

Beglaubigte Abschrift

1 S 37/20
20 C 19/19
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Dortmund

Vert.:	Frist not.		KR/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN			Kenn- zahl.
SB	06. MAI 2020			Rück- scr.
Rück- scr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zah- lung
zdA				Stel- lung.

Beschluss

In dem Rechtsstreit

: gegen die übrigen Wohnungseigentümer der Eigentümergemeinschaft

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
am 20.04.2020

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am
Landgericht Roth und den Richter am Landgericht Dr. Wiethoff

beschlossen:

Die Kammer weist die Parteien darauf hin, dass die Berufung teilweise
Aussicht auf Erfolg verspricht:

I.

Die Klage ist hinsichtlich der Anfechtung zu TOP 7 begründet, soweit sich
die Anfechtung auf die Gesamtabrechnung 2018 bezieht, sowie
hinsichtlich der Anfechtung zu TOP 8 (Entlastung des Verwalters). Im
Übrigen ist die Anfechtungsklage unbegründet.

1.

Die Gesamtabrechnung 2018 ist fehlerhaft, da sie Ausgaben von
insgesamt 16.694,43 € und nicht 20.849,05 € ausweist.

a)

Die Gesamtabrechnung muss alle tatsächlichen Einnahmen und
Ausgaben des jeweiligen Abrechnungsjahres enthalten, also sind alle
Zahlungen und Einnahmen einzustellen, die in dem jeweiligen

Wirtschaftsjahr geflossen sind, unabhängig davon, ob sie zu Recht oder zu Unrecht beglichen worden sind (vgl. BGH ZWE 2010, 170; BGH ZWE 2012, 216; BGH ZWE 2014,36; LG Dortmund 1 S 43/11). Die Gesamtabrechnung ist jedoch fehlerhaft, da sie bei der Darstellung Ausgaben in Höhe von 4.154,62 € (Renovierung Treppenhaus sowie Kosten für den Austausch eines Fensters) nicht ordnungsgemäß ausweist. Zwar ist unstreitig, dass die vorgenannten Kosten aus der Instandhaltungsrücklage finanziert wurden. Gleichwohl sind diese Ausgaben angefallen und daher zu den übrigen Ausgaben zu addieren, so dass sich vorliegend richtigerweise Ausgaben in Höhe von 20.849,05 € errechnet hätten. Da die Kosten jedoch aus der Instandhaltungsrücklage und daher bereits durch die jeweiligen Eigentümer anteilig finanziert wurden, hätte der zu verteilende Anteil für den jeweiligen Eigentümer in der Einzelabrechnung mit „0“ Euro ausgewiesen werden müssen. Die Kammer verweist insofern auf die Musterabrechnung 2,0 für Wohnungseigentümergeinschaften (ZMR Sonderheft 2017, Seite 7 ff.).

b)

Die Anfechtungsklage ist indes unbegründet, soweit sie sich gegen die Einzelabrechnungen richtet. Denn ein Fehler der Einzelabrechnungen liegt nicht vor. Die zu verteilenden Kosten belaufen sich für die unter Ziff. I. 1. a. benannten Maßnahmen über insgesamt 4.154,62 € ausweislich der vorgelegten Einzelabrechnung des Klägers zutreffend auf „0“ €. Dass hierbei zunächst ein Betrag in Höhe von anteilig 467,76 € umgelegt und unmittelbar wieder gutgeschrieben wurde, ist unschädlich.

2.

Der Beschluss über die Entlastung des Verwalters für das vergangene Wirtschaftsjahr 2018 (TOP 8) widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, da die Gesamtabrechnung 2018 nach den vorstehenden Ausführungen fehlerhaft war. Daher hätte eine Entlastung des Verwalters nicht erfolgen dürfen.

3.

Die Anfechtungsklage ist ferner unbegründet, soweit sich die Anfechtung gegen den Negativbeschluss zu TOP 12 richtet. Die Eigentümer haben

den Beschlussantrag in seiner ursprünglichen Fassung wie auch den Alternativvorschlag zu Recht abgelehnt. Denn die begehrte Beschlussfassung wäre auf eine unzulässige Kompetenzverlagerung hinauslaufen. Ein entsprechender Beschluss der Wohnungseigentümer wäre nichtig gewesen, da ihnen insoweit die Beschlusskompetenz fehlen würde. Es ist grundsätzlich der Eigentümerversammlung vorbehalten, die Entscheidung über Art und Umfang von Maßnahmen zur Instandsetzung und Instandhaltung sowie baulichen Maßnahmen zu treffen (vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss vom 30. Juli - 3 Wx 61/97 - zitiert nach juris). Selbst bei wirksamer Beschlussfassung über eine Instandhaltungsmaßnahme kann die Auswahl eines Fachunternehmens nicht auf den Verwalter oder den Verwaltungsbeirat übertragen werden. Die Entscheidung über das „ob“ und „wie“ von Sanierungsmaßnahmen bleibt – von Maßnahmen der laufenden Verwaltung und Instandsetzungsmaßnahmen mit geringem Kostenaufwand abgesehen – den Eigentümern vorbehalten. Nach den Beschlussanträgen hätte der Verwaltungsbeirat indes nach Vorlage der 3 Vergleichsangebote über die Auswahl des bevorzugten Anbieters entscheiden sollen, ohne zuvor eine Eigentümerversammlung einzuberufen und eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer herbeizuführen. Auf etwaige weitere Beschlussmängel kommt es vor diesem Hintergrund nicht an.

II.

Die Kammer beabsichtigt, den Streitwert für das Berufungsverfahren auf 14.000,- € festzusetzen (TOP 7: 10.000,- €, TOP 8: 1.000,- €, TOP 12: 3.000,- €).

1.

Der Kläger obsiegt nach der vorstehenden Darstellung in 1. Instanz mit:

- 50 % des Anfechtungsantrags zu TOP 7 (Die Anfechtung hat nur hinsichtlich der Gesamtabrechnung Erfolg, hinsichtlich der Einzelabrechnungen ist die Klage unbegründet).
- der Anfechtung zu TOP 8 (Entlastung des Verwalters)

- den Kosten der erledigten Anfechtung zu TOP 11 (Streitwert 3.000,- €; das Urteil des Amtsgerichts ist insoweit rechtskräftig)

Er obsiegt daher insgesamt mit einem Kostenanteil von 9.000,- € (5.000,- € + 1.000,- € + 3.000,- €) bei einem Streitwert in 1. Instanz von 17.000,- €. Dies ergibt eine Kostenquote in 1. Instanz von 47 % zu 53 % zu Gunsten des Klägers.

2.

In zweiter Instanz obsiegt der Kläger mit 6.000,- € bei einem Gesamtstreitwert von 14.000,- €. Dies ergibt eine Kostenverteilung von 57 % zu 43 % zu Lasten des Klägers.

III.

Die Parteien erhalten Gelegenheit, zu den vorstehenden Hinweisen der Kammer binnen einer Frist von zwei Wochen ab Zustellung dieses Hinweisbeschlusses schriftsätzlich Stellung zu nehmen. Der Kläger erhält innerhalb dieser Frist Gelegenheit dazu, sich dazu zu erklären, ob die Berufung hinsichtlich der Anfechtung der Jahreseinzela abrechnungen zu TOP 7 sowie der Anfechtung zu TOP 12 zurückgenommen wird. Im Gegenzug werden die Beklagten um Mitteilung binnen gleicher Frist gebeten, ob der Berufungsantrag zu TOP 7 hinsichtlich der Anfechtung der Gesamtabrechnung sowie zu TOP 8 (Entlastung des Verwalters) anerkannt wird. Auf die damit einhergehende Kostenersparnis wird hingewiesen. Vorsorglich bittet die Kammer bereits jetzt um Mitteilung, ob andernfalls Einverständnis mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren gem. § 128 ZPO besteht.

Bünnecke

Roth

Dr. Wiethoff

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund

