

Ausfertigung (Telekopie gemäß § 317 Abs.5, 329 Abs.1 ZPO)
1 S 247/11



Verkündet am
15. Januar 2013

Lenz,
Justizsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

LANDGERICHT DORTMUND
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL



In dem Rechtsstreit

der Frau [REDACTED]

Klägerin und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]

g e g e n

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

4. [REDACTED]

5. [REDACTED]

6. [REDACTED]

7. [REDACTED]

8. [REDACTED]

9. [REDACTED]

Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 2., 3.:

Rechtsanwalt [REDACTED]

- 2 -

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 15. Januar 2013
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke,
die Richterin am Landgericht Refflinghaus und
den Richter am Landgericht Flocke

für **R e c h t** erkannt:

Auf die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Gladbeck vom 28.06.2011 zum Aktenzeichen 51 C 9/11 wird das angefochtene Urteil teilweise abgeändert.

Die unter TOP 3 und TOP 8 der Wohnungseigentümerversammlung vom 21.02.2011 gefassten Beschlüsse über die Einzeljahresabrechnungen 2010 und die Einzelwirtschaftspläne 2011 werden jeweils bezüglich der Position Dienstleistung Müll bzw. Mülldienst für ungültig erklärt.

- 3 -

Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz sowie die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

- 4 -

Gründe:**I.**

Auf die Feststellungen des angefochtenen Urteils wird gemäß § 540 Abs. 1, 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO Bezug genommen.

Die Klägerin beantragt,

die erstinstanzliche Entscheidung des Amtsgerichts Gladbeck zum Aktenzeichen 51 C 9/11 abzuändern und

1. die Beschlussfassung zu TOP 3 (Jahresabrechnung 2010) für unwirksam zu erklären;
2. die Beschlussfassung zu TOP 8 (Wirtschaftsplan 2011) für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes nimmt die Kammer Bezug auf die in den Instanzen gewechselten Schriftsätze der Parteien sowie auf das Sitzungsprotokoll vom 15.01.2013.

- 5 -

II.

Die form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung ist insgesamt zulässig. In der Sache ist sie jedoch nur in geringem Umfange erfolgreich und im weitaus überwiegenden Umfange unbegründet.

1.

Die Einzeljahresabrechnung für das Jahr 2010 und die Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2011 waren im tenorierten Umfange für ungültig zu erklären. Der in den beschlossenen Abrechnungen bzw. Wirtschaftsplänen angewandte Kostenverteilungsschlüssel ist unzutreffend. Nach § 11 der Teilungserklärung ist geregelt, dass sämtliche Betriebskosten im Verhältnis der Wohn-/Nutzfläche umzulegen sind. Dies hat die Verwalterin in der Klageerwiderung vom 21.04.2011 für die Beklagten so mitgeteilt. Vor diesem Hintergrund war die seit dem Mai 2006 praktizierte Vorgehensweise, dass nach Wohneinheiten abgerechnet wird, nicht von der Teilungserklärung gedeckt. Ein anderer Kostenverteilungsschlüssel ist durch die Wohnungseigentümer nicht beschlossen worden. Die Wohnungseigentümer haben auch weder über die Vergabe der Arbeiten noch über die Verteilung der anfallenden Kosten beschlossen.

Vor diesem Hintergrund kann auch die Frage dahinstehen, ob die Kosten für die Dienstleistung Müll den Betriebskosten überhaupt unterfallen, da für diesen Fall jedenfalls kein anzuwendender Kostenverteilungsschlüssel vorliegen würde. In einem derartigen Fall kann die Verwaltung aber nicht irgendeinen Kostenverteilungsschlüssel nehmen, den sie für angemessen erachtet. Vielmehr müsste insoweit ein Beschluss der Wohnungseigentümer gefasst werden.

2.

Sowohl die Jahresabrechnung als auch der Wirtschaftsplan sind nur teilweise, und zwar bezüglich auf die Position „Dienstleistung Müll“ aufzuheben bzw. für ungültig zu erklären.

- 6 -

a)

Erstreckt die Klage sich auf die Ungültigerklärung des gesamten Beschlusses und ist dieser nur bezüglich einer Teilregelung mangelhaft, so ist der Beschluss entsprechend § 139 BGB zwar grundsätzlich in seiner Gesamtheit für ungültig zu erklären, es sei denn, die Wohnungseigentümer hätten den mangelfreien Teil auch ohne den ungültigen Teil beschlossen (vgl. BGH, Urteil vom 11.05.2012, V ZR 193/11; Bärmann/Merle, WEG, 11. Aufl., 2010, § 23 Rn. 191; Palandt/Bassenge, § 23 WEG Rn. 19). Aufgrund des nur geringfügigen Fehlers in der Abrechnung, die sich wirtschaftlich pro Jahr auf eine Differenz zu Ungunsten der Klägerin in Höhe von 10 € beläuft, ist unter Beachtung der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümer vorliegend den mangelfreien Teil auch ohne den ungültigen Teil beschlossen hätten.

b)

Die unzutreffende Kostenverteilung wirkt sich in der Regel auch nicht auf die Gesamtabrechnung aus, sondern nur auf die Einzelabrechnung (vgl. BGH, Urteil vom 11.05.2012, V ZR 193/11). Denn auch insoweit gilt, dass hier nur ein geringfügiger Einzelfehler vorliegt. Zumal sowohl die Gesamtjahresabrechnung als auch der Gesamtwirtschaftsplan davon angesichts der weiterhin angefallenen Kosten von 240,00 € pro Jahr unberührt bleiben. Der Fehler wirkt sich allein auf die jeweiligen Einzelabrechnungen aus.

3.

Im Übrigen war die Berufung zurückzuweisen, da die Berufung im Hinblick auf die angegriffenen Wasser- und Abwassergebühren unbegründet ist. Sowohl die Einzeljahresabrechnung als auch der Einzelwirtschaftsplan sind korrekt. Denn nach dem unstreitigen Inhalt der Teilungserklärung enthält die Teilungserklärung eine Öffnungsklausel. Wenn aber eine Öffnungsklausel besteht, kann eine Vereinfachung ausnahmsweise auch im Beschlusswege geändert werden (vgl. Jennißen in Jennißen, WEG, 3. Aufl., 2012, § 10 Rn. 7/Rn. 21). Die Wohnungseigentümer haben vorliegend mit dem Beschluss unter TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 13.02.2002 von dieser Befugnis Gebrauch gemacht. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob dieser Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hat. Denn

- 7 -

der Beschluss ist bestandskräftig (vgl. dazu OLG Hamm, Beschluss vom 22.12.2005, 15 W 375/04, zitiert bei Juris, Rn. 34 ff.). Anhaltspunkte für eine Nichtigkeit des Beschlusses werden von der Klägerin weder vorgetragen noch sind sie sonst aus dem Sachverhalt ersichtlich. Insbesondere ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die Eigentümer den Regelungsbereich der Öffnungsklausel verlassen haben (vgl. Jennißen in Jennißen, 3. Aufl., 2012, § 10 Rn. 21 b).

Der Beschluss musste auch nicht ins Grundbuch eingetragen werden, um Gültigkeit zu erlangen (vgl. Jennißen in Jennißen, 3. Aufl., 2012, § 10 Rn. 21 a). Denn es handelt sich bei einem aufgrund einer Öffnungsklausel gefassten Beschluss eben nicht um eine Vereinbarung, die eintragungspflichtig ist, sondern um einen „normalen“ Beschluss.

- 8 -

4.

Der rechtlichen Würdigung des Landgerichts steht auch die von der Klägerin angeführte Entscheidung des Amtsgerichts Charlottenburg nicht entgegen.

Denn abweichend von dem der Entscheidung des Amtsgerichts Charlottenburg zugrundeliegenden Fall, in dem die Eigentümer unzulässigerweise auf der Basis einer Öffnungsklausel neuen Haftungstatbestände beschlossen haben, haben die Beklagten vorliegend keine neue Haftungstatbestände beschlossen, sondern lediglich den Umlage- bzw. Verteilungsschlüssel für Wasser und Abwasser geändert.

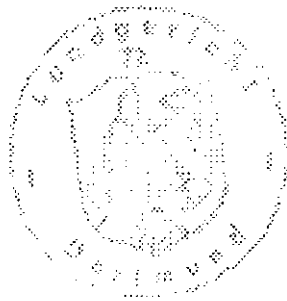
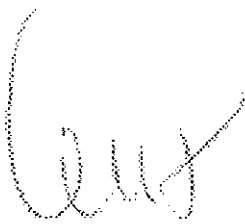
III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Bünnecke**Refflinghaus****Flocke**

Ausgefertigt



Lenz, Justizsekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle