

1 S 338/09
20 C 25/09
Amtsgericht Bottrop



Verkündet am 22.11.2011

Avucu, Justizsekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn [REDACTED]

Klägers und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigter:

[REDACTED]
[REDACTED]

gegen

[REDACTED]

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]
[REDACTED]

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 22.11.2011
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Müller, die Richterin am Landgericht
Schmidt und die Richterin Hübner

für **R e c h t** erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 08.10.2009 (20 C 25/09) wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Kläger auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

(abgekürzt gem. § 540 ZPO)

I.

Die Parteien sind Mitglieder der WEG [REDACTED] in 46244 Bottrop.

Am 11.03.2009 fand eine Eigentümerversammlung statt, in deren Rahmen unter TOP 2 der Wirtschaftsplan für das Jahr 2009 beschlossen wurde.

Unter TOP 4 wurde dem Verwalter für das Führen der Beschluss-Sammlung eine zusätzliche Vergütung von 80,- Euro pro Jahr bewilligt.

Gegen diese Beschlüsse wendet sich der Kläger mit der vorliegenden Klage.

Er ist der Ansicht, der Beschluss zu TOP 2 sei für unwirksam zu erklären, weil er einen fehlerhaften Verteilungsschlüssel hinsichtlich der Kabelgebühren und der Verwaltervergütung enthalte. Diese seien nach Einheiten verteilt worden, obwohl die Teilungserklärung eine Umlegung nach Miteigentumsanteilen vorsehe.

Auch der Beschluss zu TOP 4 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da das Führen einer Beschlusssammlung zu den ureigenen Aufgaben des Verwalters zähle und daher nicht zusätzlich zu vergüten sei.

Im Übrigen wird Bezug genommen auf den Tatbestand der angefochtenen Entscheidung sowie die erstinstanzlich gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und dies damit begründet, dass beide Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung entsprächen.

Ob die Verteilung der Verwalter- und Kabelgebühren der Teilungserklärung entspreche, könne dahingestellt bleiben. Eine Anfechtbarkeit sei insoweit jedenfalls nur gegeben, sofern der Wirtschaftsplan die zu leistenden Vorschüsse entweder

wesentlich überhöht festlege oder aber mit erheblichen Nachzahlungen zu rechnen sei. Dies folge aus dem Wesen des Wirtschaftsplans, der eine reine Ausgabenprognose für das kommende Wirtschaftsjahr darstelle und die zu erwartenden Kosten stets nur schätzen könne. Die korrekte Umlegung der Kosten erfolge dann unter Beachtung der Teilungserklärung in der Jahresabrechnung.

Auch der Beschluss zu TOP 4 entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung; die Entscheidung über die Höhe der Verwaltervergütung gehöre zur Verwaltungskompetenz der Eigentümer und stehe damit in deren freien Ermessen. Zudem sei die Entscheidung für eine Mehrvergütung auch sachlich gerechtfertigt, da die Pflicht, eine Beschlusssammlung zu führen, den Verwalter erst seit der WEG-Novelle vom 01.07.2007 träfe und für diesen einen Zusatzaufwand darstelle.

Gegen diese Entscheidung wendet sich der Kläger mit seiner Berufung.

Er ist der Ansicht, die Anwendung eines fehlerhaften Verteilungsschlüssels stelle einen Verstoß gegen die Pflicht zur ordnungsgemäßen Verwaltung dar. Zwar komme dem Wirtschaftsplan nur Prognosecharakter zu; von der Prognoseentscheidung sei allerdings die Anwendung eines falschen Verteilungsschlüssels nicht erfasst.

Auch der Beschluss zu TOP 4 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Eine Sondervergütung von 80,- Euro für das Führen einer Beschlusssammlung stehe in keinem Verhältnis zum Aufwand. Zudem habe der Verwalter keinen Anspruch auf zusätzliche Zahlungen für solche Tätigkeiten, die im Rahmen der ihm durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse liegen.

Der Kläger beantragt,

unter Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils des Amtsgericht Bottrop 20 C 25/09 die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 11.03.2009 zu TOP 2 (Wirtschaftsplan 2009) und TOP 4 (Verwaltergebühren) aufzuheben und für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung als unbegründet zurückzuweisen.

Hinsichtlich des weiteren Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf die zweitinstanzlich gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen.

II.

Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg.

Die Kammer folgt der Auffassung des Amtsgerichts, dass der unter TOP 2 genehmigte Wirtschaftsplan ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Zwar wird in Rechtsprechung in Literatur teilweise die Auffassung vertreten, dass die Anwendung eines unrichtigen Kostenverteilungsschlüssels zur Anfechtbarkeit des Wirtschaftsplanes wegen Verstoßes gegen die ordnungsgemäße Verwaltung führe (Staudinger BGB, Bearbeitung 2005, § 28 WEG Rn. 497; OLG München, B. v. 19.09.2005, BeckRS 2005 11028) und dies selbst dann gelten solle, wenn die Wahl des richtigen Kostenverteilungsschlüssels nur zu einer geringen Differenz führe (OLG Oldenburg, B. v. 03.01.2005, LSK 2005 460146).

Die Kammer folgt allerdings der Auffassung des Amtsgerichts dahingehend, dass eine Anfechtung des Wirtschaftsplans nur dann in Betracht kommt, wenn dieser die monatlich zu erbringenden Vorschüsse wesentlich erhöht festlegt, oder aber mit erheblichen Nachzahlungen zu rechnen ist (ebenso: Bärmann, WEG, 11. Aufl. § 28 Rn. 27).

Dies ergibt sich aus der Natur des Wirtschaftsplanes.

Dieser legt nur den vorläufigen Beitrag der Wohnungseigentümer zu den Lasten und Kosten des Gemeinschaftseigentums im Sinne einer Ausgabenprognose fest und ist für die Jahresabrechnung nicht vorgreiflich. Ein unrichtiger Verteilungsschlüssel im Wirtschaftsplan ist für die Jahresabrechnung nicht verbindlich, sondern muss vielmehr in der Jahresabrechnung durch den richtigen Schlüssel ersetzt werden (Staudinger, 13. Bearbeitung 2005, § 28 WEG Rn. 21).

Sofern die Anwendung eines unzutreffenden Verteilungsschlüssels bei der Berechnung der zu leistenden Vorschüsse nur zu einer unwesentlichen Abweichung gegenüber einer Berechnung unter Zugrundelegung des zutreffenden Verteilungsschlüssels führt, kann dies daher nach Auffassung der Kammer noch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Dass die beschlossenen monatlichen Vorschüsse hinsichtlich der Kabelgebühren und der Verwaltervergütung wesentlich überhöht bzw. erheblich zu gering bemessen wären, hat der Kläger allerdings nicht substantiiert dargelegt, was, wie das Amtsgericht zutreffend erkannt hat, zu seinen Lasten geht, da er insoweit darlegungspflichtig ist.

Auch der Beschluss zu TOP 4 ist nicht zu beanstanden. Die beschlossene Zusatzvergütung entspricht den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Der Anspruch des Verwalters auf Vergütung ergibt sich nicht unmittelbar aus dem Bestellungsverhältnis, sondern aus dem Verwaltervertrag. Im Rahmen der Vertragsfreiheit können Umfang und Höhe der Vergütung frei vereinbart werden (Bärmann WEG, 11. Aufl. § 26 Rn. 131).

Die Höhe der im Verwaltervertrag vereinbarten Vergütung kann allerdings im Einzelfall gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoßen, wenn das Äquivalenzinteresse zwischen Verwalterleistung und Vergütung erheblich gestört ist (Bärmann WEG, 11. Aufl. § 26 Rn. 133).

Grundsätzlich hat der Verwalter keinen Anspruch auf Zahlung einer zusätzlichen Vergütung für solche Tätigkeiten, die im Rahmen der ihm vom Gesetz zugewiesenen Aufgaben und Befugnisse liegen und zum typischen Berufsbild eines Verwalters gehören. Ein Beschluss über eine solche Sondervergütung verstößt gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung (Bärmann WEG, 11. Aufl. § 26 Rn. 142).

Zu den durch Gesetz zugewiesenen Aufgaben des Verwalters zählt nach § 24 Abs. 8 S. 1 WEG, der durch Gesetz vom 26.03.2007 (BGBl. I S. 370) mit Wirkung zum 01.07.2007 in das WEG eingefügt wurde, auch die Führung einer Beschlusssammlung.

Ob für das Führen einer Beschlusssammlung durch den Verwalter eine Sondervergütung verlangt werden kann, ist umstritten.

Eine Ansicht geht davon aus, dass die Führung einer Beschlusssammlung seit dem 01.07.2007 zu den gesetzlichen Aufgaben des Verwalters gehöre, für welche er keine Sondervergütung verlangen könne; etwas anderes gelte nur, wenn von dem Verwalter eine „Rückwärtsdokumentation“ für den Zeitraum vor dem 01.07.2007 verlangt werde (Gottschalg, NZM 2009, 217, 222; Bärman WEG, 11. Aufl. § 26 Rn. 142; Palandt, 70. Aufl. § 26 Rn. 13).

Dies wird damit begründet, dass die Pflicht zur Führung einer Beschlusssammlung seit dem 01.07.2007 zu den gesetzlichen Pflichten des Verwalters zähle und damit auch automatisch Bestandteil des Verwaltervertrages werde. Die gesetzlichen Grundaufgaben seien durch den Verwalter aber gerade zu erfüllen, ohne dass hierfür ein Anspruch auf eine Sondervergütung bestehe (Sauren, Anmerkung zu AG Aachen, Ur. v. 22.02.2008, ZMR 2008, 836).

Nach der Gegenansicht soll hingegen vor dem Hintergrund der Neufassung des § 24 WEG danach zu differenzieren sein, wann der Verwaltervertrag geschlossen wurde.

Sofern der Vertrag vor dem 01.07.2007 geschlossen worden sei, stelle die Pflicht zur Führung einer Beschlusssammlung für den Verwalter eine zusätzliche Aufgabe dar, für die eine Zusatzvergütung gefordert werden könne; sei der Vertrag allerdings nach dem 01.07.2007 geschlossen worden, erfasse die vereinbarte Vergütung auch die Führung einer Beschlusssammlung (AG Aachen, ZMR 2008, 833, 835).

Die Kammer folgt der letztgenannten Ansicht.

Der vorliegende Vertrag mit der Wohnungsverwaltung Franke (Bl. 64 ff. d.A.) stammt vom 02.10.1998 und damit aus der Zeit vor der Neufassung des § 24 WEG.

Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gehörte die Führung einer Beschlusssammlung noch nicht zu den gesetzlichen Aufgaben des Verwalters und konnte daher bei der Bemessung der Verwaltervergütung keine Berücksichtigung finden.

Die Entscheidung, dem Verwalter für diese nachträglich hinzugekommene Aufgabe eine Zusatzvergütung zukommen zu lassen, ist aufgrund des für den Verwalter entstehenden zeitlichen Mehraufwandes sachlich gerechtfertigt.

Die Führung einer Beschlusssammlung erschöpft sich entgegen der Ansicht des Klägers nicht darin, Protokolle in einen Aktenordner abzuheften.

Vielmehr hat die Beschlusssammlung nach § 24 Abs. 7 S. 2 WEG den Wortlaut der in den Wohnungseigentümerversammlungen verkündeten Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Versammlung, der schriftlichen Beschlüsse mit Angabe von Ort und Datum der Verkündung, sowie der Urteilsformeln der gerichtlichen Entscheidungen in einem Rechtsstreit nach § 43 WEG mit Angabe des Datums, des Gerichts und der Parteien zu enthalten. Nach § 24 Abs. 7 S. 3 WEG sind die Beschlüsse und gerichtlichen Entscheidungen fortlaufend einzutragen und zu nummerieren.

Darüber hinaus gehört es aber nach § 24 Abs. 7 Nr. 4 WEG auch zu der ordnungsgemäßen Führung einer Beschlusssammlung, anzumerken, wenn Beschlüsse oder gerichtliche Entscheidungen angefochten oder aufgehoben worden sind. Der Verwalter hat damit nicht nur die gefassten Beschlüsse und die gerichtlichen Entscheidungen abzuheften, sondern muss die Beschlusssammlung zudem hinsichtlich etwaiger Änderungen von Beschlüssen und Gerichtsentscheidungen stets aktualisieren.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 708 Nr. 10 ZPO.

Streitwert: 3000,- Euro

Müller
Vorsitzender Richter am
Landgericht

Schmidt
Richterin am Landgericht

Hübner
Richterin

