



Verkündet am 14.05.2009

Hasenbeck  
Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

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

Kläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]  
[REDACTED]

gegen

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

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]  
[REDACTED]

Verfahrensbeteiligte,

hat das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr  
auf die mündliche Verhandlung vom 26.03.2009  
durch den Richter am Amtsgericht Fischer

für Recht erkannt:

Die von der Versammlung der Wohnungseigentümer am 17.11.2008 zu den Tagesordnungspunkten 2, 3, 4 und 5 gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 4.000,00 € vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf insgesamt 18.498,43 € festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Am 17.11.2008 fand eine Eigentümerversammlung statt.

Die Kläger machen geltend:

Die angefochtenen Beschlüsse entsprechen nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung und seien rechtswidrig und somit aufzuheben, weil sie schon nicht ordnungsgemäß protokolliert seien.

Die zu TOP 2 geschlossene Jahresabrechnung 2005 leide an erheblichen Mängeln. Sie weise Positionen aus der Abrechnung 2004 aus. Eine beschlossene Abrechnung 2004 gebe es unstreitig nicht. Zumindest in der Einzelabrechnung sei eine richtige Zuordnung zu einer richtigen Saldenauflistung in den Anfangsbeständen des Jahres 2005 nicht möglich.

Dabei seien die Heizkosten nicht richtig in die Abrechnung eingestellt worden. Die in der Abrechnung 2005 angegebenen Werte stimmten nicht mit der Abrechnung der [REDACTED] überein. Bei der Rücklagenentwicklung stimme der Anfangsbestand addiert mit dem Zugang nicht mit dem Endbestand überein.

Bei den Ausgaben ergebe sich eine nicht zu erklärende Differenz von 626,85 €.

Die Abrechnung 2006 zu TOP 3 sei ebenfalls in ähnlicher Weise fehlerhaft. An zahlreichen Mängeln kranke auch die zu TOP 4 geschlossene Abrechnung 2007.

Aus den genannten Gründen könnten keine Entlastung der Verwalterin und des Rechnungsprüfers erfolgen, TOP 5.

Der Beschluss zu TOP 6 sei ebenfalls rechtswidrig. Zum einen ergebe sich aus der Einladung nicht, welche Kostenpositionen in welchen Verteilerschlüssel geändert werden sollten. Eine Änderung des Kostenverteilerschlüssels könne nur bei verbrauchs- oder verursachungsabhängigen Kosten erfolgen.

Die Regelung zu den Müllgebühren bevorzuge unzulässig die Eigentümer fremdgenutzter Wohnungen.

Der Beschluss zu TOP 8 widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, weil der Wirtschaftsplan 2008/2009 sich an der Hausgeldabrechnung 2007 orientiere und dort ein falscher Verteilerschlüssel angewendet worden sei.

Der Beschluss zu TOP 10 sei rechtswidrig. Der Austausch der Wasseruhren betreffe das Sondereigentum und nicht das gemeinschaftliche Eigentum und könne daher nicht auf die Gemeinschaft umgelegt werden. Die Rücklage sei zweckgebunden für größere Reparaturmaßnahmen.

Der Beschluss zu TOP 15 sei aufzuheben, da die Anbringung von Bewegungsmeldern eine bauliche Änderung darstelle, die der Zustimmung aller Eigentümer bedürfe. Insbesondere der zusätzliche Lichteinfall stelle aber eine Beeinträchtigung dar. Der Bewegungsmelder bedeute nur für einzelne Eigentümer eine Erleichterung. Sie hätten hiervon keinen Nutzen und beanspruchten einen solchen auch nicht.

Der Beschluss zu TOP 16 widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die in der Eigentümerversammlung der Gemeinschaft **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** Mülheim an der Ruhr, vom 17.11.2008 zu den Tagesordnungspunkten 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 15 und 16 gefassten Beschlüsse aufzuheben und für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,  
die Klage abzuweisen.

Die Rüge der Kläger, wonach Positionen aus 2004 in der Abrechnung 2005 erschienen, sei unsubstantiiert. Es sei nicht so, dass ein Fehler der Abrechnung 2004 bis in das Jahr 2005 hinein fortgesetzt hätte. Kosten aus 2004 seien in der Abrechnung 2005 nicht enthalten. Im Übrigen lägen wirksame Mehrheitsentscheidungen vor.

Eine Unstimmigkeit der Heizkostenabrechnung für das Jahr 2005 könne nicht gesehen werden.

Was die vermeintlich fehlerhafte Berechnung der Rücklagenentwicklung angehe, entspreche diese dem Sparbuchbestand.

Wegen der bei den Heizkosten zu erbringenden Abschlagszahlungen könne es sein, dass die Heizkostenausgaben höher seien als der tatsächliche Verbrauch.

Auch in weiteren entsprächen die Summen den tatsächlichen Kontoständen. Für 2007 seien die Wasserkosten nach Miteigentumsanteilen abgerechnet worden, da unstrittig die Wasseruhren seit mehr als 5 Jahren nicht mehr geeicht gewesen seien. Die Ausnahme entspreche der Abrechnungsgerechtigkeit.

Die Abrechnung der Kosten der Müllabfuhr nach Personen/Monaten sei schon mit Beschluss des Amtsgerichts Mülheim an der Ruhr vom 07.12.2006 rechtskräftig für zulässig erachtet worden.

Der Einwand hinsichtlich der Belastung mit Gerichtskosten sei zutreffend. Hier handele es sich um ein Abrechnungsversehen das korrigiert werde. Es liege keine offenkundige grobe Pflichtverletzung vor, die eine Entlastung entgegenstünde.

Die Wasseruhren seien bereits vor dem Erstbezug des Objekts in allgemein zugänglichen Räumlichkeiten angebracht worden. Sie seien Bestandteil des Gemeinschaftseigentums.

Die Balkonbeleuchtung und der Bewegungsmelder dienten der Sicherheit des Objektes. Wenngleich die Balkone nach der Teilungserklärung zum Sondereigentum gehörten, gelte dieses nicht für die tragenden Teile der Balkone.

Die instanzzusetzende Isolierschicht stehe im Gemeinschaftseigentum.

Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Akteninhalt Bezug genommen.

### Entscheidungsgründe:

Die Klage ist teilweise begründet.

Der Klage folgend sind die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 2, 3, 4 und 5 für ungültig zu erklären, nicht jedoch die angefochtenen Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 6, 9, 10, 15 und 16.

Das Fehlen einer wirksam beschlossenen Abrechnung 2004 hat die Anfechtbarkeit der Beschlüsse zu den Jahresabrechnungen 2005, 2006 und 2007 zur Folge. Sie müssen die Gegebenheiten widerspiegeln. Jede Abrechnung fußt auf der älteren. Abgrenzungen sind nie ganz zu vermeiden.

Die gegenteilige Auffassung würde die Gefahr bergen, dass Kosten und Leistungen unberücksichtigt blieben und Folgeabrechnungen unzulässig fiktiv würden. Es sind Wirrnisse vorstellbar, die ähnlich wie bei der Gründung einer Wohnungseigentümergeinschaft von der Sache her einen völligen Neuanfang erforderlich machen. So ist es hier nicht. Um die Abrechnung 2004 sind zwei Prozesse geführt worden, in 30 II 18/05 ist der Beschluss zur Abrechnung 2004 für ungültig erklärt worden und in 30 II 107/06 ist die Verwalterin verpflichtet worden, neue Gesamt- und Einzelabrechnungen 2004 zu erstellen und die Wohnungseigentümer hierüber beschließen zu lassen. In einer geordneten Wohnungseigentümergeinschaft ist dieses Voraussetzung der ebenso zwingend erforderlichen Aufstellungen und Beschlussfassungen über Abrechnung für die Folgejahre.

Die mehrheitliche Beschlussfassung zu TOP 6, die Kostenposition Müll wie bisher auch weiterhin nach Personenmonate abzurechnen, ist nicht zu beanstanden. Die nach altem Recht problematische Beschlusskompetenz der Mehrheit der Wohnungseigentümer ergibt sich inzwischen aus § 16 Abs. 3 WEG n.F. Es entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, die gewohnte Abrechnungsweise beizubehalten. Das Abstimmungsergebnis von 820 Jastimmen und 180 Enthaltungen zeigt, dass diese sich nach Meinung der deutlichen Mehrheit der Wohnungseigentümer bewährt hat.

Deshalb haben auch zu TOP 9 die Wirtschaftspläne 2008 und 2009 entsprechend beschlossen werden können.

Der Austausch der Wasseruhren ist zu TOP 10 in nicht durchgreifend zu beanstandender Weise beschlossen worden. Der verbrauchsabhängigen Abrechnung gebührt der Vorrang, vgl. § 16 Abs. 3 WEG. Insbesondere die Eigentümer fremdgenutzter Wohnungen sind für ihre Nebenkostenabrechnungen auf geeichte Zähler angewiesen. Die Zähler sind, anders wäre die verbrauchsabhängige Abrechnung nicht zu gewährleisten, zwingend Gemeinschaftseigentum und von der Gemeinschaft zu bezahlen.

Die zu TOP 15 beschlossene Einstellung des Bewegungsmelders vor dem Hauseingang und die Anschaffung einer Beleuchtung entspricht einer ordnungsgemäßen dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer genügenden Verwaltung nach § 21 Abs. 4 und 5 WEG.

Gleiches gilt für die zu TOP 16 beschlossene Sanierung des Balkons des Eigentümers Grossmann. Schon der Estrich ist von der Sache her Gemeinschaftseigentum, ebenso die das Objekt schützende Abdichtung.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO.

Dire Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 Satz 1 ZPO.

Fischer



Am 20.07.2011

*Hausenbald, J.B.*

als Vorsitzende des  
Gesamtschlichters