

**Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)**

Verkündet am 16.10.2014

19 S 24/14  
35 C 47/13  
Amtsgericht Mülheim an der Ruhr



Könen, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Landgericht Düsseldorf  
IM NAMEN DES VOLKES**

Vert.	Frist net.	KF/ KSA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Mannt- nan.
SB	23. OKT. 2014		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

- 1. der
- 2. des

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

gegen

- 1. Frau
  - 2. Herrn
  - 3. Frau
  - 4. Herrn
  - 5. Frau
  - 6. Frau
  - 7. Herrn
- vertreten durch die

Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

- 2 -

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf  
aufgrund mündlicher Verhandlung vom 16.10.2014  
durch die Richterin am Landgericht Weitzel, den Richter Rütz und den Richter am  
Landgericht Würdehoff

**für Recht erkannt:**

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Mülheim an  
der Ruhr vom 27.2.2014 - 35 C 47/13 - abgeändert und wie folgt neu  
gefasst:

Die Beschlüsse zu TOP 6 (Wirtschaftsplan 2013) und 7  
(Verwalterbestellung) aus der Eigentümerversammlung vom 21.5.2013 der  
WEG Mülheim an der Ruhr werden  
für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des  
Berufungsverfahrens tragen die Beklagten.

**Gründe:**

I.

Die Parteien sind Mitglieder der Eigentümergemeinschaft  
in Mülheim an der Ruhr. In der Eigentümerversammlung vom 21.5.2013 beschlossen  
die Eigentümer unter TOP 6 einen Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 und unter TOP  
7 die erneute Bestellung der bisherigen Verwalterin.

Die Kläger begehren die Ungültigerklärung dieser beiden Beschlüsse. Zur  
Begründung ihrer Klage haben sie vorgetragen, die Verteilungsschlüssel des  
Wirtschaftsplans seien fehlerhaft, da sie denjenigen aus der Teilungserklärung  
widersprächen, der Wirtschaftsplan müsse sich seiner Höhe nach an der  
Jahresabrechnung des Vorjahres orientieren, der Beschluss sei nicht  
ordnungsgemäß gefasst worden und das Protokoll sei nicht ordnungsgemäß  
unterzeichnet worden.

§ 10 Nr. 9 der Teilungserklärung vom 13.7.1992 bestimmt:

*„In Ergänzung von § 23 WEG wird bestimmt, dass es zur Gültigkeit eines  
Beschlusses über die dort genannten Bestimmungen hinaus einer Protokollierung*

- 3 -

*des Beschlusses bedarf. Das Protokoll ist vom Versammlungsleiter und einem oder zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.“*

Das Protokoll der Eigentümerversammlung enthält keinen Beschluss, mit dem Eigentümer zur Unterzeichnung des Protokolls bestimmt wurden. Das Protokoll wurde nur durch die Versammlungsleiterin, Frau , unterzeichnet.

Die Kläger meinen, dass eine erneute Bestellung der Hausverwaltung nicht in Betracht käme, da diese seit Jahren keine Jahresabrechnung vorgelegt hätte, die bei einer gerichtlichen Anfechtung Bestand gehabt hätte. Darüber hinaus sei eine ordnungsgemäße Verwaltung des Geldes der Eigentümergemeinschaft nicht erfolgt. Die Kammer hat mit Urteil vom 31.10.2013 (19 S 21/13) festgestellt, dass die Verwalterin schwerwiegende Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit der Verwaltung des Gemeinschaftskontos der WEG begangen hat, die einer erneuten Bestellung im Jahr 2012 entgegenstünden.

Wegen des Sach- und Streitstands wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Es hat hinsichtlich der Anfechtung des Wirtschaftsplans 2013 ausgeführt, dass die Eigentümer auch der Teilungserklärung widersprechende Verteilungsschlüssel bestimmen könnten. Eine erneute Bestellung der Hausverwaltung entspräche ordnungsgemäßer Verwaltung. Dabei sei zu berücksichtigen, dass die überwiegende Mehrheit der Wohnungseigentümer mit der Verwalterin zusammenarbeiten wolle und eine Rückführung der zulasten der Eigentümergemeinschaft abgehobenen Beträge erfolgen würde. Insbesondere stelle sich in der WEG das Problem, dass es angesichts der vielen Prozesse und offenen Jahresabrechnung seit 2004 schwierig sein dürfte, eine andere Verwalterin zu finden.

Gegen die Abweisung der Klage wenden sich die Kläger mit ihrer Berufung und verfolgen ihr erstinstanzliches Klagebegehren weiter.

Wegen der Anträge erster Instanz und des ergänzenden Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

II.

- 4 -

Die form- und fristgerecht eingelegte Berufung der Kläger ist gemäß §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 ZPO zulässig. In der Sache hat sie Erfolg.

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 21.5.2013 zu TOP 6 und TOP 7 sind für ungültig zu erklären. Beide Beschlüsse leiden an einem formellen Fehler des Protokolls bzw. der Eigentümerversammlung.

Das allein von der Versammlungsleiterin der Eigentümerversammlung, Frau [Name], unterschriebene Protokoll widerspricht der Regelung der Teilungserklärung vom 13.7.1992 unter § 10 Nr. 9. In der Eigentümerversammlung wurden ausweislich des Protokolls bereits keine unterschreibungsberechtigten Eigentümer bestimmt. Dieser Verstoß führt zur Ungültigerklärung der Beschlüsse.

Die Bestimmung der Teilungserklärung ist – wie bereits von der 16. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf in einer vorangegangenen Entscheidung ausgeführt (16 S 111/09) – dahingehend auszulegen, dass in jeder Eigentümerversammlung Wohnungseigentümer zu bestimmen sind, die das sodann erstellte Protokoll dieser Eigentümerversammlung mit unterzeichnen. Diese Bestimmung ist wirksam (BGH, Beschluss vom 3.7.1997, V ZB 2/97). Fehlen die Bestimmung der Eigentümer zur Unterschriftsleistung oder ihre Unterzeichnung des Protokolls, so sind die gefassten Beschlüsse wegen Verstoßes gegen die Bestimmung der Teilungserklärung anfechtbar (OLG Frankfurt, Beschluss vom 17. Januar 2011, 20 W 500/08).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtsache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert.

**Streitwert für beide Instanzen: 3.438,29 €**

Der Streitwert setzt sich (entsprechend der Rechtsprechung des OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.5.2014, I-18 W 23/14) wie folgt zusammen:

TOP 6:	2.745,29 €	
Gesamtkosten		16.566,00 €
abzüglich klägerischer Anteil		2.721,73 €

- 5 -

= Gesamtinteresse Beklagte	13.844,27 €
davon 20 %	2.768,85 €
+ klägerischer Anteil	2.721,73 €
= Interesse aller	5.490,58 €
davon 50 %	2.745,29 €

Das klägerische Interesse unterschreitet, das 5-fache klägerische Interesse überschreitet diesen Betrag.

TOP 7: 693,00 €

Die auf ein Jahr entfallende Verwaltervergütung beträgt 1.386,00 €, 50 % hiervon 693,00 €. Das klägerische Interesse (231,00 €) ist geringer, das 5-fache klägerische Interesse höher als dieser Betrag.

Weitzel

Rütz

Wördehoff

Beglaubigt

*W*.....



Könen

Justizbeschäftigte