

# Amtsgericht Bonn

## BESCHLUSS

§§ 28, 44 WEG

- 1. Eine Beschlussersetzung durch das Gericht kommt ohne der erforderlichen Vorbefassung der Gemeinschaft mit dem von einem Eigentümer verfolgten Begehren nicht in Betracht.**
- 2. Dies gilt auch im Hinblick auf die Verpflichtung zur Erstellung einer Jahresabrechnung, wenn eine Versammlung aufgrund der Corona-Pandemie über zwei Jahre nicht stattfand.**
- 3. Diesbezüglich wäre die Durchführung einer Versammlung zu erzwingen, damit über die von ihr geltend gemachten Beschlusanträge abgestimmt wird.**

AG Bonn, Beschluss vom 23.01.2023 - 210 C 53/21

### **Tenor:**

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Klägerin auferlegt (§ 91a ZPO).

Der Streitwert wird auf 3.000,00 EUR festgesetzt.

### **Gründe:**

I.

Die Klägerin ist Eigentümerin von zwei Einheiten innerhalb der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

Am 16.10.2019 hat die Gemeinschaft über die Jahresabrechnung 2018 beschlossen. Dieser Beschluss wurde nach Anfechtung durch die Klägerin durch Urteil des Amtsgerichts Bonn (27 C 144/19) aufgehoben. Bis zum Zeitpunkt der Klageeinreichung hat die Gemeinschaft nicht erneut eine Abrechnung für das Jahr 2018 beschlossen.

In den Jahren 2020 und 2021 wurden aufgrund der Coronapandemie keine Eigentümerversammlungen durchgeführt. Eine Eigentümerversammlung wurde zum 09.12.2021 einberufen, auf der u. a. die von der Klägerin beantragen Tagesordnungspunkte 1 - 33 (wobei die in diesem Verfahren geltend gemachten Punkte dort nicht enthalten waren), auf die Tagesordnung gesetzt worden sind. Diese Eigentümerversammlung wurde dann jedoch aufgrund der Coronapandemie kurzfristig abgesagt. Denn diese Versammlung sollte in der Gaststätte E stattfinden, was nach der damaligen Verordnungslage dazu geführt hätte, dass die 2G-Regel gegolten hätte.

Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Abrechnungen für 2019 / 2020 mit den gleichen Fehlern wie in der aufgehobenen Abrechnung 2018 beschlossen werden sollten, die Abrechnung für 2018 sei in der Einladung zur nächsten Eigentümerversammlung nicht erwähnt.

Mit dem zweiten Antrag werde der WEG-Reform Rechnung getragen, als dass die Ansprüche nicht mehr bei der Klägerin selbst liegen. Aufgrund der WEG-Reform sei nun der Verband zuständig.

Die Klägerin habe mehrfach versucht, die Anträge, welche hier nun zur Ersetzung vorgelegt werden, beschließen zu lassen. Aufgrund des Umstandes, dass die Verwaltung seit zwei Jahren nämlich in den Jahren 2020 und 2021 keine Eigentümerversammlung durchführte, müsse die Ersetzung beantragt werden. Die Klägerin ist Eigentümerin von 2 Einheiten (Nr. 8 und Nr. 20) mit den entsprechenden Sondernutzungsbereichen. Der erste Sondernutzungsbereich der Klägerin mit der Nr. \_\_ grenzt an den Sondernutzungsbereich der Miteigentümerin Frau W mit der Einheitsnummer \_\_. Obwohl sich aus dem TOP 6 aus der Eigentümerversammlung aus dem Jahre 2017 und der entsprechenden Anlage zur Regelung für die Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen ergebe, dass nochmals bestätigt worden sei, dass gem. TOP 22 aus der Versammlung vom 14.11.2013 die Sondernutzungsbereiche lediglich mit Zäunen bis zu einer Höhe von 1,46 m versehen werden dürften, sei festzustellen, dass die Eigentümerin der Einheit Nummer \_\_ ihr Sondernutzungsrecht Nr. \_\_ zum Bereich der Klägerin mit einem Zaun abgrenze, der 1,60 m hoch sei und zudem auch noch 9 cm in den Sondernutzungsbereich der Klägerin hereinrage. Die Eigentümerin der Einheit Nummer \_\_ habe zudem auch noch ohne einen genehmigenden Beschluss ein Gartenhaus aufgestellt. Die Parzellen der Sondernutzungsrechte seien relativ klein. Die Eigentümerin habe ein für die Größe der Parzellen großes Gartenhaus aufgestellt und dieses auch noch so nah an das Sondernutzungsrecht der Klägerin gestellt, dass diese in der Nutzung ihres Sondernutzungsrechts beeinträchtigt werde. Außerdem fehle die in der Teilungserklärung unter § 3 Abs. 3 geforderte Abstimmung mit dem Verwalter. Durch die Vereinnahmung von 9 cm ihres Sondernutzungsbereiches, durch das Errichten eines höheren Zaunes und das Aufstellen eines Gartenhauses werde die Klägerin in der Nutzung ihres Sondernutzungsbereichs und ihrer Einheit beeinträchtigt. Es entspräche ordnungsgemäßer Verwaltung, dass die Beklagte dafür Sorge, dass die Sondernutzungsbereiche entsprechend den Beschlüssen genutzt würden. Die Beklagte habe gegen die nicht ordnungsgemäße Umsetzung der Beschlüsse zur Nutzung der Sondernutzungsbereich entsprechend vorzugehen. Da die Verwaltung keine Eigentümerversammlung für Beschlüsse durchgeführt habe und die Eigentümerversammlung am 09.12.2021 abgesagt habe, seien diese Beschlüsse nunmehr durch das Gericht zu ersetzen. Gleiches gelte für die Situation an der Grenze des Sondernutzungsbereiches der Klägerin mit der Nr. \_\_ zum Sondernutzungsbereich Nr. \_\_ der Eigentümerin mit der Einheitsnummer \_\_. Auch hier sei ein Zaun errichtet, der höher sei als 1,46 m. Vor allen Dingen seien hier auch noch ein Weidenzaun und eine Hecke gegeben. Auch sei das Gartenhaus zu beseitigen. Die Eigentümerin der Einheit \_\_# habe dieses ohne Genehmigungsbeschluss und Absprache mit dem Verwalter errichtet. Gleiches gelte für die zwei Terrassen, welche die Eigentümerin der Einheit \_\_ auf dem Bereich ihres Sondernutzungsrechts Nr. \_\_ errichtet habe. Die Holzterrasse befinde sich direkt am Fenster zum Bereich der Klägerin. Hierdurch werde die Nutzung des Sondernutzungsbereichs erheblich intensiviert und die Klägerin werde beeinträchtigt.

Die Klägerin hat die Anträge angekündigt, die Beklage zu verurteilen, eine Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 als Gesamt- und Einzelabrechnung zu erstellen sowie Beschlüsse zu ersetzen, dass die Eigentümerin der

Wohnungseinheit Nr. \_\_\_\_ verpflichtet werde, das Gartenhaus im Bereich ihres Sondernutzungsrechts zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, den Zaun auf ihrem Sondernutzungsrecht mit der Nr. \_\_\_\_ auf ein Maß von 1,46 m zurückzubauen und von dem Sondernutzungsrecht der Klägerin mit der Nr. \_\_\_\_ zu beseitigen sowie die Eigentümerin der Wohnungseinheit Nr. \_\_\_\_ zu verpflichten, das Gartenhaus im Bereich ihres Sondernutzungsrechts Nr. \_\_\_\_ zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, den Zaun und die Bepflanzung um ihr Sondernutzungsrecht mit der Nr. \_\_\_\_ herum auf ein Höhenmaß von 1,46 m zurückzubauen und zurückzuschneiden und den hieran angebrachten Weidenzaun sowie Hecke zu beseitigen sowie die beiden Terrassen innerhalb ihres Sondernutzungsbereichs mit der Nr. \_\_\_\_ zurück zu bauen.

Die Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Sie ist der Auffassung, dass die Wohnungseigentümer ihr Anliegen zunächst in die Eigentümerversammlung bringen müssten, es sei nicht Aufgabe der staatlichen Gerichte, die Angelegenheiten der Eigentümer zu regeln, bevor sie sich selbst damit befasst haben.

Vielmehr sei die Regelung ihrer Angelegenheiten Aufgabe der Eigentümer, die sie im Wege der Beschlussfassung erledigten. Ihnen obläge es, in ihrer Gemeinschaft ihre Angelegenheiten selbst zu regeln, Meinungsverschiedenheiten dort auszutragen, Entscheidungsmöglichkeiten dort zu erörtern, sie dort zu diskutieren und schließlich darüber dort im Rahmen ihres Entscheidungsinstrumentes des Beschlusses zu entscheiden. Erst wenn diese Möglichkeiten im geeigneten, möglichen und zumutbaren Umfang von einem Eigentümer vergeblich ausgeschöpft worden seien, dürfe er sich an die Gerichte wenden. Die Darlegungs- und Beweislast für eine hinreichende und vergebliche Vorbefassung der Eigentümer bzw. der Eigentümerversammlung treffe den klagenden Eigentümer, dies sei Voraussetzung für die Zulässigkeit der Leistungsklage. Der Grundsatz der Vorbefassung, wonach der Kläger im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren alles versucht haben muss, eine Entscheidung der Wohnungseigentümer selbst zu erreichen, bevor er das Gericht in Anspruch nehme, gelte auch bei Regelungen wegen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, also damit auch bei Ansprüchen auf Erstellung/Korrektur einer Abrechnung).

Vorliegend fehle die erforderliche Vorbefassung der Eigentümer bezüglich der hiesigen Klageanträge der Klägerin. Die Klägerin habe außergerichtlich keine Anstrengungen unternommen, um ihre Begehren / Klageanträge zu erreichen. Sie habe außergerichtlich weder einen entsprechenden Tagesordnungspunkt zur Aufnahme für eine Versammlung noch einen entsprechenden Beschlussantrag auf einer Versammlung gestellt oder versucht zu stellen. Mit Email vom 20.05.2021 habe die Klägerin gegenüber der Verwaltung insgesamt 33 Tagesordnungspunkte zur Aufnahme auf die Tagesordnung für die nächste Eigentümerversammlung gestellt. Hierbei seien jedoch die hiesigen Klageanträge / Klagebegehren der Klägerin gerade nicht enthalten und wurden von der Klägerin auch nicht begehrt und nicht beantragt. Der Klägerin fehle somit das Rechtsschutzbedürfnis für diese Klage. Der Klägerin fehle das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis auch aus dem Grund, dass am 10.10.2022 die schriftliche Einladung bzw. Einberufung an alle Eigentümer für die am 08.11.2022 durchzuführende Eigentümerversammlung erfolgt ist. Mit dieser Einberufung wurde auch die Tagesordnung an alle Eigentümer erteilt. Auf dieser Tagesordnung sind insbesondere alle hiesigen Klagebegehren der Klägerin (Leistungsanträge / Beschlussersetzungsanträge) enthalten. Insbesondere wurden mit dieser Einberufung an alle Eigentümer die korrigierten Abrechnungen 2018 sowie auch die diese Korrekturen berücksichtigenden Abrechnungen 2019 und 2020 erteilt. Auch aus diesem Grund fehle der Klägerin vorliegend das Rechtsschutzbedürfnis. Denn es obliege den Eigentümern auf der Versammlung mittels Beschlussfassung, selbst über die Beschlussanträge zu entscheiden und

dieses nicht dem Gericht in dem hiesigen Rechtsstreit zu überlassen. In einem noch andauernden Parallelverfahren beim AG Bonn, 211 C 57/21, begehre die Klägerin die Einberufung und Durchführung einer Eigentümerversammlung mit 24 Tagesordnungspunkten. Auf dieser Tagesordnung seien insbesondere alle hiesigen Klagebegehren der Klägerin bezüglich (Neu)-Erstellung Abrechnung 2018; Rückbau Gartenhaus, Zaun bezüglich Sondernutzungsrecht \_\_\_; Rückbau Gartenhaus, Zaun, 2 Terrassen bezüglich Sondernutzungsrecht \_\_\_ enthalten. Auch aus diesem Grund fehle der Klägerin das Rechtsschutzbedürfnis. Denn durch die hiesige Beschlussersetzungsklage / Leistungsklage der Klägerin greife diese dem laufenden Parallelverfahren vor und macht dieses obsolet. Zudem macht die Beklagte weitere Einwendungen gegen die Anträge der Klägerin geltend. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Klageerwiderung vom 14.10.2022, Bl. 112 ff. d. A., Bezug genommen.

Nachdem die Beklagte in der Eigentümerversammlung vom 08.11.2022 über die hier streitgegenständlichen Punkte Beschlüsse gefasst hat, hat die Klägerin den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Die Beklagte hat sich der Erledigungserklärung angeschlossen.

## II.

Die Parteien haben den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt.

Gemäß § 91a ZPO konnte demnach durch Beschluss, der keiner mündlichen Verhandlung bedarf, über die Kosten des Verfahrens entschieden werden.

Unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes entspricht die tenorierte Kostenfolge billigem Ermessen.

Die Klägerin wäre in dem vorliegenden Rechtsstreit voraussichtlich unterlegen, da es an der erforderlichen Vorbefassung der Gemeinschaft mit dem von ihr verfolgten Begehren fehlt. Der Bundesgerichtshof hat diesbezüglich ausgeführt (Urteil vom 15.01.2010, V ZR 114/09, Rn. 14 f.):

*"Vielmehr will die Klägerin eine Regelung erreichen, die bisher nicht zur Abstimmung stand. Die vorherige Befassung der Eigentümerversammlung mit dem Antrag, der der Wohnungseigentümer gerichtlich durchsetzen will, ist jedoch Voraussetzung für die Zulässigkeit der Leistungsklage. Denn primär zuständig für die Beschlussfassung ist die Versammlung der Wohnungseigentümer (§§ 21 Abs. 1 und 3, 23 Abs. 1 WEG).*

*Soweit es - wie hier - um die Mitwirkung der übrigen Wohnungseigentümer an der ordnungsgemäßen Verwaltung geht, muss sich der Kläger vor der Anrufung des Gerichtes um die Beschlussfassung der Versammlung bemühen, weil seiner Klage sonst das Rechtsschutzbedürfnis fehlt (\_\_\_). (\_\_\_) Zwar fehlt das Rechtsschutzbedürfnis trotz fehlender Vorbefassung nicht, wenn mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass der Antrag in der Eigentümerversammlung nicht die erforderliche Mehrheit finden wird, so dass die Befassung der Versammlung eine unnötige Förmerei wäre."*

Dies gilt auch im Hinblick auf die Verpflichtung zur Erstellung einer Jahresabrechnung (Jennißen, in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 28 WEG, Rn. 205 f.).

An dieser erforderlichen Vorbefassung fehlt es. Insoweit hat die Klägerin vorgetragen, dass sie mehrfach versucht habe, die Anträge beschließen zu lassen. Dies reicht allerdings nicht aus, um die erforderliche Vorbefassung zu begründen, denn ersichtlich hat die Gemeinschaft über die hier streitgegenständlichen Ansprüche im Zeitpunkt der Klageerhebung noch keinen Beschluss gefasst. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass in den Jahren 2020 und 2021 keine Versammlung stattgefunden hat. Diesbezüglich hätte es der Klägerin obliegen, die Durchführung einer Versammlung zu erzwingen, damit über die von ihr geltend gemachten Beschlussanträge abgestimmt wird.

Es ist auch nicht ersichtlich und seitens der Klägerin auch nicht vorgetragen, dass die vorherige Befassung der Eigentümergemeinschaft als pure Förmerei angesehen werden könnte, die eine solche obsolet macht.

Allein aus dem Umstand, dass in der nach der Klageerhebung folgenden Versammlung die positive Beschlussfassung im Sinne der Klägerin hinsichtlich der Anträge zu Ziffer 2. unterblieben ist und diese abgelehnt worden sind, rechtfertigt nicht den Schluss, dass schon zu einem früheren Zeitpunkt die Vorbefassung entbehrlich gewesen wäre.