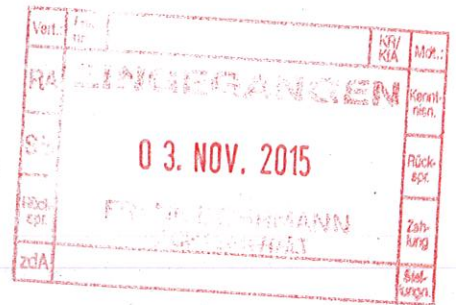




Verkündet am 13.10.2015

Letzel, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Gladbeck
IM NAMEN DES VOLKES



Urteil

In dem Rechtsstreit

des

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str. 89,
46236 Bottrop,

g e g e n

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat das Amtsgericht Gladbeck
auf die mündliche Verhandlung vom 25.08.2015
am 13.10.2015
durch den Richter am Amtsgericht Rummeling
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil gegen Leistung einer Sicherheit in Höhe von 11 % über dem vollstreckbaren Betrag vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft in Gladbeck. Vorliegend ficht der Kläger die Beschlussfassung der Gemeinschaft in der Wohnungseigentümersammlung vom 16.12.2014 betreffend die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2013 an.

Der Kläger ist der Ansicht, die Beschlussfassung sei nicht ordnungsgemäß erfolgt. Insbesondere sei das Protokoll mangelhaft, da eine Beschlussfassung über die Unterzeichner des Protokolls unterblieben sei. Hier sei zu Unrecht der Kläger als Mitunterzeichner des Protokolls aufgenommen worden, obwohl hierüber keine Absprache erfolgt sei. Im Übrigen sei die Abrechnung unrichtig, da die Instandhaltungsrücklage nicht zutreffend dargelegt sei. Insoweit sei die gesamte Abrechnung mangelhaft.

Der Kläger beantragt,

die Beschlussfassung der Eigentümersammlung vom 16.12.2014 bezüglich des TOP 2 für ungültig zu erklären.

Die beklagte Gemeinschaft beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie erläutert die vorliegende Abrechnung und hält diese für inhaltlich korrekt. Was die Mitunterzeichnung des Protokolls angehe, so seien nur zwei Eigentümer zur Versammlung erschienen, weshalb Einigkeit dahingehend erzielt worden sei, dass diese beiden das Protokoll mitunterzeichnen.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze sowie auf die zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Zeugen Rainer Pape. Wegen des Ergebnisses der Vernehmung wird auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 25.08.2015 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet. Die Beschlussfassung ist weder formell unrichtig, noch ist das Protokoll fehlerhaft oder der angegriffene Beschluss inhaltlich zu beanstanden.

Soweit der Kläger angreift, dass keine Regelung bezüglich der Mitunterzeichnung des Protokolls getroffen worden wäre, hat die Beweisaufnahme das Gegenteil ergeben. Zwar ist hier, wie der Zeuge bekundet hat, ein förmlicher Beschluss nicht erfolgt, es ist jedoch von einer wirksamen Vereinbarung im „Umlaufverfahren“ auszugehen. In der Versammlung bestand Einigkeit, dass zwei Miteigentümer die Unterzeichnung des Protokolls vornehmen müssen und da nur zwei anwesend waren, diese beiden alleine hierfür in Betracht kommen. Hierauf habe der Versammlungsleiter hingewiesen und Widerspruch dagegen habe sich nicht ergeben. Entsprechend hat der Zeuge dann auch erklärt, er habe das Protokoll in der Folge unterzeichnet.

Soweit der Kläger behauptet, über die Frage der Protokollunterzeichnung sei nicht gesprochen worden, ergibt sich aus der Einvernahme des vom Kläger benannten Zeugen das Gegenteil. Zwar ist es zutreffend, dass keine förmliche Beschlussfassung stattgefunden hat, da jedoch zwei Unterschriften benötigt wurden und nur zwei Eigentümer überhaupt vorhanden waren, ist das hier gewählte Verfahren nämlich den Punkt durch den Verwalter anzusprechen und darauf hinzuweisen, dass nur die beiden Erschienenen in Betracht kommen, wobei sich dagegen kein Widerspruch regte, nicht zu beanstanden. Hätte der Kläger zu diesem Zeitpunkt darauf hingewiesen, dass er nicht bereit ist, das Protokoll mit zu unterzeichnen, hätte hierüber ggfls. entschieden werden müssen. Da der Versammlungsleiter jedoch auf die einzig in Frage kommenden beiden Kandidaten

hingewiesen hat und diese nicht widersprochen haben, wäre eine Beschlussfassung hierüber ein reiner Formalismus ohne jeden inhaltlichen Sinn gewesen. Eine derartige formale Entscheidung war deshalb überflüssig. Die Behauptung über die Unterzeichnung des Protokolls sei nicht gesprochen worden ist durch die Einvernahme des Zeugen Pape entgegen den Behauptungen des Klägers klar widerlegt. Entsprechend bestehen formale Bedenken bezüglich des Protokolls nicht.

Die inhaltlichen Einwendungen des Klägers bezüglich der Jahresabrechnung, hier insbesondere der Darstellung der Instandhaltungsrücklage sind unter Berücksichtigung der hierzu gegebenen Erläuterungen der Gemeinschaft jedenfalls unzutreffend. Zum einen ist das Zahlenwerk als solches bereits nicht in einer Weise fehlerhaft, die eine Aufhebung der Jahresabrechnung rechtfertigen würde, zum anderen ist es jedenfalls mit den gegebenen Erläuterungen auch für den Kläger klar nachvollziehbar und aus Sicht des Gerichts insgesamt zutreffend. Unter den obwaltenden Umständen gibt es deshalb einen Grund für eine Aufhebung des Beschlusses nicht und die Klage ist mit der sich aus § 91 ZPO ergebenden Kostenfolge abzuweisen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 PO.

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.

Rummeling

Ausgefertigt



Justizangestellte
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

