

Abschrift



Verkündet am 14.02.2013

Ohne Hinzuziehung eines
Urkundsbeamten der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES



Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau [REDACTED]
2. des Herrn [REDACTED]
3. der [REDACTED]
[REDACTED] und [REDACTED]

Kläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED]

gegen

die die übrigen Mitglieder der WEG [REDACTED] - [REDACTED] Bottrop,
bestehend aus:

1. Herrn [REDACTED]
2. Frau [REDACTED]
3. Frau [REDACTED]
4. Herrn [REDACTED]
5. Frau [REDACTED]
6. Frau [REDACTED]
7. Herrn [REDACTED]
8. Frau [REDACTED]
9. Frau [REDACTED]
10. Frau [REDACTED]
11. Herrn [REDACTED]
12. Frau [REDACTED]
13. Herrn [REDACTED]

Beklagte,

hat das Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 14.02.2013
durch den Richter am Amtsgericht Rohlving
für Recht erkannt:

Folgende Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 25.10.2012
werden für unwirksam erklärt.

- der Beschluss zur Wahl der neuen Hausverwaltung [REDACTED] aus
[REDACTED] als Verwalterin der Eigentümergeinschaft
[REDACTED] - [REDACTED] in Bottrop zum 25.10.2012,
- der Beschluss für das Fällen von drei Bäumen auf Kosten der
gesamten Gemeinschaft
- der Beschluss zur Wahl der Verwaltungsbeiräte.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die
Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu
vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Kläger zuvor Sicherheit
in gleicher Höhe leisten.

Der Streitwert wird auf 12.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] bis [REDACTED] in Bottrop. Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus 2 Häusern. Am 25.10.2012 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 26.10.2012 festgehalten sind.

Die Einladung zur Versammlung erfolgte mit Schreiben vom 04.10.2012. Dort heißt es:

„Folgende Punkte stehen auf der Tagesordnung: 1. Feststellen der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit, 2. Beratung und Beschlussfassung über die Einzel- und Gesamtabrechnungen des Jahres 2011, 3. Beratung und Beschlussfassung über die Einzel- und Gesamtwirtschaftspläne des Jahres 2012, 4. Beratung und Beschlussfassung über die Neuwahl einer Verwaltung ab dem 01.01.2013, 5. sonstiges.“

In der Versammlung wurde der bisherigen Verwaltung die fristlose Kündigung ausgesprochen. Sodann wurde beschlossen, die Verwaltung [REDACTED] mit sofortiger Wirkung zur neuen Verwalterin zu bestellen. Des Weiteren wurde das Fällen von drei Bäumen im Garten auf Kosten der Gemeinschaft beschlossen. Schließlich wurden die Eigentümer Y [REDACTED], A [REDACTED] und S [REDACTED] zu Verwaltungsbeiräten bestimmt.

Die Kläger sind mit diesen Beschlüssen nicht einverstanden. Sie monieren im Wesentlichen, alle drei Tagesordnungspunkte seien in der Einladung nicht angekündigt worden.

Die Kläger beantragen,

1. den Beschluss zur Wahl der neuen Hausverwaltung [REDACTED] aus [REDACTED] [REDACTED] als Verwalterin der Eigentümergemeinschaft [REDACTED] - [REDACTED] in Bottrop zum 25.10.2012 für unwirksam zu erklären,
2. den Beschluss, für das Fällen von drei Bäumen auf Kosten der gesamten Gemeinschaft für unwirksam zu erklären,
3. den Beschluss zur Wahl der Verwaltungsbeiräte für unwirksam zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Vorbringen der Kläger entgegen. Der Beschluss zur Verwalterwahl sei hinreichend bestimmt angekündigt worden. Selbst wenn das nicht der Fall gewesen sein sollte, wäre der Beschluss bei ordnungsgemäßer Ankündigung ebenso gefasst worden. Das gelte für die beiden weiteren angefochtenen Beschlüsse ebenfalls.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist gemäß § 43 Ziffer 4 WEG zulässig. Sie ist auch begründet.

Die drei angefochtenen Beschlüsse waren für unwirksam zu erklären. Die Gültigkeitsvoraussetzungen des § 23 Abs. 2 WEG sind nicht erfüllt. Nach dieser Vorschrift muss der Gegenstand der Beschlussfassung bei der Einberufung bezeichnet sein. Diesen Anforderungen wird die Ankündigung in der Einladungsschrift vom 04.10.2012 nicht gerecht.

Durch die Regelung des § 23 Abs. 2 WEG soll der einzelne Eigentümer vor überraschenden Beschlüssen geschützt werden. Er soll sich darauf einstellen können, was genau besprochen wird. Nur so hat er die Möglichkeit, sich auf das Thema vorzubereiten und zu entscheiden, ob er an der Versammlung teilnehmen will oder nicht. Der erforderliche Inhalt der Ankündigung ist abhängig von der Bedeutung des Beschlussgegenstandes. Je bedeutender das Thema für die Gemeinschaft, umso genauer muss er in der Einladung bezeichnet werden. Unter Beachtung dieser Grundsätze decken die in der Einladung bezeichneten Tagesordnungspunkte die beschlossenen Regelungen nicht.

1. Die Bezeichnung „Beratung und Beschlussfassung über die Neuwahl einer Verwaltung ab dem 01.01.2013“ genügt nicht den Anforderungen des § 23 Abs. 2 WEG, da sie die in der Versammlung erfolgte Neuwahl eines Verwalters mit sofortiger Wirkung nicht erfasst. Sie lässt nicht erkennen, dass die Verwaltung noch im laufenden Wirtschaftsjahr abgelöst werden sollte, sondern weist durch die genaue Datierung auf einen Verwalterwechsel frühestens zum neuen Jahr hin. Dies hat insofern für den einzelnen Eigentümer eine nicht unerhebliche Bedeutung, da der alte Verwalter bei Ausscheiden erst zum neuen Jahr noch für die Erstellung der Gesamtjahresabrechnung zuständig ist. Wird der Verwalter hingegen im laufenden Wirtschaftsjahr abgelöst, fällt die Zuständigkeit für die Abrechnung in die Person des neuen Verwalters, der sämtliche Verwaltungsunterlagen besorgen und sich in die Materie völlig neu einarbeiten muss. Der Schluss, dass dem alten, mit der finanziellen Lage der Gemeinschaft vertrauten Verwalter die Erstellung der Jahresabrechnung einfacher von der Hand geht und damit mögliche Fehlerquellen von vornherein reduziert sind, liegt nahe.

2. Die Ankündigung, dass das Fällen der drei Bäume im Garten Thema auf der Versammlung sein sollte, fehlt in der Einladungsschrift völlig. Das ist fehlerhaft, da die Bäume das optische Gesamtbild des Grundstücks mit prägen und daher deren Entfernung für jeden einzelnen Eigentümer von nicht unerheblicher Bedeutung ist.

3. Auch die Wahl des Verwaltungsbeirats wurde in der Einladung nicht angekündigt. Wegen der Bedeutung des Beirats als Verwaltungsorgan der Gemeinschaft stellt das ebenfalls einen Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG dar.

4. Die Beklagten können nicht einwenden, sämtliche Beschlüsse wären bei ordnungsgemäßer Bezeichnung ebenso gefasst worden mit der Folge, dass der Verstoß gegen das Ankündigungserfordernis sich nicht kausal für die Stimmrechtsausübung ausgewirkt habe. Denn die Kausalität eines Verstoßes gegen § 23 Abs. 2 WEG wird unwiderleglich vermutet (Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rdnr. 90). Das folgt schon aus der Überlegung, dass sich nicht feststellen läßt, wie der einzelne Eigentümer abgestimmt hätte, hätte er die Gelegenheit gehabt, sich hinreichend über das Beschlussthema zu informieren und vorzubereiten.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rohlfing