

I.

334 C 75/23



Amtsgericht Oberhausen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn ~~Wolfgang Dohrmann, Mülheimer Str. 89, 46236 Bottrop~~ Mülheim an der Ruhr,

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

WEG ~~Wolfgang Dohrmann, Mülheimer Str. 89, 46236 Bottrop~~ Oberhausen, vertr. d. d. VW ~~Wolfgang Dohrmann, Mülheimer Str. 89, 46236 Bottrop~~ Oberhausen,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ~~Wolfgang Dohrmann, Mülheimer Str. 89, 46236 Bottrop~~
~~Wolfgang Dohrmann, Mülheimer Str. 89, 46236 Bottrop~~ Oberhausen,

hat das Amtsgericht Oberhausen
auf die mündliche Verhandlung vom 14.10.2024
durch die Richterin am Amtsgericht Schleif

für Recht erkannt:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung ~~46049~~, ~~46049~~ Oberhausen vom 30.11.2023 zu Tagesordnungspunkt 4 (Abrechnungsspitze 2020) wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung ~~46049~~, ~~46049~~ Oberhausen vom 30.11.2023 zu Tagesordnungspunkt 5 (Entlastung des Verwalters für das Geschäftsjahr 2020) wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung ~~46049~~, ~~46049~~ Oberhausen vom 30.11.2023 zu Tagesordnungspunkt 7 (Abrechnungsspitze 2021) wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung ~~46049~~, ~~46049~~ Oberhausen vom 30.11.2023 zu Tagesordnungspunkt 8 (Entlastung des Verwalters für das Geschäftsjahr 2021) wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung ~~46049~~, ~~46049~~ Oberhausen vom 30.11.2023 zu Tagesordnungspunkt 10 (Abrechnungsspitze 2022) wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung ~~46049~~, ~~46049~~ Oberhausen vom 30.11.2023 zu Tagesordnungspunkt 11 (Entlastung des Verwalters für das Geschäftsjahr 2022) wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung ~~46049~~, ~~46049~~ Oberhausen vom 30.11.2023 zu Tagesordnungspunkt 13 (Verwalterbestellung) wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung ~~46049~~, ~~46049~~ Oberhausen vom 30.11.2023 zu Tagesordnungspunkt 15.1 (Änderung der Kosten Müllgebühren) wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung ~~Wohnungseigentümer~~, ~~128~~,
~~46049~~ Oberhausen vom 30.11.2023 zu Tagesordnungspunkt 15.2 (Änderung
der Schornsteinfegergebühren) wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung ~~Wohnungseigentümer~~, ~~128~~,
~~46049~~ Oberhausen vom 30.11.2023 zu Tagesordnungspunkt 15.3 (Änderung
der Kosten für Bankgebühren) wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung ~~Wohnungseigentümer~~, ~~128~~,
~~46049~~ Oberhausen vom 30.11.2023 zu Tagesordnungspunkt 16 (Änderung
der Kosten für Garageninstandsetzung) wird für ungültig erklärt

Die Beklagte wird verpflichtet, für das Wirtschaftsjahr 2022 die
Vermögensberichte in geordneter Form vorzulegen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat die Beklagte zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu
vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Der Kläger ist Mitglied der Beklagten, der Wohnungseigentümergeinschaft
~~Wohnungseigentümer~~, 46049 Oberhausen.

§ 10 Ziffer 1 und 3 der Teilungserklärung lautet:

„1) Im Verhältnis der Miteigentumsanteile sind aufzubringen:

Versicherungsprämien, die Grundsteuern bis zum Zeitpunkt, von dem ab
gemäß § 61 WEG diese Steuern für jede Einheit einzeln erhoben werden, die
öffentlichen Lasten und Abgaben, wie z. B. Kosten für Straßenreinigung und

Entwässerung, sowie diese nicht auf jede Einheit gesondert erhoben werden, die Instandhaltungsrücklage, die Kosten der Unterhaltung von Gemeinschaftsflächen, die Kosten der Müllabfuhr, die übrigen sich aus Wohnungseigentum ergebenden Kosten.

3) Die Gebühr für den Verwalter zuzüglich Nebenkosten nach Vereinbarung je Wohnungseigentum.“

Gemäß Urteil des Amtsgerichts Oberhausen vom 04.05.2022 334 C 16/22 wurde der Beschluss der Beklagte über die Jahresabrechnung für das Jahr 2019 für ungültig erklärt. Durch das Urteil des Amtsgerichts Oberhausen vom 22.0.2023 wurde die Beschlüsse der Beklagten aus der Eigentümerversammlung vom 21.01.2022 zu Tagesordnungspunkt 5 (Abrechnungsspitze 2020), zu Tagesordnungspunkt 7 (Entlastung des Verwalters für das Geschäftsjahr 2020), zu Tagesordnungspunkt 8 (Abrechnungsspitze 2021) und zu Tagesordnungspunkt 10 (Entlastung des Verwalters für das Geschäftsjahr 2021) für ungültig erklärt.

Am 30.11.2023 fand eine Eigentümerversammlung statt, auf welcher u.a. die hier angefochtenen Beschlüsse gefasst wurden.

Für weitere Einzelheiten wird auf das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 30.11.2023 verwiesen (Bl. 6 ff. GA).

Der Kläger behauptet, der Beschlüsse zu TOP 4, 5, 7, 10 und 11 würden ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen.

Die Einzelabrechnungen der Wirtschaftsjahre 2020 und 2021 würden ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, da die Abrechnungsspitzen fehlerhaft ermittelt worden seien.

Ausweislich § 10 und § 11 der Teilungserklärung seien die Kosten nach Miteigentumsanteilen unter den Wohnungseigentümern aufzuteilen. Lediglich die für die Kosten der Unterhaltung der Antennenanlage und die Verwaltergebühren seien einer anderen Kostenverteilung zugeführt worden. Ausweislich der Abrechnung seien des Frischwassers und Abwassers, der Gebäudeversicherung, Handwerksrechnungen sowie die Kosten der Notarin ~~L. Müller~~ nach Wohneinheiten verteilen und nicht nach Miteigentumsanteilen. Der Kläger habe eine der kleinsten

Wohnungen in dem Objekt, sodass er durch diese Kostenverteilung benachteiligt werde.

Die Abrechnungen dürften darüber hinaus auch nichtig sein, da sie nicht die Soll-Vorauszahlungen zur Ermittlung der Abrechnungsspitze in die Abrechnung eingestellt haben.

Für das Wirtschaftsjahr 2020 sei mit Datum vom 31.10.2019 der Wirtschaftsplan für das 2020 beschlossen worden, wonach eine Soll-Vorauszahlung von 1.978,09 EUR beschlossen wurde.

In die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020 seien allerdings nur die Vorauszahlungen in Höhe von 1.435,44 EUR eingestellt worden.

Entsprechendes gelte für die Abrechnung 2021. Einen Wirtschaftsplan für 2021 habe es nicht gegeben, eine Fortgeltung des Wirtschaftsplanes für das Wirtschaftsjahr 2020 sei auch nicht beschlossen, jedoch gelte der Wirtschaftsplan 2020 aufgrund von § 6 COVMG solange fort, bis ein neuer beschlossen werde, sodass der Wirtschaftsplan 2020 auch für das Wirtschaftsjahr 2021 seine Gültigkeit habe. Danach seien an Soll-Vorauszahlungen 1.978,09 EUR in die Abrechnung einzustellen. Tatsächlich seien nur 1.435,44 EUR eingestellt worden.

Ausweislich des beschlossenen Wirtschaftsplanes für das Wirtschaftsjahr 2022 vom 14.02.2022 seien Vorauszahlungen von 1.720,61 EUR zu zahlen.

In die Abrechnung seien aber nur Vorauszahlungen von 1.583,78 EUR eingestellt worden.

Aufgrund dieser Fehler müsse die Verwalterentlastung für 2020, 2021 und 2022 ebenfalls für ungültig erklärt werden.

Der Beschluss zu TOP 13 (Verwalterbestellung) widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Zum einen habe sich die Hausverwaltung als ungeeignet erwiesen, ordnungsgemäße Abrechnungen für die Beklagte zu erstellen. Obwohl ein gerichtliches Verfahren vor dem Amtsgericht Oberhausen bereits zu der Erkenntnis geführt habe, dass die einzelnen Kosten nach Miteigentumsanteilen abzurechnen seien, habe die Hausverwaltung erneut einzelne Kostenpositionen nicht nach Miteigentumsanteilen berechnet.

Ferner handele es sich bei der Hausverwaltung um keine zertifizierte Hausverwaltung gem. § 26 a WEG. Sowohl der Kläger als auch die weiteren Miteigentümer ~~S. Müller~~ hätten einen zertifizierten Verwalter verlangt, der dann allerdings mehrheitlich abgelehnt worden sei.

Unter TOP 15.1, 15.2, 15.3 und 16 seien Änderungen der Kostenverteilung beschlossen worden. Dabei sei beschlossen worden, dass die Kostenänderung bereits ab dem Wirtschaftsjahr 2023 zur Geltung kommen soll. Dies sei in der hier beschlossenen Weise allerdings nicht möglich, da die Beschlussfassung in zurückliegende, abgeschlossene Zeiträume eingreife

Des Weiteren begehre der Kläger die Erstellung der Vermögensberichte des Wirtschaftsjahre 2022.

Der Vermögensbericht 2022 weise die Instandhaltungsrücklage nicht ordnungsgemäß aus. Es sei nicht erkennbar, welche Beträge sich auf dem Konto befinden, weder auf dem Verwalterkonto noch auf dem Hausgeldkonto bei der Stadtparkasse. Eine Abgrenzung zwischen Hausgeld und Rücklage sei ebenfalls nicht erkennbar.

Der Kläger beantragt,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft ~~Wohnungseigentümergeinschaft~~ in Oberhausen auf der Versammlung vom 30.11.2023 wie folgt für ungültig zu erklären, hilfsweise, die Nichtigkeit der Beschlussfassung festzustellen:

zu Tagesordnungspunkt 4 (Abrechnungsspitze 2020),

zu Tagesordnungspunkt 5 (Entlastung des Verwalters für das Geschäftsjahr 2020),

zu Tagesordnungspunkt 7 (Abrechnungsspitze 2021),

zu Tagesordnungspunkt 8 (Entlastung des Verwalters für das Geschäftsjahr 2021,

zu Tagesordnungspunkt 10 (Abrechnungsspitze 2022),

zu Tagesordnungspunkt 11 (Entlastung des Verwalters für das Geschäftsjahr 2022),

zu Tagesordnungspunkt 13 (Verwalterbestellung),

zu Tagesordnungspunkt 15.1 (Änderung der Kosten Müllgebühren),

zu Tagesordnungspunkt 15.2 (Änderung der Schornsteinfegergebühren),

zu Tagesordnungspunkt 15.3 (Änderung der Kosten für Bankgebühren),

Tagesordnungspunkt 16 (Änderung der Kosten für Garageninstandsetzung),

die Beklagte zu verpflichten, für die Wirtschaftsjahre 2022 den Vermögensbericht in geordneter Form vorzulegen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, die Abrechnungen für die Jahre 2020, 2021 und 2022 würden ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Ausweislich der Abrechnungen für die Einheit des Klägers seien die Verteilerschlüssel gemäß der der Wohnungseigentümer zugrundeliegenden Gemeinschaftsordnung angewandt worden.

Es seien nicht die falschen Soll-Vorauszahlungen in die Abrechnungen 2020 und 2021 eingestellt worden. Der Kläger lege nicht den richtigen Wirtschaftsplan für 2020 vor. Ausweislich des Wirtschaftsplans vom 31.10.2019 würde sich die

Soll-Vorauszahlungen auf 1.435,44 € belaufen. Dieser Wirtschaftsplan gelte auch für 2021.

Für das Jahr 2022 sei dagegen tatsächlich die falsche Soll-Vorauszahlung in der Abrechnung eingestellt worden. Ausweislich des Wirtschaftsplan für 2022 betrage die Soll-Vorauszahlung für den Kläger 1.720,61 €. Dies führe aber nicht zu einer Unwirksamkeit des gesamten Rechnungswerkes führt.

Gemäß § 48 Abs. 4 S. 2 WEG gelte für Altverwalter, dass eine Person, die am 01.12.2020 Verwalter einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gewesen sei, dieser bis zum 01.06.2024 als zertifizierter Verwalter gelte. Dies sei hier der Fall. Die Mehrzahl der Wohnungseigentümer hätten der Verwalterin weiter ihr Vertrauen ausgesprochen.

Auch die Anfechtung zu TOP 15.1, 15.2, 15.3 und 15 greife nicht durch. Auf der Eigentümerversammlung vom 30.08.2022 hätten die Wohnungseigentümer den Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 beschlossen, welcher für die Kostenpositionen Müll, Schornsteinfegergebühren und Bankgebühren eine Änderung der Verteilerschlüssel vorsehe. Der Beschluss sei bestandskräftig. Die Umlageschlüssel seien daher für den damals zukünftigen Wirtschaftsplan schon geändert worden, so dass kein Verstoß gegen das Rückwirkungsverbot vorliege.

Da es in 2023 keine Instandhaltungskosten für die Garagen geben habe, könne der Kläger nicht gegen TOP 16 angreifen.

Der Vermögensbericht für 2022 weise die Instandhaltungsrücklage aus.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

I.

1.

Die Beschlüsse über die Abrechnungsspitzen für 2020 und 2021 entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Beschluss zur Abrechnungsspitze 2022 ist sogar nichtig.

Eine Abrechnung der Wasser- und Entwässerungskosten nach Verbrauch sieht die Teilungserklärung nicht vor.

In die Jahresabrechnung 2022 (TOP 10) wurden in die Abrechnung die falschen Soll-Vorauszahlung von nur 1.582,78 € anstatt 1.720,61 € eingestellt. Dies führt zu Nichtigkeit.

2.

Die in den angefochtenen Beschlüssen, TOP 5, 8 und 11, ausgesprochene Entlastung der Verwaltung war ebenfalls für ungültig zu erklären, weil ohne eine zutreffende Jahresabrechnung die Verwaltung, für den betreffenden Zeitraum noch nicht entlastet werden kann.

3.

Der Beschluss zu TOP 13 entspricht ebenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der Kläger hat grundsätzlich nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG einen Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a WEG. Denn die Ausnahme der Vorschrift greift hier nicht ein.

Die Beklagte verfügt zwar nur über 5 Sondereigentumseinheiten, aber der Kläger und die Eheleute ~~S. 1113~~, mithin also mehr als 1/3 der Wohnungseigentümer, hat die Bestellung eines zertifizierten Verwalters begehrt und die Verwaltung ~~L. 1113~~ ist kein Wohnungseigentümer.

Der Beschluss zu TOP 13, die Wiederbestellung der Verwaltung ~~L. 1113~~ bis zum 31.12.2024, entsprach daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Daran ändert auch § 48 Abs. 4 WEG nichts. Denn dessen Übergangsregelung gilt erstens nur bis zum 01.06.2024 und zweitens findet diese Vorschrift auf eine Wiederbestellung keine Anwendung. Nur wenn ein Verwalter vor dem Erlass des WEMOG bestellt war, ist er für eine Übergangszeit von 42 Monaten (01.12.2020 bis 01.06.2024) als zertifizierter Verwalter anzusehen ist (MüKoBGB/Krafka, 9. Aufl. 2023, WEG § 48 Rn. 10, 11).

4.

Die Beschlüsse zu den TOP 15. 1, 15.2 und 15.3 sind unwirksam. Eine Änderung der Kostenverteilung kann nur für künftige Wirtschaftsjahre beschlossen werden, nicht aber für ein bereits fast abgelaufenes Wirtschaftsjahr (MüKoBGB/Scheller, 9. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 50, 51, Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 152; BeckOK WEG/Bartholome, 55. Ed. 1.1.2024, WEG § 16 Rn. 157-160, m.w.N.).

Dass der Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 in der Eigentümerversammlung vom 30.08.2022 zu TOP 10 bestandkräftig mit der Teilungserklärung widersprechender Kostenverteilungsschlüssel beschlossen worden, rechtfertigt die Beschlüsse nicht. Denn der Beschluss über den Wirtschaftsplan stellt keine wirksame Änderung der in der Teilungserklärung festgelegten Verteilungsmaßstäbe dar. Eine wirksame Änderung des bisher geltenden Verteilungsschlüssels durch Beschluss nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG setzt stets voraus, dass die Wohnungseigentümer das Bewusstsein haben, eine Änderung der bisherigen Kostenverteilung für künftige Abrechnungen zu beschließen. Dies muss aus dem in der Niederschrift protokollierten Inhalt eines Beschlusses hervorgehen (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 138). Bei einer Änderung der Kostenverteilungsschlüssel im Rahmen eines Beschlusses über den Wirtschaftsplan liegt eine solche bewusste Entscheidung der Wohnungseigentümer nicht vor.

5.

Der Kläger hat einen Anspruch auf Neuerstellung der Vermögensberichte für das Jahr 2022 §§ 18 Abs. 2, 28 Abs. 4 S. 1 WEG. Denn es sind schon allein die Soll-Vorauszahlungen des Klägers fehlerhaft eingestellt, was sich auf den gesamten Bericht durchschlägt.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 709, 711 ZPO.

Der Streitwert wird gemäß § 49 GKG auf insgesamt 40.842,73 € festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Schleif