



Geschäfts-Nr.: 20 C 31/08



Verkündet am 30.10.2008

Schiel
Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

Eingereicht
15. Dez. 2008
Frank Dehnen
Hauptbeamter

der [REDACTED]

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED]

gegen

die [REDACTED]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]
[REDACTED]

Verwalter:

[REDACTED]
[REDACTED]

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 30.10.2008
durch den Richter am Amtsgericht Rohlring

für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 10.06.2008 zu Tagesordnungspunkt 2 und Tagesordnungspunkt 3 nichtig sind.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Beklagten dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 7.000,-- € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Mitglied der Wohnungserbauberechtigtengemeinschaft [REDACTED] [REDACTED] in Bottrop. Am 10.06.2008 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 18.06.2008 festgehalten sind. Unter TOP 2 wurde einheitlich beschlossen, eine Beschlusssammlung nicht anzulegen. Gegenstand von TOP 3 war die Verfahrensweise bei Hausgeldrückständen. Man beschloss für den Fall, dass ein Miteigentümer mit mehr als zwei Hausgeldbeiträgen im Rückstand ist, den gesamten Jahresbeitrag für das laufende Wirtschaftsjahr in einer Summe fällig zu stellen und notfalls per Mahnbescheid einzuklagen. Die Niederschrift der Versammlung enthält zu TOP 7 folgende Ausführungen:

„Der Verwalter informierte, dass der Rückstand der Miteigentümer Klette bei der jetzigen Vorgehensweise 15.206,48 € ausmacht und kann nur gegenfinanziert werden durch die gesamte, bisherige Instandhaltungsrücklage. Reparaturen und außergewöhnliche Ereignisse können dann nur noch über Sonderumlagen finanziert werden und bei Sprungkosten, wie z.B. der Gebäudeversicherung, würde das Konto immer wieder in den Sollsaldo kommen.

Da diese Räumlichkeiten zwischendurch von Fremden betreten wird, sollte man bei der Kölner Immobilienfirma nachfragen, wer im Besitz eines Schlüssels ist und versuchen eine Innenbesichtigung durchzuführen um etwaige Feuchtigkeitsmängel festzustellen.

Zu diesem Tagesordnungspunkt wurde kein Beschlussantrag gestellt.“

Mit diesen Regelungen ist die Klägerin nicht einverstanden. Die Beschlussfassung zu TOP 2 sei nichtig, da sie gegen zwingendes Recht verstoße. Der Beschluss zu TOP 3 könne keinen Bestand haben, da der Gemeinschaft für die Beschlussfassung die Beschlusskompetenz fehle. Zu TOP 7 sei nach dem Protokoll zwar kein Beschluss gefasst worden. Gleichwohl dürfe die Rücklage nicht für sachfremde Zwecke aufgebraucht werden. Dazu sei der Verwalter nicht berechtigt, weshalb seine Entlassung gerechtfertigt sei.

Die Klägerin beantragt,

1.

den Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 10.06.2008 für nichtig zu erklären;

2.

die Beklagten zu verpflichten, den Verwalter sofort abuberufen und den Verwaltervertrag fristlos zu kündigen;

3.

den Beschluss zu TOP 3 für unwirksam, hilfsweise für nichtig, zu erklären;

4.

den Nichtbeschluss zu TOP 7 für unwirksam zu erklären mit der Maßgabe, dass die Beklagten verpflichtet werden, Wohngeldrückstände einzelner Wohnungseigentümer nicht durch Entnahmen aus der Instandsetzungsrücklage auszugleichen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen. Sie treten den Ausführungen der Klägerin entgegen.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist nur in dem dem Tenor zu entnehmenden Umfang begründet. Im übrigen ist sie nicht begründet.

Der Beschluss zu TOP 2 ist nichtig. § 24 Abs. 8 WEG normiert die Pflicht des Verwalters, eine Beschlusssammlung zu führen, um einem Erwerber von Wohnungseigentum und den Wohnungseigentümern selber in übersichtlicher Form Kenntnis von der Beschlusslage der Gemeinschaft zu geben. Nach Auffassung des Gerichts handelt es sich hierbei um eine zwingende, nicht abdingbare Rechtsnorm. Das folgt schon aus dem Wortlaut der Vorschrift, die nach dem gewählten Satzbau das Führen einer Beschlusssammlung zum Grundsatz erhebt. Der Beschluss zu TOP 2 verstößt daher gegen zwingendes Recht und ist nichtig. Zum gleichen Ergebnis kommt man, wenn man die Abdingbarkeit einer Beschlusssammlung bejaht. Denn auch nach dieser in der Literatur vereinzelt vertretenen Auffassung (vgl. Bärmann, WEG, § 24 Rdnr. 135) kann das Führen einer Beschlusssammlung nur durch Vereinbarung ausgeschlossen werden. Auch dann wäre der Beschluss zu TOP 2 nichtig, da der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz gefehlt hätte.

Der Beschluss zu TOP3 ist ebenfalls nichtig. Nach der in der Rechtsprechung überwiegend vertretenen Auffassung dürfen die Eigentümern zwar im Einzelfall Fälligkeitsregelungen treffen. Sobald aber durch Beschluss eine allgemeine Bestimmung über die Fälligkeit von Beitragsforderungen getroffen wird, die über den zeitlichen Geltungsbereich des für das jeweilige Kalenderjahr beschlossenen Wirtschaftsplans hinausgeht, fehlt den Eigentümern die Beschlusskompetenz (vgl. nur BGH NJW 2003, 279 – 294; OLG Hamm ZMR 1995, 498). Dieser Auffassung schließt sich das Gericht an.

Die Anfechtung des TOP 7 hingegen geht ins Leere. Denn unter TOP 7 hat die Gemeinschaft nur eine bestimmte Verfahrensweise bezüglich der Vermögensverwaltung besprochen. Eine anfechtbare Beschlussfassung ist ausdrücklich nicht getroffen worden, so dass – auch wenn die Klägerin mit der besprochenen Verfahrensweise nicht einverstanden ist – eine Regelung mit auch die Klägerin bindenden Rechtsfolgen nicht geschaffen wurde.

Der Antrag auf Verpflichtung der Beklagten, der Entlassung des Verwalters zuzustimmen, ist unzulässig. Denn vor einer gerichtlichen Entscheidung über den geltend gemachten Anspruch hat die Klägerin zunächst eine ablehnende Beschlussfassung der Eigentümerversammlung herbeizuführen, da allein dieser die Verwaltungskompetenz zusteht. Das dies geschehen ist, ist dem Klägervorbringen nicht zu entnehmen.

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

Rohlfing
Richter am Amtsgericht

Ausgefertigt



Schiel, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

