1.254,74 € erfolgt sein, welcher allerdings nicht in das Wirtschaftsjahr 2005 eingestellt worden sei. Offensichtlich seien die Zuführungen allesamt nicht im Wirtschaftsjahr 2005 verbucht worden. Es solle eine ihnen zuzuweisende Instandhaltungsrückstellung von 451,71 € gebildet worden sein. Insoweit stimme aber diese mit der Auflistung der Gesamtrücklagenbildung nicht überein. Im Wirtschaftsjahr 2005 sei das Sparbuch als Instandhaltungsrücklage angesehen worden, was jedoch in den weiteren Jahren nicht mehr mit dem Beständen des Sparbuches konform gegangen sei. Auch 2005 seien die Kabelgebühren fehlerhaft auf die Wohnungseigentümer verteilt worden.

Die gleichen Mängel ergäben sich aus der Jahresabrechnung 2006. Neben den fehlerhaften Kabelgebühren seien auch hier die Instandhaltungsrückstellungen sowie die Auflistung hierzu nicht mehr nachvollziehbar. Es sollten Instandhaltungskosten in Höhe von 905,58 € entstanden sein. Hierbei handele es sich allenfalls um Kosten, welche nicht aus der Instandhaltungsrücklage hätten genommen werden dürfen, da die Instandhaltungsrücklage dazu gebildet werde, um größere Reparaturen ohne Bildung einer Sonderumlage finanzieren zu können. Ausweislich der Instandhaltungsrücklage für das Wirtschaftsjahr 2006 ergebe sich ein Anfangsbestand von 8.595,87 € und ein Endbestand von 8.654,62 € im Sollvermögen. Dies entspreche den Kontobeständen des Sparbuches der Wohnungseigentümergeinschaft. Nicht nachvollziehbar dagegen sei, warum die Zuführungen in Höhe von 1.254,74 €, welche in den Jahren 2004, 2005 und 2006 in

die Instandhaltungsrücklage beschlossen worden seien, in keiner Weise in der Abrechnung ausgewiesen seien. Obwohl aus der Rücklage ausweislich der Abrechnung keine Instandhaltungskosten für die Wohnungseigentümergeinschaft entstanden seien, erhöhe sich die Instandhaltungsrücklage nicht. Tatsächlich hätte der Endbestand 2006 gegenüber dem Anfangsbestand 2004 um rund 3.800,00 € höher sein müssen. Die zur Rücklage geleisteten Zahlungen tauchten allesamt in der Rücklage nicht auf. Die Gelder seien verschwunden. Auch sei die Rückstellung 2006 nicht nachvollziehbar. Dort sei ein Betrag in Höhe von 7.399,88 € ausgewiesen, obwohl der Kontobestand des Sparbuches 8.654,62 € betragen habe.

Die Jahresabrechnung 2007 kranke ebenfalls an einer fehlerhaft dargestellten Instandhaltungsrücklage. Kabelgebühren seien nach einem falschen Verteilerschlüssel umgerechnet worden. Die Rechnungsposition der Firma [REDACTED] sei erneut nicht berücksichtigt worden. Die Positionen 4301 in der Jahresabrechnung 2007 sei den Eigentümern tatsächlich nicht entstanden. Es handele sich hierbei um eine Kostenposition in Höhe von 62,30 € der Firma [REDACTED]. Dieser Betrag habe seitens der Eigentümergeinschaft nicht gezahlt werden müssen, da insoweit ein Fehler der Firma [REDACTED] die Ursache der Kostenrechnung gewesen. Die Firma [REDACTED] habe die Gemeinschaft den Betrag von 62,30 € wieder gutgeschrieben. Die Gutschrift tauche allerdings in der Jahresabrechnung 2007 und auch in den Abrechnungen der Folgejahre nicht auf. Die Gemeinschaft habe eine Gutschrift der Firma [REDACTED] in Höhe von 62,30 € zu beanspruchen. Ferner sei in der Abrechnung 2007 unter der Ordnungsnummer 4300 eine Erstattung des Eigentümers K [REDACTED] in Höhe von 11,98 € getätigt worden. Über diesen Betrag gebe es keine Belege. Eine Prüfung sei nicht möglich. Darüber hinaus gebe es einen Kontoauszug der Verwaltung, dass unter dem 27.12.2007 die Firma R [REDACTED] einen Betrag von 151,38 € gutgeschrieben erhalten habe, welcher allerdings in der Jahresabrechnung 2007 nicht auftauche. Es handele sich um eine Dachreinigung sowie eine Rohrreinigung der Balkone, welche ebenfalls dem Sondereigentum zuzuordnen sei und nicht dem Hausgeldkonto habe entnommen werden dürfen. Dieser Betrag sei am 27.12.2007 vom Hausgeldkonto gebucht worden, tauche aber in der Abrechnung nicht auf. Ferner sei aufgefallen, dass am 16.5.2007 ein Betrag von 77,92 € vom Gemeinschaftskonto verbucht worden sei. Es handele sich um eine Überweisung an die Gerichtskasse Düsseldorf wegen eines von der Gemeinschaft verlorenen Gerichtsverfahrens. Dieser Betrag sei in der Jahresabrechnung 2007 an keiner Stelle ausgeführt. Es sei nicht ersichtlich, wie dieser Betrag auf die einzelnen Wohnungseigentümer umgelegt worden sei. Offensichtlich sei der Betrag dem Gemeinschaftskonto entnommen worden, ohne Rücksicht darauf, dass dieser nur von den unterliegenden Wohnungseigentümern zu tragen gewesen sei. Die klagende Partei, die auch die Kläger dieses Verfahrens seien, hätte mit diesen Kosten nicht belastet werden dürfen. Die Feststellung der Instandhaltungsrücklage sei für das

Wirtschaftsjahr 2007 wie auch schon in den Vorjahren nicht nachvollziehbar. Sie entspreche nicht der Rechtsprechung des BGH zu einer ordnungsgemäßen Darstellung einer Instandhaltungsrücklage. Diese Mängel setzten sich in den Abrechnungen der Folgejahre in ähnlicher Weise fort. Die Instandsetzungsrücklage für das Wirtschaftsjahr 2010 weise unberechtigte Buchungen in Höhe von 3.000,00 € am 4.3.2010, 5.000,00 € am 16.11.2010 und 750,00 € am 23.11.2010 aus. Die unberechtigte Entnahme von insgesamt 8.750,00 € vom Gemeinschaftskonto stelle einen Straftatbestand einer Untreue dar. Ausweislich einer sich in den Verwaltungsakten befindlichen Übersicht seien im Wirtschaftsjahr 2010 insgesamt 8.709,73 € an Anwalts- und Gerichtskosten aufgebracht worden. Dieser Betrag stimme nahezu mit dem Betrag überein, um den das Rücklagenkonto erleichtert worden sei. Es handele sich um nicht umlagefähige Kosten. Das Rücklagenkonto sei zweckentfremdet worden unter anderem mit der Folge, dass sie die Kläger mit Verfahrenskosten belastet worden seien, welche ihnen aufgrund der gerichtlichen Entscheidungen nicht hätten entstehen dürfen. Dies gelte auch für am 19.11.2010 an die Rechtsanwaltskanzlei [REDACTED] überwiesene 666,40 €. Am 16.12.2010 sei ein Betrag von 59,27 € an den Gerichtsvollzieher [REDACTED] überwiesen worden. Es handele sich um Vollstreckungskosten, die weder die übrigen Wohnungseigentümer noch die Wohnungseigentümergeinschaft getroffen hätten. Die Verwalterin hätte aufgrund des verlorenen Verfahrens 35 C 32/10 Amtsgericht Mülheim an der Ruhr diese Kosten zahlen müssen. Das sei durch den Kostenfestsetzungsbeschluss des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr vom 6.10.2010 konkret so ausgewiesen. Gleichwohl zahlte die Hausverwaltung die im Kostenfestsetzungsbeschluss festgesetzten Kosten innerhalb der zweiwöchigen Frist nicht, so dass sie den Gerichtsvollzieher mit der Beitreibung beauftragt hätten. Der Betrag von 59,27 € sei dem Gemeinschaftskonto entnommen worden, obwohl es sich hierbei weder um Kosten der Verwaltung noch um Verfahrenskosten der übrigen Wohnungseigentümer gehandelt habe. Des Weiteren sei am 13.1.2010 ein Betrag von 750,00 € dem Rücklagenkonto entnommen worden für Abdichtungsarbeiten am Balkon. Bei den Balkonarbeiten handele es sich um Sondereigentum. Die Kosten seien von dem jeweiligen sondereigentumsberechtigten Wohnungseigentümer selbst aufzubringen. Am 15.9.2010 sei zu dem Verfahren 35 C 32/10 ein Betrag in Höhe von 691,39 € auf das Konto des klägerischen Prozessbevollmächtigten überwiesen worden. Es handele sich um Verfahrenskosten, die allesamt von der Verwalterin selbst zu tragen gewesen seien. Diese Kosten hätten nicht dem Gemeinschaftskonto entnommen werden dürfen. Am 22.1.2010 sei ein Betrag von 229,19 € vom Gemeinschaftskonto entwendet worden. Bei diesem Betrag handele es sich um Arbeiten für die Entfernung von Balkonplatten. Das betreffe Sondereigentum. Überschlägig dürfte sich das Defizit in der Haushaltskasse der Wohnungseigentümergeinschaft bei 15.000 bis 20.000 Euro bewegen

Die Kläger beantragen,

die gefassten Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 21.11.2011
betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

██ Mülheim an der Ruhr,

1.

zu dem Tagesordnungspunkt 2) (Beschlussfassung zur Wahl des
Verwalters) für ungültig zu erklären;

2.

zu dem Tagesordnungspunkt 3) (Beschlussfassung der
Wohngeldabrechnung 2004) für ungültig zu erklären;

3.

zu dem Tagesordnungspunkt 5) (Beschlussfassung der
Wohngeldabrechnung 2005) für ungültig zu erklären;

4.

zu dem Tagesordnungspunkt 7) (Beschlussfassung der
Wohngeldabrechnung 2006) für ungültig zu erklären;

5.

zu dem Tagesordnungspunkt 9) (Beschlussfassung der
Wohngeldabrechnung 2007) für ungültig zu erklären;

6.

zu dem Tagesordnungspunkt 11) (Beschlussfassung der
Wohngeldabrechnung 2008) für ungültig zu erklären;

7.

zu dem Tagesordnungspunkt 13) (Beschlussfassung der
Wohngeldabrechnung 2009) für ungültig zu erklären;

8.

zu dem Tagesordnungspunkt 17) (Wirtschaftsplan 2011) für ungültig zu
erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie machen geltend: In der Vergangenheit sei es zwischen den Klägern, den

Beklagten und der Verwaltung unstreitig zu zahlreichen Auseinandersetzungen gekommen. Bei der Verwaltung habe unstreitig ein Wechsel in der Geschäftsführung stattgefunden. Die vorherige Geschäftsführerin Frau [REDACTED] sei unstreitig als Geschäftsführerin ausgeschieden und alleiniger Geschäftsführer sei unstreitig nunmehr Herr Rechtsanwalt W [REDACTED]. Verantwortlich für die Bearbeitung der streitgegenständlichen WEG sei unstreitig nunmehr Frau [REDACTED].

Da ihnen die Klagefreudigkeit der Kläger bekannt gewesen sei, sei vor der streitgegenständlichen Versammlung zur Vermeidung eines weiteren Klageverfahrens der Versuch unternommen worden, sämtliche Abrechnungen mit den Klägern abzustimmen. Zu diesem Zweck seien unstreitig sämtliche Abrechnungen vor Versendung der Einladung an die Kläger übersandt worden. Der Beklagte zu 7 habe ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es das Interesse der WEG sei, eine einvernehmliche und zufriedenstellende Lösung zu finden. Es sei darum gebeten worden, die Unterlagen zu überprüfen und entweder dem Beklagten zu 7 oder der Verwaltung Hinweise auf eventuelle Fehler mitzuteilen. Eine Rückäußerung sei jedoch unstreitig nicht erfolgt. Unabhängig von der Frage der Korrektheit der angefochtenen Abrechnungen spreche das Verhalten der Kläger dafür, dass ihnen das Rechtsschutzbedürfnis für die Klage zu versagen sei. Das Recht auf Anfechtung diene nämlich nicht nur einem persönlichen Interesse des anfechtenden Eigentümers sondern allein dem Interesse der Gemeinschaft an eine ordnungsgemäßen Verwaltung. Augenscheinlich hatten die Kläger von Anfang an vorgehabt, ein weiteres Klageverfahren einzuleiten. Dieses Verhalten müsse als treuwidrig qualifiziert werden. Die Ausführungen in der Klageschrift, die Kläger hätten vorab keine Überprüfung durchführen können, sei nicht nachvollziehbar. Sowohl sie als auch die Verwaltung hätten jederzeit für ein Gespräch zur Aufklärung zur Verfügung gestanden. Sämtliche nunmehr in der Klageschrift vorgebrachten Einwendungen seien als verspätet zu betrachten. Auch die Tatsache, dass der Verwaltervertrag ausgelaufen gewesen sei und kein Beirat mehr existiert habe, führe nicht zur Begründetheit der Klage. Die Kläger wären verpflichtet gewesen, auch dies vorab zu rügen. Wenn die Kläger diese Rüge erhoben hätten, dann hätte der Beklagte zu 7. ein Gerichtsverfahren mit dem Inhalt eingeleitet, ihn zu ermächtigen, eine Eigentümerversammlung einzuberufen mit dem einzigen Tagesordnungspunkt Verlängerung des Verwaltervertrages. Erwähnt werden müsse auch, dass die Verfahrensweise der Einladung zwischen dem Beklagten zu 1, 2, 3, 4, 6 und 7 abgesprochen gewesen sei, somit von einer Mehrheit von 660/1000 Miteigentumsanteilen. Es sei die Aufgabe der Verwaltung gewesen, aufgrund der zuvor geführten Verfahren rückwirkend die Abrechnungen für die Jahre 2004 bis 2010 zu erstellen. Wie sich aus dem Protokoll ergebe, seien die zuvor an sämtliche Eigentümer übersandten Abrechnungen mit geringfügigen Abänderungen beschlossen worden. Eine Anwesenheit der Kläger hätte an den Mehrheitsverhältnissen nichts geändert. Angemerkt werden müsse noch, dass die Verwaltung versucht habe, soweit dies möglich gewesen sei, die zuvor geführten

Verfahren bei der Erstellung der Jahresabrechnungen zu berücksichtigen. Bei der Erstellung der Abrechnungen habe jedoch mit Abgrenzungen gearbeitet werden müssen und eine andere Vorgehensweise sie nicht mehr möglich gewesen und sei auch nicht mehr möglich. Angemerkt werden müsse, dass selbst dann, wenn man sämtliche Vorwürfe der Kläger hinsichtlich der Abrechnungsergebnisse als korrekt unterstellen würde, dies nur zu minimalen Unterschieden bei den Abrechnungsergebnissen führen würde. Es entspreche auch nicht den Tatsachen, dass die beschlossenen Abrechnungen nahezu den Abrechnungen entsprächen, die in den Verfahren für gegenstandslos erklärt worden seien. In dem Verfahren 35 C 32/10 sei erörtert worden, dass das Verfahren nicht fortgeführt werden solle. Vielmehr sei entschieden worden, dass der Prozess durch ein II. Versäumnisurteil beendet werden solle, damit dann auf der Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse neue Abrechnungen erstellt werden könnten. Bezüglich der Abrechnung 2004 werde der erwähnte Betrag von 698,21 € noch überprüft. Gegenstand des alten Verfahrens sei lediglich die Rechnung der Firma [REDACTED] in Höhe von 141,40 € gewesen. Die Rechnung habe sich nicht nur auf eine Reinigung der Balkongullis bezogen, sondern auch auf Arbeiten an den Garagendächern. In dem Verfahren 30 II 18/05 sei damals vorgetragen worden, wie sich die Rechnungssumme zusammensetze. Auf die Kläger wären 2,12 € bzw. 1,55 € entfallen. Wieso den Klägern ein Betrag von 2,10 € gutgeschrieben worden sei, lasse sich nicht mehr nachvollziehen. Bezüglich des Abrechnungsschlüssel bei den Kabelgebühren verwiesen sie auf den Beschluss des Amtsgerichts Mülheim vom 7.12.2006 zu 30 II 81/06, wonach die Kabelkosten so wie sie anfielen, weiter berechnet werden dürften. Die Instandhaltungsrücklage sei in sämtlichen Abrechnungen ordnungsgemäß ausgewiesen. Soweit Verfahrenskosten vom Konto der Gemeinschaft beglichen worden seien, werde die Angelegenheit noch geprüft.

Entscheidungsgründe:

Die Beschlussanfechtungsklage vom 21.12.2011 ist zulässig und begründet.

Nachdem die Kläger auf das freundliche Bemühen des Beklagten zu 7., sie einzubinden, nicht reagierten und dann auf der von den Beklagten zu 4. und 7. einberufenen Versammlung am 21.11.2011 nicht erschienen, ist allen Mitwirkenden bewusst gewesen, dass was auch immer sie mehrheitlich beschlössen, wegen Einladungsmangels anfechtbar sein würde. Den Beklagten zu 4. und 7. als ehemaligen Beiräten fehlte die Ermächtigung einzuladen, § 24 Abs. 3 WEG.

Die Argumentation der Beklagten, den Klägern sei das Rechtsschutzbedürfnis zu versagen, weil die Beklagten im Vorfeld bereit gewesen seien, die zu beschließenden Abrechnungen mit den Klägern abzustimmen, verfängt im Ergebnis nicht.

Alle Prozessfolge der Kläger einzuarbeiten, ist aufwendig und wäre in der Kürze der den Klägern gebotenen Zeit von ihnen kaum zu leisten gewesen. Erhofft war Großzügigkeit, sie ist für die Entwicklung jeder Gemeinschaft notwendig, vorauszusetzen gewesen ist diese indes bei den Klägern nach der Fülle der von den Klägern erhobenen Beschlussanfechtungsklagen nicht. Das Kernproblem jenseits wirtschaftlich wenig relevanter Streitpunkte ist, dass die Kläger Abrechnungsfehler rügen, hierneben aber auch nur Anhaltspunkte für Fehler aufzeigen und eine Fülle von Zweifeln geltend machen. Die Vorstellung, die Kläger hätten Alternativabrechnungen parat, wäre denn auch abwegig gewesen.

Konstruktiv wäre es gewesen, wenn die Kläger im Vorfeld dem Beklagten zu 4. oder dem zu 7. mitgeteilt hätten, sie bräuchten mehr Zeit oder sie würden den Vorlagen entsprechende Beschlüsse anfechten. Dadurch, dass die Kläger die Bemühungen der Beklagten haben leer laufen lassen, haben sie sich aber ihres Rechts, eine im Hinblick auf den Einladungsmangel erfolgversprechende Anfechtungsklage zu erheben, nicht begeben. Die Kläger dürfen eine wirksame Einladung erwarten und auch Beschlussvorlagen, in die ihre jeweiligen Prozessfolge eingearbeitet sind und in denen alle Einzahlungen auf die Instandhaltungsrücklage jeweils erfasst sind.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

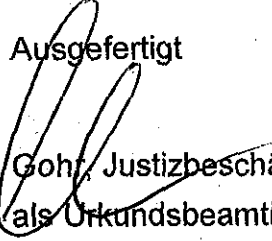
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Fischer

Ausgefertigt


Gohr, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

