



Verkündet am 30.04.2018
ohne Hinzuziehung eines
Urkundsbeamten der Ge-
schäftsstelle

AMTSGERICHT ESSEN
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

Vert.:	Frist not.	KR/ KEA	Mit.:
RA	18. MAI 2018		Kenn- niss.
SB	18. MAI 2018		Rück- spr.
Rück- spr.	RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.

In dem Rechtsstreit

1. der ...
2. des ...

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

die übrigen Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft ...
..., bestehend aus:

1. ...
2. ...

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

weitere Beteiligte:

Hausverwaltung

hat das Amtsgericht Essen

auf die mündliche Verhandlung vom 30.04.2018

durch die Richterin am Amtsgericht Balster

für **Recht** erkannt:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 10.02.2016 der WEG in Essen werden wie folgt für unwirksam erklärt:

- 1. TOP 2 die Jahresabrechnung 2015 bezüglich der Kostenposition Heizkosten techem,
- 2. TOP 4 Neuwahl des Verwaltungsbeirats.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Verfahrens tragen die Kläger zu 20 % und die Beklagten zu 80 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 5.600 €.

Den Klägern wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung der Beklagten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor die Beklagten Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind Miteigentümer der WEG XXXXXXXXXX in Essen. Am 10.02.2016 fand eine Eigentümerversammlung statt, auf welcher unter anderem die Jahresabrechnung 2015 und die Wahl des Beirates beschlossen wurde. Beide Beschlüsse fechten die Kläger mit der vorliegenden Klage an.

Sie tragen vor, bezüglich TOP 2 (Jahresabrechnung 2015) seien der Kaltwasserverbrauch und die Entwässerungskosten falsch berechnet worden. Auch seien die Heizkosten falsch berechnet worden. Die Kläger hätten eine Abrechnung der techem einmal über 76,47 m² und einmal über 30 m² erhalten. Ausweislich der Teilungserklärung hätten die Kläger lediglich 93,96 m². Die Firma ~~XXXXXX~~ habe aber 106 m² und damit 12 m² zu viel berechnet. Auch sei die Beschlussfassung des Verwaltungsbeirates fehlerhaft. Auf der Eigentümerversammlung vom 10.02.2016 seien lediglich zwei Beiräte gewählt worden, was gesetzlichen Vorgaben widersprechen würde.

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 10.02.2016 der Wohnungseingangstür XXXXXXXXXX in Essen wie folgt für unwirksam zu erklären:

1. TOP 2) die Jahresabrechnung 2015 bezüglich der Kostenpositionen Kaltwasser, Entwässerung und Heizkosten techem;
2. TOP 4) Neuwahl des Verwaltungsbeirats;

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie tragen vor, gemäß Teilungserklärung würde als Zusatzraum bezeichnet auch noch der Bereich im Dachgeschoss zur Wohnung gehören. Dieser sei bei den Heizkosten berücksichtigt worden.

Gegen die Beiratswahl sei nichts einzuwenden. Die einzigen Eigentümer, die sich zur Wahl gestellt hätten, seien die Eigentümer XXXXXXXXXX und XXXXXXXXXX gewesen.

Die Kläger hätten auch ihre Zustimmung erteilt, dass diese das Protokoll mit der Verwaltung zusammen unterzeichnen.

Auch die Berechnung der Kostenpositionen Kaltwasser, Entwässerung, Heizkosten sei zutreffend erfolgt. Jede Wohnung besitze eine eigene Wasseruhr. Es gebe noch für den gemeinsam genutzten Garten aller Parteien und zur Haus und Kellerreinigung zwei Wasseranschlüsse im Haus ohne Wasseruhr. Von jeher werde der Gesamtverbrauch des Jahres nach Verbrauchswerten der Uhren in den Wohnungen und der Differenz zwischen dem Gesamtverbrauch laut Wasseruhren und dem Verbrauch Wasser gemäß Mitteilung der Stadtwerke nach drei gleichen Anteilen umgelegt. Die bislang immer vorgenommene Ablesung der Wasseruhren durch den Miteigentümer ~~BANKHOF~~ hätten die Kläger zuletzt abgelehnt und eine eigene, aber unzutreffende Ablesung vorgenommen. Sie hätten lediglich den Stromverbrauch für die Waschmaschine mitgeteilt. Anhand des Abgleichs der von den Miteigentümern ~~TOP 4~~ und ~~TOP 5~~ mitgeteilten Verbräuche hätte daher der tatsächliche Verbrauch der Kläger ermittelt werden müssen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen und Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und hat wie ausgeurteilt Erfolg.

Im Übrigen war sie abzuweisen.

Folgendes war zu beachten:

Der Beschluss TOP 4 (Neuwahl des Verwaltungsbeirats) ist unwirksam.

Vorliegend sind nur zwei Beiräte gewählt worden, gemäß § 29 Absatz 1 Satz 2 WEG besteht aber der Verwaltungsbeirat aus drei Mitgliedern. Die Anzahl der Mitglieder kann durch Vereinbarung auch auf Grund einer Öffnungsklausel vermindert oder erhöht werden (BGH ZWE 2010, 215/216).

Die Zahl der Verwaltungsbeiratsmitglieder soll sich auch nach den Anforderungen der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft richten. Bei kleineren Gemeinschaften kann es sinnvoll sein, die Zusammensetzung des Verwaltungsbeirates auf beispielsweise auch nur einen Wohnungseigentümer zu reduzieren.

Das ist vorliegend aber gerade nicht geschehen. Die Teilungserklärung sieht in § 15 drei Verwaltungsbeiräte auf.

Demgemäß widerspricht der betroffene Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung.

TOP 2 (Jahresabrechnung 2015) ist bezüglich der Position Heizkosten ~~130,00~~ für unwirksam zu erklären.

Entsprechend § 1 Nummer 3 c der Teilungserklärung besteht das Wohnungseigentum der Kläger mit einer Größe von 93,96 m².

Tatsächlich hat die Firma aber 106 m² berechnet, daher 12 m² zu viel.

Im Übrigen ist die Jahresabrechnung 2015 nicht zu beanstanden und entspricht, was die Position Kaltwasser und Entwässerung angeht, ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Kläger müssen es sich selbst zurechnen lassen, wenn sie die vorgenommene eigene Ablesung nicht korrekt geführt eingereicht haben.

Seitens der Kläger ist lediglich der Stromverbrauch für die Waschmaschine mitgeteilt worden.

Auf Blatt 39 der Akten wird verwiesen.

Dies geht letztlich zu ihren Lasten.

Daher konnte und durfte anhand des Abgleichs der von den Miteigentümern und mitgeteilten Verbräuche der tatsächliche Verbrauch der Kläger ermittelt werden.

Nach allem war wie erkannt zu entscheiden.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Absatz 1, 708 Nummer 11, 711, 709 Satz 1 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) 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 (oder Postanschrift: 44127 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.

Balster

Ausgefertigt


Seiler

Justizangestellte

als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

