

Abschrift

20 C 25/16



Verkündet am 26.01.2017

Kamps, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES



Urteil

In dem Rechtsstreit

des

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

g e g e n

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

Verfahrensbeteiligte:

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 05.01.2017
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing
für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 30.06.2016 betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft zu den Tagesordnungspunkten 3 (Jahresabrechnung 2014), 4 (Jahresabrechnung 2015), 8 (Wasserzuleitungen zum Nachbargrundstück) und 9 (Wirtschaftsplan 2016) werden für ungültig erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor der Kläger Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Der Kläger ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft in Bottrop. Am 30.06.2016 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 05.07.2016 festgehalten sind. Unter TOP 3 wurde die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2014, unter TOP 4 die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2015 beschlossen. Gegenstand von TOP 8 war die Wasserversorgung des Nachbargrundstückes, die aktuell durch eine Abzweigung von der gemeinschaftlichen Hauptleitung sichergestellt wird. Dieses Nachbargrundstück steht im Eigentum der Frau , die auch Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft ist. Es wurde mehrheitlich mit drei Gegenstimmen und zwei Enthaltungen beschlossen, einen neuen Hausanschluss in das zur Gemeinschaft gehörende Haus zu legen und diesen an die vorhandene Wasserleitung zum Nachbargrundstück anzubinden. Unter TOP 9 schließlich wurde der Wirtschaftsplan 2016 beschlossen.

Der Kläger meint, diese Beschlüsse seien weder in formeller noch in materieller Hinsicht ordnungsgemäß.

1. Die erforderlichen Ladungsfristen für die Versammlung seien nicht eingehalten worden. Das Protokoll sei nicht ordnungsgemäß unterschrieben worden. Das Prinzip der Nichtöffentlichkeit auf der Versammlung sei verletzt worden. So habe die Eigentümerin Engel ihrem Sohn und ihrer Tochter Vollmacht erteilt, sie auf der Versammlung zu vertreten. Das sei eine Person zu viel.

2. Die angefochtenen Beschlüsse seien auch materiell fehlerhaft.

a) Neben weiteren Mängeln enthielten die genehmigten Jahresabrechnungen 2014 und 2015 weder eine Darstellung des Hausgeld- noch des Rücklagenkontos. Es sei zudem unzulässig, wenn zu TOP 3 geregelt werde, dass Mängel in der Jahresabrechnung 2014 in der Jahresabrechnung 2015 zu korrigieren seien. Auch sei der in der Teilungserklärung vereinbarte Verteilerschlüssel zum Teil nicht eingehalten worden.

b) Der zu TOP 9 genehmigte Wirtschaftsplan habe nicht in Schriftform auf der Versammlung vorgelegen.

c) Schließlich sei die zu TOP 8 beschlossene Regelung zu unbestimmt und daher nichtig. Zudem sei die Kostenregelung unklar. Auch die Verbrauchsermittlung sei nicht geklärt. Die vorhandene Zuleitung zum Nachbargrundstück über die Fläche der Gemeinschaft sei zudem bis heute nicht genehmigt worden. Eine Versorgung des Nachbargrundstückes über das gemeinschaftliche Grundstück sei zudem gar nicht notwendig, da auch ein separater Wasseranschluss des Nachbargrundstückes möglich sei.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 30.06.2016 betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft zu den Tagesordnungspunkten 3 (Jahresabrechnung 2014), 4 (Jahresabrechnung 2015), 8 (Wasserzuleitungen zum Nachbargrundstück) und 9 (Wirtschaftsplan 2016) für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten den Ausführungen des Klägers entgegen. Soweit formelle Fehler vorgelegen hätten, seien diese geheilt oder hätten sich nicht auf die Beschlussfassungen ausgewirkt.

Die beschlossenen Jahresabrechnungen seien nicht zu beanstanden.

Der Wirtschaftsplan habe dem Kläger vorgelegen und sei auf der Versammlung gesprochen worden.

Auch der Beschluss über die Wasserversorgung des Nachbargrundstücks sei in Ordnung. Kosten Probleme könnten nicht entstehen, da die Eigentümerin des Nachbargrundstücks sämtliche Kosten übernehmen müsse. Weil ein separater und von der Wasserversorgung der Wohnungseigentümergeinschaft getrennter Zulauf zum Nachbargrundstück geschaffen werden solle, seien sämtliche vorgebrachte Bedenken des Klägers obsolet.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43-Nr. 4 WEG zulässig. Sie ist auch begründet. Zwar greifen die formellen Bedenken des Klägers an der Rechtmäßigkeit der angefochtenen Beschlüsse nicht durch. Sämtliche angefochtenen Beschlüsse entsprechen aber in materieller Hinsicht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und waren für unwirksam zu erklären.

1. Es kann offenbleiben, ob die Einladungsfrist zur Versammlung nicht eingehalten wurde. Zum einen handelt es sich bei der Vorschrift des § 24 Abs. 4 WEG lediglich um eine Sollvorschrift, deren Verletzung allein nicht zu einer Beschlussaufhebung führen kann. Zum anderen ist dem Klägervorbringen nicht zu entnehmen, inwieweit die Nichteinhaltung der Frist sich kausal auf die Beschlussfassungen ausgewirkt haben soll.

Die Beschlüsse sind auch nicht deshalb unwirksam, weil die Versammlungsniederschrift nicht unterschrieben war. Die erforderlichen Unterschriften sind nämlich nachgeholt und der Mangel dadurch geheilt worden. Das ergibt sich aus der Protokollabschrift Bl. 73 der Akte, die seitens der Beklagten eingereicht wurde.

Einen Verstoß gegen das Prinzip der Nichtöffentlichkeit auf der Versammlung hat der Kläger nicht hinreichend schlüssig dargetan. Seinem Vortrag ist nicht zu entnehmen, ob Tochter und Sohn der Eigentümerin zeitgleich an der Versammlung teilgenommen hatten oder jeweils nur einer von beiden.

2. Die angefochtenen Beschlüsse sind aber in materieller Hinsicht zu beanstanden.

a) Die unter den Tagesordnungspunkten 3) und 4) beschlossenen Genehmigungen der Jahresabrechnungen 2014 und 2015 entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil beide Rechenwerke gravierende Mängel aufweisen. Bei beiden fehlt

die Darstellung des Hausgeldkontos. Eine Prüfung der rechnerischen Schlüssigkeit der Gesamtabrechnung ist daher nicht möglich.

b) Ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung wurde die Jahresabrechnung 2014 zudem von den Eigentümern auf der Versammlung selber als fehlerhaft erkannt, weil die Rücklage mit dem geltenden Wirtschaftsplan nicht kompatibel sei. Die gleichwohl erfolgte Genehmigung dieser falschen Abrechnung ist mit ordnungsgemäßer Verwaltung nicht in Einklang zu bringen. Daran ändert auch die mitbeschlossene Vorgabe nichts, den Fehler in der nächsten Abrechnung zu korrigieren.

c) In der Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2015 wurde der Mangel der Vorjahresabrechnung korrigiert. Das ergibt sich aus der Niederschrift der Versammlung zu TOP 4). Danach wurde die Abrechnung bei der Zuführung zur Instandhaltungsrücklage um zwei Beträge gekürzt, um die Abrechnungsjahre 2014 und 2015 gemäß Wirtschaftsplan auszugleichen. Eine derartige Korrektur ist ebenfalls rechtswidrig, weil sie dem Wesen einer Jahresabrechnung widerspricht. Denn bei einer Jahresabrechnung handelt es sich um eine geordnete und übersichtliche Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft, in der korrigierende Rechenoperationen keinen Platz haben. Auch aus diesem Grunde war die Genehmigung der Jahresabrechnung 2015 für unwirksam zu erklären.

3. Auch die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2016 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Zur Rechtmäßigkeit eines derartigen Beschlusses ist das Vorliegen des Wirtschaftsplanes in schriftlicher Fixierung auf der Versammlung erforderlich (vgl. Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 28 Rn. 15). Die Beklagten haben die Behauptung des Klägers, dass dies nicht der Fall gewesen sei, nicht bestritten, sondern nur dargetan, der Wirtschaftsplan habe dem Kläger vorgelegen. Das genügt nicht. Die E-Mail vom 23.06.2016 (Bl. 91 der Akten), in der der Verwalter den Kläger darauf hinweist, die aktuelle Abrechnung diene als Muster für den auf der Versammlung zu besprechenden Wirtschaftsplan, spricht eher für die Richtigkeit des klägerischen Vorbringens.

4. Schließlich war auch der Beschluss TOP 8) für unwirksam zu erklären. Bei der Verlegung einer neuen Wasserleitung parallel zur vorhandenen durch das Haus der Eigentümergemeinschaft handelt es sich um eine bauliche Veränderung, die gemäß § 22 Abs. 1 WEG nur einheitlich beschlossen werden kann. Denn die Maßnahme stellt eine auf Dauer angelegte Umgestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums dar, indem sie Gebäudeteile verändert. Sie geht auch über die ordnungsgemäße Instandhaltung bzw. Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums hinaus.

Denn nach den nicht bestrittenen Angaben des Verwalters in der mündlichen Verhandlung vom 05.01.2017 lag der Grund der Maßnahme im wesentlichen darin, den Vorgaben des rheinischen Wasserwerks nachzukommen, wonach das Nachbargrundstück mit einer separaten Wasserleitung zu versorgen sei. Zudem habe man der Miteigentümerin und Eigentümerin des Nachbargrundstückes Frau entgegenkommen wollen, die sonst eine weitaus teurere Alternative hätte wählen müssen, um die behördlichen Auflagen zu erfüllen. Das hat mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümergeinschaft nichts zu tun. Die bauliche Veränderung verletzt den Kläger auch in seinen Eigentumsrechten in nicht hinzunehmender Weise, weil die immer vorhandene Gefahr eines Wasserrohrbruchs durch die Verlegung eines weiteren Anschlusses in das Haus verdoppelt wird.

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

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Rohlfing