

Ausfertigung



Verkündet am 04.10.2012

Ohne Hinzuziehung eines  
Urkundsbeamten der Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

Vert.:	Frist not.	KF/ KA	MdL.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kenn- niss.
SB	23. OKT. 2012		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
zdA			Stel- lung

In dem Rechtsstreit

1. des [REDACTED]
2. der [REDACTED]

Kläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]

gegen

die WEG [REDACTED]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]

hat das Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 04.10.2012  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlring  
für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 07.05.2012 zu den  
Tagesordnungspunkten 3 (Hausgeldabrechnung 2011), 4

(Wirtschaftsplan 2012), 5 (Beiratswahlen) und 6 (Verwalterbestellung) werden für ungültig erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits zu 6/7, die Kläger zu 1/7.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Kläger jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages. Die Kläger dürfen die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht zuvor die Beklagten Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Der Streitwert wird auf 21.000,00 Euro festgesetzt.

#### Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in Bottrop. Die Rechtsverhältnisse untereinander sind durch die Teilungserklärung vom 30.03.1989 geregelt. Unter Abs. 4 des § 15 (Eigentümerversammlung) der Teilungserklärung wurde folgende Regelung vereinbart:

*„In Ergänzung zu § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Wohnungseigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen.“*

Am 07.05.2012 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnis in der Niederschrift vom 25.05.2012 festgehalten ist. Unter TOP 3 wurde die Jahresabrechnung 2011 genehmigt, unter TOP 4 der Wirtschaftsplan 2012. Gegenstand von TOP 5 war die Beiratswahl. Es wurden vier Eigentümer als Beirat gewählt. Unter TOP 6 wurde beschlossen, die Rechtsstellung des amtierenden Verwalters zu verlängern. Zu TOP 8 wurde in der Niederschrift folgende Eintragung festgehalten:

*„Im Zuge der bereits beschlossenen Maßnahme „Streichen der Fensterzargen“ wurden vom Maler [REDACTED] weitere Arbeiten angeboten. Die Verwaltung legt den Eigentümern das Angebot vor: Der Beirat wird ein weiteres Angebot einholen und dann die Verwaltung anweisen, wer die Arbeiten ausführt. ....“*

Die Kläger sind mit diesen Entscheidungen der Eigentümerversammlung nicht einverstanden. Sämtliche Beschlüsse seien nicht ordnungsgemäß protokolliert worden. Die in der Teilungserklärung unter § 15 Abs. 4 vereinbarten Anforderungen für die Gültigkeit von Beschlüssen seien nicht erfüllt.

Zudem seien in der zu TOP 3 genehmigten Jahresabrechnung falsche Verteilerschlüssel zur Anwendung gelangt. Die Teilungserklärung schreibe eine Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen vor, die Jahresabrechnung hingegen lege einen Schlüssel nach Personentagen zugrunde. An diesem Fehler kranke auch der unter TOP 4 genehmigte Wirtschaftsplan. Die zu TOP 5 erfolgte Beiratswahl stimme im Hinblick auf die Anzahl der Beiratsmitglieder nicht mit den gesetzlichen Vorgaben des Wohnungseigentümergebietes überein. Auch die Verwalterwahl sei rechtsfehlerhaft. Unter TOP 6 sei nicht deutlich geregelt worden, für welchen Zeitraum die Wiederwahl des Verwalters erfolgt sei. Einerseits sei von „einem weiteren Jahr“ die Rede, andererseits werde der Folgezeitraum auf 01.01.2013 bis 31.12.2014 festgelegt. Die zu TOP 8 getroffene Regelung bezüglich der Malerarbeiten sei ebenfalls nicht in Ordnung. Es liege ein Angebot der Fa. [REDACTED] über 10.768,78 Euro vor. Ohne die Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft könne der Beirat in dieser Größenordnung nicht eigenmächtig über die Auftragsvergabe entscheiden.

Die Kläger beantragen,

1. die Beschlussfassung zu TOP 3) (Hausgeldabrechnung 2011) für ungültig zu erklären;
2. die Beschlussfassung zu TOP 4) (Wirtschaftsplan 2012) für ungültig zu erklären;
3. die Beschlussfassung zu TOP 5) (Beiratswahlen) für ungültig zu erklären;
4. die Beschlussfassung zu TOP 6) (Verwalterbestellung) für ungültig zu erklären;
5. die Beschlussfassung zu TOP 8) (Malerarbeiten) für ungültig zu erklären, hilfsweise festzustellen, dass der Verwaltungsbeirat nicht

berechtigt ist, ohne Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft die Verwaltung anzuweisen, an die Malerfirma [REDACTED] einen Auftrag in Höhe von über 10.000,00 Euro zu vergeben.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Vorbringen der Kläger entgegen. Die Jahresabrechnung 2011 sei in Übereinstimmung eines Beschlusses aus dem Jahre 2001 erstellt worden, wonach die Kosten für die Entwässerung Frischwasser und Abwasser nach Personentagen umzulegen seien. Seither sei nach diesem Schlüssel abgerechnet worden mit der Folge, dass zumindest von einer konkludenten Beschlussfassung auszugehen sei. Aus diesem Grunde sei auch der Wirtschaftsplan 2012 zu Recht genehmigt worden. Im Zusammenhang mit der Verlängerung des Verwaltervertrages sei der Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2014 versehentlich in das Protokoll gelangt. Es handele sich um einen Tippfehler. Die Bestellung des Verwalters sollte für ein weiteres Jahr erfolgen. Unter TOP 8 schließlich sei kein Beschluss gefasst worden. Für das Feststellungsbegehren der Kläger fehle das Rechtsschutzbedürfnis. Ohne Beschlussfassung hätten die Arbeiten nicht beauftragt werden können. Diesen Beschluss könnten die Kläger dann jederzeit anfechten.

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

#### Entscheidungsgründe:

Die Klage ist gemäß § 43 Abs. 1 Ziffer 4 WEG zulässig. Sie hat in dem dem Tenor zu entnehmenden Umfang Erfolg. Im Übrigen ist sie unbegründet.

A. Die zu den Tagesordnungspunkten 3, 4, 5 und 6 gefassten Beschlüsse waren schon deshalb für unwirksam zu erklären, weil die in der Teilungserklärung vereinbarten formellen Voraussetzungen für die Gültigkeit von Beschlüssen nicht erfüllt sind.

1. Die Eigentümer haben in § 15 Abs. 4 der Teilungserklärung die Gültigkeit von Entscheidungen von einer Protokollierung und Gegenzeichnung abhängig gemacht. Die Vereinbarung einer derartigen Gültigkeitsvoraussetzung in Ergänzung zu den

gesetzlichen Vorschriften ist gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG zulässig. Sie hat einen doppelten Sinn: Zum einen sollen die in dem Protokoll niedergelegten Beschlussformulierungen von zwei Eigentümern kontrolliert und durch Gegenzeichnung bestätigt werden. Zum anderen soll dies wegen der Verbindlichkeit von Beschlüssen und deren Bedeutung für die Gemeinschaft nur von Personen durchgeführt werden, die das Vertrauen der Versammlung genießen, was durch deren ausdrückliche Bestimmung für diese Aufgabe zum Ausdruck kommt. Das ist nachvollziehbar mit der Folge, dass die vereinbarte Regelung nicht zu beanstanden und bei der rechtlichen Beurteilung von Beschlüssen zu beachten ist.

2. Die vereinbarten Voraussetzungen liegen nicht vor. Zwar sind ausweislich der Niederschrift vom 25.05.2012 sämtliche Beschlüsse protokolliert worden. Es haben auch sowohl der Verwalter als auch zwei Eigentümer das Protokoll unterschrieben. Die Unterschrift von zwei beliebigen Eigentümern genügt nach § 15 Abs. 4 der Teilungserklärung aber nicht, um die Gültigkeit eines Beschlusses herbeizuführen. Denn die beiden unterschreibenden Eigentümer müssen für diese Aufgabe von der Versammlung ausdrücklich bestimmt worden sein. An dieser Aufgabenzuweisung durch die Eigentümerversammlung fehlt es. Aus dem Protokoll ergibt sich an keiner Stelle, dass die Versammlung zwei Eigentümer für die Unterschrift ausgewählt hat. Auch dem Parteivorbringen ist dies nicht zu entnehmen. Das hat zur Folge, dass die beschlossenen Regelungen wegen des Fehlens einer vereinbarten Gültigkeitsvoraussetzung nicht wirksam geworden sind und der Anfechtung unterliegen (vgl. nur OLG München ZMR 2007, 883).

B. Die Anfechtung der zu TOP 8 erfolgten Regelung hingegen geht ins Leere, was zur Teilabweisung der Klage führt. Denn unter diesem TOP wurde kein anfechtbarer Beschluss im Sinne des § 23 WEG gefasst. Es handelt sich allenfalls um eine reine Information über das weitere Prozedere im Zusammenhang mit den geplanten Malerarbeiten ohne bindenden Regelungsgehalt. Ein derartige Information ist einer Anfechtung nicht zugänglich.

Der hilfsweise gestellte Feststellungsantrag ist nicht zulässig. Es fehlt das erforderliche Feststellungsinteresse. Denn es war noch gar nicht entschieden, dass die Firma [REDACTED] überhaupt beauftragt werden sollte. Die Feststellung, dass der Beirat dazu nicht befugt sei, würde nicht verhindern, dass der Beirat an eine andere Firma einen großen Auftrag über 10.000,00 Euro erteilt. Der Feststellungsantrag ist daher nicht geeignet, ein Rechtsverhältnis der Eigentümer untereinander grundsätzlich zu regeln. Das wäre aber für ein Feststellungsinteresse erforderlich.

C. Das Gericht erlaubt sich zur Vermeidung künftiger Rechtsstreitigkeiten folgende ergänzende Hinweise:

I. Die Beschlüsse zu den TOP 3 und 5 waren auch aus anderen Gründen nicht ordnungsgemäß.

1. Die Jahresabrechnung 2011 wendet mit der Verteilung der Kosten nach Personentagen einen falschen Verteilerschlüssel. Mangels Öffnungsklausel konnten die Eigentümer im Jahre 2001 eine Änderung der in der Teilungserklärung festgelegten Verteilerschlüssel nicht durch Beschluss herbeiführen. Der seinerzeitige Beschluss war daher wegen fehlender Beschlusskompetenz nichtig. Das hat zur Folge, dass nach wie vor die in der Teilungserklärung vereinbarte Kostenregelung maßgeblich ist, wonach die gemeinschaftlichen Kosten grundsätzlich entsprechend der Miteigentumsanteile zu verteilen sind.

2. Die Wahl von vier Eigentümern als Beirat verstößt gegen die gesetzliche Regelung des § 29 WEG. Danach besteht der Beirat aus maximal drei Mitgliedern. Abweichende Regelungen der personellen Zusammensetzung sind zwar zulässig. Dazu bedarf es aber entweder einer Vereinbarung der Eigentümer oder einer Öffnungsklausel in der Teilungserklärung, die eine abweichende Regelung durch Beschlussfassung gestattet. Weil beides nicht vorliegt, ist der Beschluss zu TOP 5 nicht ordnungsgemäß.

II. Die Beschlüsse zu TOP 4 und 6 hingegen sind abgesehen von den formellen Mängeln in materieller Hinsicht nicht zu beanstanden.

1. Der unter TOP 4 genehmigte Wirtschaftsplan entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Es kann dahinstehen, ob im Wirtschaftsplan ein nicht mit der Teilungserklärung übereinstimmender Verteilerschlüssel zur Anwendung gelangt ist. Zwar wird in Rechtsprechung und Literatur die Meinung vertreten, dass in derartigen Fällen eine Anfechtung wegen Verstoßes gegen ordnungsgemäße Verwaltung in Betracht komme. Nach Auffassung und ständiger Rechtsprechung des Gerichts ist aber eine Anfechtbarkeit nur dann gegeben, wenn der Wirtschaftsplan die monatlich zu leistenden Vorschüsse entweder wesentlich überhöht festlegt oder andererseits mit erheblichen Nachzahlungen zu rechnen ist. Das folgt aus dem Wesen des Wirtschaftsplans als reine Ausgabenprognose für das kommende Wirtschaftsjahr, wonach die zu erwartenden Kosten nur geschätzt und infolgedessen nie exakt im Voraus festgelegt werden können. Wenn daher ein falscher Verteilerschlüssel zugrunde gelegt wird, der nur zu einer unwesentlichen Abweichung von einer teilungserklärungskonformen Verteilung führt, entspricht das nach Auffassung des Gerichts noch ordnungsgemäßer Verwaltung, weil es im Hinblick auf die zu leistenden Vorschüsse zunächst nur auf die angemessene Höhe des Betrages ankommt. Die korrekte Umlegung unter Beachtung der Vorgaben der Teilungserklärung hat dann in der Jahresabrechnung zu erfolgen.

Dem Klägervorbringen ist vorliegend nicht zu entnehmen, daß die beschlossenen monatlichen Vorauszahlungen wesentlich überhöht oder zu gering bemessen sind. Das geht zu Lasten des Klägers, weil er insofern darlegungspflichtig ist.

2. Auch die unter TOP 6 beschlossene Verlängerung des Verwaltervertrages ist in materieller Hinsicht nicht zu beanstanden. Die in der Niederschrift formulierte Diskrepanz bezüglich der Bestelungszeit öffnet den Weg für eine Auslegung. Diese ergibt die Bestellung für ein Jahr. Denn in der Niederschrift ist zweimal ausdrücklich von „einem weiteren Jahr“ die Rede. Die wörtliche Ausformulierung deutet darauf hin, dass die Weiterbeschäftigung der Verwaltung auf eben dieses eine Jahr ausgerichtet war und die datumsmäßige Darstellung „01.01.2013 – 31.12.2014 auf einem Rechen-/Tippfehler beruht.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.

Rohlfing

Ausgefertigt

Dag, Justizobersekretärin  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

