

**Ausfertigung** (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

19 S 32/17

28 C 61/16

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort



Verkündet am 23.11.2017

Blank, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle**Landgericht Düsseldorf****IM NAMEN DES VOLKES****Urteil**

In dem Rechtsstreit

Klägerin, Berufungsklägerin und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener  
Straße 89, 46236 Bottrop,

g e g e n

übrige Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

, vertr. d. d. , gesetzlich vertreten durch  
die , vertr.d.d.Vorstand

Beklagte, Berufungsbeklagte und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigte:

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf

auf die mündliche Verhandlung vom 09.11.2017

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Thönnissen, den Richter am  
Landgericht Krauß und die Richterin am Landgericht Zlobinski**für Recht erkannt:**Die Berufungen der Klägerin und der Beklagten gegen das Urteil des  
Amtsgerichts Duisburg-Ruhrort vom 06.04.2017, Az. 28 C 61/16, werden  
zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden gegeneinander aufgehoben.

Gründe:

I.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft in  
. Sie streiten um die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer  
in der Eigentümerversammlung vom 25.07.2016.

Verwalterin der WEG ist seit 20 Jahren die in  
. Dort finden seit diesem Zeitpunkt auch die  
Wohnungseigentümerversammlungen statt. Bei der Versammlung vom 25.07.2016  
waren zwei Wohnungseigentümer einschließlich der Klägerin anwesend. Die  
Miteigentümer und haben der Verwalterin Einzelvollmachten  
betreffend die Versammlung erteilt. Darüber hinaus hat die Verwalterin die weiteren  
Miteigentümer und vertreten.

In der Versammlung wurde zu TOP 2 folgender Beschluss gefasst:

*„Die Gesamt- und Einzelabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis  
31.12.2015 werden genehmigt und sind den Teileigentümern mit der Einladung zur  
Eigentümerversammlung zugesandt worden. Die in der Wohngeldabrechnung  
ausgewiesene Pos. „Vorauszahlungen!“ entspricht den Sollvorauszahlungen gemäß  
Wirtschaftsplan. Die tatsächlichen geleisteten Zahlungen ergeben sich aus dem  
Wohngeldkontoauszug.“*

Entsprechend dem Beschluss sind in der Jahresabrechnung (Anlage B8, im  
Anlagenband; Einzelabrechnung der Klägerin: Bl. 27ff. GA) lediglich die nach dem  
Wirtschaftsplan geschuldeten Soll-Vorauszahlungen angeführt. Folglich wurden nicht  
die tatsächlichen Vorauszahlungen der Klägerin in Höhe von 2.364,00 Euro, sondern  
lediglich von 2.270,00 Euro angeführt. In der Jahresabrechnung sind zudem  
Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage in Höhe von 1.200,00 Euro zu Gunsten  
der Positionen „Reparaturen“ angeführt. Darüber hinaus hat die Verwaltung im  
vergangenen Jahr 2015 ohne entsprechenden Beschluss die Garagentore streichen  
lassen und die dadurch verursachten Ausgaben in die Jahresabrechnung eingestellt.  
Gemäß Ziffer 2 des Verwaltervertrages ist der Verwalter berechtigt, Arbeiten bis zu  
einem Betrag in Höhe von 5.999,99 Euro ohne Zustimmung des Beirats und ohne  
Beschluss der Eigentümer durchführen zu lassen. Darüber hinaus sind in der  
Jahresabrechnung „Verwaltungs-sonderkosten“ in Höhe von 178,50 Euro aufgeführt.

Die Verwalterkosten wurden zudem in der Jahresabrechnung nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern nach „Wohnungen“ verteilt.

Ein Beschluss über die Entlastung der Verwaltung zu TOP 3 wurde nicht gefasst.

Zu TOP 4 beschlossen die Wohnungseigentümer den Gesamtwirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne für das Wirtschaftsjahr 2016/2017 (Bl. 39f. GA).

ZU TOP 5 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich:

„Die \_\_\_\_\_ wird erneut zur WEG-Verwalterin bestellt für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2021.

Frau \_\_\_\_\_ wurde als Vertreterin der Eigentümergemeinschaft dazu berechtigt, einen neuen WEG-Verwaltervertrag mit der \_\_\_\_\_ für den Zeitraum vom 01.01.2017 bis 31.12.2021 abzuschließen. Das Verwalterhonorar beträgt je Wohneinheit 23,00 Euro je Monat zzgl. gesetzlicher UST.“

Bei der Bevollmächtigten Frau \_\_\_\_\_ handelt es sich um eine Mitarbeiterin der Verwalterin. Die einzig anwesenden Miteigentümer, namentlich die Klägerin und die Zeugin \_\_\_\_\_, weigerten sich den Vertrag zu unterzeichnen.

Unter TOP 6 ermächtigten die Wohnungseigentümer die Verwaltung mehrheitlich, zum Abschluss eines Vertrages zur Anmietung und Wartung von Rauchwarnmeldern.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass sämtliche in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen würden.

Wegen des Sach- und Streitstands im Übrigen wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen. Das Amtsgericht hat der auf Ungültigerklärung der Beschlüsse gerichteten Klage teilweise stattgegeben. Es hat ausgeführt, die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2015 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weswegen der Beschluss zu TOP 2 für ungültig zu erklären sei. So fehle sowohl in der Einzel- als auch in der Gesamtabrechnung die Angabe der tatsächlich geflossenen Wohngelder. Zudem seien die Zinseinnahmen aus den Bankkontenguthaben oder der Instandhaltungsrücklage nicht aufgeführt.

Der Beschluss zu TOP 4 über den Wirtschaftsplan sei indes nicht zu beanstanden.

Der Beschluss zu TOP 5 sei nur insofern unwirksam, als eine Mitarbeiterin der Verwaltung zum Abschluss des Verwaltervertrages bevollmächtigt werde. Dies widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, da es dem Rechtsgedanken des § 181

BGB widerspreche und eine Vertragsunterzeichnung zu Lasten der Gemeinschaft drohe. Ferner weise der Verwaltervertrag auch Klauseln auf, die einer Inhaltskontrolle nach den §§ 305ff. BGB nicht standhielten.

Der Beschluss zu TOP 6 zur Anbringung von Rauchwarnmeldern entspreche schließlich ordnungsmäßiger Verwaltung. So bestehe nach § 49 Abs. 7 BauO NW eine eigentumsbezogene Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern.

Gegen das erstinstanzliche Urteil wenden sich sowohl die Klägerin als auch die Beklagten mit ihrer Berufung. Die Beklagten wenden sich gegen die Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 2 (Gesamt- und Einzelabrechnung für 2015). Die Klägerin verfolgt ihr erstinstanzliches Klagebegehren weiter.

Die Klägerin macht geltend, das Amtsgericht habe verkannt, dass der Versammlungsort der Eigentümerversammlung fehlerhaft gewählt worden sei.

Die Klägerin sei auch berechtigt gewesen, die der Hausverwaltung erteilten Vollmachten nach § 174 BGB zurückzuweisen.

Was die Verwalterwahl angehe, sei der Eigentümergemeinschaft vorenthalten worden, dass gegen den Geschäftsführer der Verwalterin strafrechtliche Ermittlungen geführt worden seien. Eine Wohnungseigentümergeinschaft müsse sich bei der Person des Verwalters über dessen Qualifikationen im Klaren sein.

Schließlich sei auch die Beschlussfassung über die Anschaffung von Rauchwarnmeldern für unwirksam zu erklären. Die Wohnungseigentümer könnten per Beschluss nicht die Wartung von Rauchwarnmeldern an sich ziehen, wenn der Gesetzgeber vorsehe, dass diese dem tatsächlichen Nutzer der Wohnung obliege. Insoweit mangle es bereits an der notwendigen Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Beschluss könne zumindest bei vermietetem Wohneigentum auch gar nicht umgesetzt werden, wenn der betreffende Mieter als Adressat der Wartungspflicht sich weigere, die Wartungsarbeiten durch eine dritte Person durchführen zu lassen.

Die Beklagten wenden ein, von der Klägerin sei nicht innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG vorgetragen worden, dass die Gesamtwohnungsdabrechnung 2015 nicht die tatsächlichen Wohnungsdahlungen ausweise. Der Vortrag beziehe sich vielmehr nur auf die Einzelwohnungsdabrechnung. Der angefochtene Beschluss sei insoweit auch teilbar in Einzel- und Gesamtabrechnung. Allenfalls sei die Einzelwohnungsdabrechnung für ungültig zu erklären gewesen.

Gleiches gelte für die Angaben zu Zinseinnahmen aus dem Bankkontenguthaben oder der Instandhaltungsrücklage. Hier sei ebenfalls die Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG nicht eingehalten worden.

Auch verkenne das Amtsgericht, dass eine Einzelwohngeldabrechnung nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche, wenn diese die Soll-Vorauszahlungen im Abrechnungsjahr aufweise. Die Einstellung von Ist-Vorauszahlungen sei untunlich, da den Eigentümern hierfür die Beschlusskompetenz fehle.

Wegen der Anträge 1. Instanz und des ergänzenden Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

## II.

Die form- und fristgerecht eingelegten Berufungen der Parteien sind gemäß §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 ZPO zulässig. In der Sache haben sie indes keinen Erfolg.

1. Die Berufung der Klägerin ist unbegründet.

a. Soweit die Klägerin die Wahl des Versammlungsortes für die Durchführung der Eigentümerversammlung beanstandet, dringt sie hiermit nicht durch. Auf die Ausführungen des Amtsgerichts wird zunächst verwiesen.

Zwar sollte sich der Versammlungsort der Wohnungseigentümerversammlung grundsätzlich im näheren Umkreis der Wohnanlage befinden (Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 13. Auflage, § 24 Rn. 13a; OLG Köln, Beschluss vom 06.01.2006, 16 Wx 188/05). Die Durchführung der Wohnungseigentümerversammlung am Sitz der Verwalterin in begegnet im vorliegenden Fall indes keinen Bedenken, da die Eigentümerversammlung vom 15.08.2011 bestandskräftig beschlossen hat, den Verwaltervertrag vom 31.05.2006 bis zum 31.12.2016 zu verlängern. In diesem Verwaltervertrag ist vorgesehen, dass die Eigentümerversammlungen am Sitz der Verwalterin stattzufinden haben.

Zwar können die Wohnungseigentümer Ort und Zeitpunkt der Wohnungseigentümerversammlung grundsätzlich nur durch Vereinbarung regeln (Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 13. Auflage, § 24 Rn. 51). Sieht jedoch, wie hier, der bestandskräftig geschlossene Vertrag mit dem Verwalter vor, dass die

Versammlung am Sitz des Verwalters stattzufinden habe, und wird dieser Vertrag von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verlängert, so begründet die Wahl des entsprechenden Versammlungsortes jedenfalls keinen Ermessensfehler des Verwalters.

b. Auch der Einwand der Klägerin, die gefassten Beschlüsse seien wegen ihrer Rüge der Bevollmächtigung der Hausverwaltung unwirksam, ist unzutreffend.

Zwar kann jeder Wohnungseigentümer die Stimmabgabe des Vertreters nach § 174 BGB zurückweisen, der jedenfalls analog anwendbar ist, da die Stimmabgabe als einseitiges Rechtsgeschäft einzuordnen ist (Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 13. Auflage, § 25 Rn. 76). Erforderlich ist nach § 174 BGB indes, dass das Rechtsgeschäft wegen Nichtvorlage der Vollmacht unverzüglich zurückgewiesen wird. Dies muss sich aus der Erklärung ergeben (Palandt-*Ellenberger*, Bürgerliches Gesetzbuch, 76. Auflage, § 174 Rn. 6).

Eine solche unverzügliche Zurückweisung hat die Klägerin indes jedenfalls nicht innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG vorgetragen. So führt sie in ihrer Klage lediglich aus, sie habe zu Beginn der Versammlung moniert, dass lediglich zwei von zwölf Wohnungseigentümern anwesend seien. Auf die Erwiderung des Verwalters, dass Bevollmächtigungen vorlägen, habe sie um Einsichtnahme und Prüfung gebeten, die ihr nicht ermöglicht worden seien. Eine daraufhin erfolgte ausdrückliche Zurückweisung trägt die Klägerin nicht vor und kann in der Bitte um Einsichtnahme in die Vollmachten zwecks Prüfung auch nicht konkludent erblickt werden.

c. Weiterhin dringt die Klägerin auch nicht mit der Auffassung durch, die erfolgte Wiederbestellung des Verwalters nach § 26 Abs. 1, Abs. 2 WEG sei ungültig. Auf die Ausführungen des Amtsgerichts in der angefochtenen Entscheidung wird wiederum verwiesen.

Insbesondere stellt die strafrechtliche Verurteilung des Geschäftsführers der Verwaltung nach der Tilgung gemäß § 51 BZRG kein Bestellungshindernis mehr dar (Erman-*Grziwoz*, BGB, 15. Auflage, § 26 WEG Rn. 1). Der Wortlaut des § 51 BZRG stellt im Gegenteil klar, dass die Vorstrafe nicht lediglich unter strafrechtlichen Gesichtspunkten, sondern allgemein im Rechtsverkehr der betroffenen Person nicht mehr vorgehalten oder zu ihrem Nachteil verwertet werden darf.

d. Schließlich hat die Berufung der Klägerin auch insoweit keinen Erfolg, als sie sich gegen den Beschluss über die Ermächtigung der Verwaltung zum Abschluss eines Vertrages über das Anbringen und Warten von Rauchmeldern richtet. Eine entsprechende Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer liegt vor, da § 49 Abs. 7 BauO NRW eine entsprechende eigentumsbezogene Pflicht vorsieht (vgl. auch BGH, Urteil vom 08.02.2013, V ZR 238/11). Dies ändert sich auch nicht dadurch, dass die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder nach § 49 Abs. 7 Satz 4 BauO NRW der unmittelbare Besitzer der Wohnung sicherzustellen hat und, so die Auffassung der Klägerin, damit dem Mieter obliegt. Denn unmittelbarer Besitzer der Wohnung kann ebenso der Eigentümer sein, wenn er selbst in der Wohnung wohnt. Eine Beschlusskompetenz hinsichtlich der Frage der Anbringung und Wartung von Rauchmeldern kann nicht von Besitzverhältnissen abhängen, da ansonsten Zufälligkeiten hierüber entscheiden würden.

Zudem besagt die grundsätzliche Zuweisung der Zuständigkeit für die Sicherung der Betriebsbereitschaft an den unmittelbaren Besitzer nicht, dass diese nicht auch dadurch erfüllt werden kann, dass der Mieter in dem Mietvertrag lediglich die Kosten der Wartung übernimmt, die tatsächliche Wartung indes dem Vermieter obliegt. Dies wäre eine Frage der Vertragsgestaltung, die von den Eigentümern entsprechend der wohnungseigentumsrechtlichen Lage vorzunehmen ist.

2. Die Berufung der Beklagten ist ebenfalls unbegründet.

a. Die Klägerin hat entgegen der Auffassung der Beklagten innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG vorgetragen, dass auch die Gesamtwohngeldabrechnung für 2015 nicht die tatsächlichen Wohngeldzahlungen ausweise. Zwar legt die Klägerin die Fehlerhaftigkeit zunächst nur anhand des Zahlenmaterials aus der Einzelabrechnung dar, führt jedoch ebenfalls aus, dass aufgrund dessen auch die Gesamtabrechnung fehlerhaft sei. Dies ist in Verbindung mit dem Klageantrag, der die Gesamt- und Einzelabrechnung umfasst, als Schilderung des wesentlichen Kerns des tatsächlichen Lebenssachverhalts (vgl. Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 13. Auflage, § 46 Rn. 98) ausreichend, da hinreichend deutlich wird, dass die Klägerin auch die Darstellung der Wohngeldzahlungen in der Gesamtabrechnung bemängelt.

b. Auch folgt die Kammer nicht der Ansicht der Beklagten, dass die Ist-Vorauszahlungen in der (Einzel-)Wohngeldabrechnung nicht auszuweisen

beziehungsweise nicht zwingender Bestandteil der (Einzel-)Wohngeldabrechnung seien. Auf die Ausführungen des Amtsgerichts wird zunächst verwiesen.

Die jeweiligen Einzelabrechnungen sind insbesondere aus der Gesamtabrechnung abzuleiten, indem nach Maßgabe des Kostenverteilungsschlüssels der auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Anteil an den Gesamtausgaben festgestellt und diesem die von ihm geleisteten Beitragsvorschüsse gegenübergestellt werden (Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 13. Auflage, § 28 Rn. 135). Dies setzt voraus, dass auch die Ist-Vorauszahlungen anzugeben sind.

c. Im Hinblick auf die Ausführungen unter a. und b., aufgrund derer der angefochtene Beschluss für ungültig zu erklären war, kommt es auf die Frage, ob die Klägerin das Fehlen der Angaben zu Zinseinnahmen aus dem Bankkontenguthaben innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG vorgetragen hat, nicht mehr an.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert. Die von Klägerseite zitierten Judikate des AG Bottrop zu Rauchwarnmeldern sind vereinzelt geblieben; die Rechtsprechung der Berufungskammern am LG Düsseldorf ist übereinstimmend und gefestigt eine andere.

Streitwert für die Berufungsinstanz: 26.131,50 Euro.



Dr. Thönissen

Krauß

Zlobinski

Ausgefertigt

*Strauch*



Strauch, Justizhauptsekretärin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle