



Verkündet am 07.12.2006

Kämpf, Justizangestellte,
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle



Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

Beschluss

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

in Mülheim an der Ruhr

an dem beteiligt sind:

- 1.
- 2.

Antragsteller,

Verfahrensbevollmächtigter : Rechtsanwalt

3. die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

Antragsgegner,

- 4.

Verwalterin,

hat das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
nach mündlicher Verhandlung
durch den Richter am Amtsgericht Fischer
beschlossen:

Der Antrag, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung
der Gemeinschaft Mülheim an der
Ruhr, vom 18.07.2006 in den Tagesordnungspunkten 2 und 4 aufzuheben
und für unwirksam zu erklären, wird zurückgewiesen.

Die gerichtlichen Kosten tragen die Antragsteller.
Außergerichtliche Kosten sind nicht zu erstatten.

Gründe:

Die mit Antragsschrift vom 11.08.2006 formulierten und dann mit Schriftsatz vom 20.08.2006 erläuterte Beschlussanfechtungsanträge sind unbegründet.

Die Antragsteller wenden sich dagegen, dass in den beschlossenen Jahresabrechnungen 2005 einzelne Abrechnungspositionen nach Personen berechnet werden und verweisen auf § 8 der Teilungserklärung.

Konkret sind dies die Kosten der Müllabfuhr. Hierzu hat der Wohnungseigentümer ausgeführt, die Kosten der Müllabfuhr würden immerhin in § 8 der Teilungserklärung nicht ausdrücklich genannt. Die frühere Verwalterin habe bereits in Vorgesprächen vor der ersten Eigentümerversammlung mit den Eigentümern eine Lösung gesucht und eine Absprache dahingehend getroffen, dass die Kosten der Müllabfuhr nach Personen abzurechnen seien. Diese Lösung entspreche der in § 8 der Teilungserklärung auch zum Ausdruck kommenden Verbrauchsorientierung.

Die Verteilung der Kosten der Müllabfuhr von der ersten Abrechnung an hat infolge lang anhaltender Übung diese Abrechnungsform zu einer für diese Gemeinschaft zulässigen Abrechnungsform werden lassen. Wenn hier die Wohnungseigentümer zur Abstimmung über eine Jahresabrechnung eingeladen werden, müssen sie damit rechnen, dass ihnen eine Abrechnung mit einer Verteilung der Kosten der Müllabfuhr nach Personen zur Genehmigung vorgelegt wird.

Jede Jahresabrechnung ist eine Einzelfallregelung, die zu treffen die Mehrheit der Wohnungseigentümer berufen ist. Der die Versammlung leitende Herr hat nach den insoweit unwidersprochen gebliebenen Ausführungen des Wohnungseigentümers vor der Abstimmung noch mehrfach gefragt ob gegen die Jahresabrechnung 2005 Bedenken oder Einwände erhoben würden. Hier wäre der Ort und die Zeit gewesen, das Für und Wider der einen oder anderen Abrechnungsweise zur Sprache zu bringen.

Dass die ish –Kosten so wie sie von diesem Kabelfernsehunternehmen berechnet werden den 6 Wohneinheiten belastet werden, begegnet auch keinen durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

Die Teilungserklärung enthält in § 8 zu den Lasten und Kosten kaum andere Regelungen als § 16 WEG. Die Entscheidungsfreiheit der Mehrheit der Wohnungseigentümer ist wenig eingeeengt. Eine Bindung der von dem Antragsteller geltend gemachten Art gilt jedenfalls für Einzelfallregelungen nicht.

Um Saldovorträge handelt es sich bei der Erwähnung der Guthaben aus der Abrechnung des Vorjahres 2004 in der Aufstellung der Einzelabrechnungen 2005 nicht. Die Abrechnung 2005 basiert hierauf nicht. Ob Guthaben jeweils ausgezahlt werden oder verrechnet werden, kann die Verwaltung frei regeln, könnte auch die Gemeinschaft in dem einen oder anderen Sinne beschließen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG.

Der Geschäftswert wird abschließend auf insgesamt 5.400,00 € (Abrechnung 4.000,00 €, Einzelabrechnung 400,00 €, Verwalterentlastung 1.000,00 €) festgesetzt.

Fischer

Ausgefertigt:

Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

