



Vert.	Frist not.			
RA	EINGEGANGEN			KR/ RIA
SB	07. NOV. 2013			Mch.:
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Rück- spr.
zdA				Zah- lung
Verkündet am 22. Oktober 2013				Stel- lungn.

Radig,
Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

LANDGERICHT DORTMUND

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

In dem Rechtsstreit

1. der [REDACTED]
2. des [REDACTED]

Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED]

g e g e n

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft
[REDACTED], vertr. d. d. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte : Rechtsanwälte Behrendt & Partner,
Schwechater Str. 38, 45966
Gladbeck,

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 1. Oktober 2013
durch die Richterin am Landgericht Dr. Becker,
den Richter am Landgericht Flocke und die Richterin Dr. Altemark

für **Recht** erkannt:

Das Urteil des Amtsgerichts Gladbeck vom 31.10.2012 wird teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss zu TOP 2 der Wohnungseigentümerversammlung vom 29.04.2008 wird im Hinblick auf die Gesamtjahresabrechnung 2006 sowie die entsprechenden Einzeljahresabrechnungen der Kläger bezüglich der Positionen 001, 002, 003 (Wasserkosten) sowie im Hinblick auf die Einzeljahresabrechnungen der Kläger für das Jahr 2006 bezüglich der Positionen 071 und 072 für ungültig erklärt.

Die Beschlüsse zu TOP 3 und TOP 5 der Wohnungseigentümerversammlung vom 29.04.2008 werden für ungültig erklärt.

Im Übrigen bleibt die Klage abgewiesen. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger 39 % und die Beklagten 61 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 17.743,60 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die Berufung ist zulässig und teilweise begründet.

1. TOP 2

Der Beschluss zu TOP 2 betreffend die Jahresabrechnung 2006 war im tenorierten Umfang für ungültig zu erklären.

Bezüglich der in Ansatz gebrachten Wasserkosten ist der falsche Verteilungsschlüssel angewendet worden. Insoweit ist unstreitig, dass nach Miteigentumsanteilen abgerechnet worden ist, obwohl eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorgesehen war. Soweit die Beklagten sich darauf berufen, dass eine verbrauchsabhängige Abrechnung aus dem Grunde nicht möglich war, dass zu einer Vielzahl von Wohnungen nach erfolgter Stilllegung ab dem 01.03.2006 des Wohnturmes kein Zugang mehr bestand, rechtfertigt dies nicht eine Abrechnung nach Miteigentumsanteilen. Kann der anteilige Wasserverbrauch wegen eines Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, so ist der Verbrauch gemäß § 9 a HeizkostenVzu schätzen. Die Schätzung kann wahlweise auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räu-

me in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder nach dem Verbrauch vergleichbarer anderer Räume erfolgen. Liegen – was vorliegend aufgrund der erfolgten Stilllegung des Wohnturmes im streitgegenständlichen Fall einschlägig sein dürfte – keine Vergleichsmaßstäbe für eine Schätzung nach § 9 a Abs. 1 der HeizkostenV vor, so sind die Warmwasserkosten hilfsweise nach Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen, § 9 a Abs. 2 HeizkostenV. Dieser Verteilungsmaßstab hat Vorrang vor einer Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen gemäß § 16 Abs. 2 WEG. Die Warmwasserkosten sind nur dann nach Miteigentumsanteilen zu verteilen, wenn die Verteilung dieser Kosten weder durch Vereinbarung noch durch Beschluss geregelt ist (Becker, in: Bärmann, WEG-Kommentar, 11. Aufl., § 16 Rn. 67 f. m.w.N.).

Die Einzelabrechnungen der Kläger waren zusätzlich im Hinblick auf die Positionen 071 und 072 für ungültig zu erklären. Durch die dort eingestellten Forderungsausfallumlagen wurden die Kläger an Verfahrenskosten beteiligt, die sich auf Verfahren bezogen, in welchen die Kläger als klagende Partei aufgetreten waren. Kosten eines Rechtsstreits gemäß § 43 WEG gehören jedoch nur dann zu den Kosten der Verwaltung im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG, wenn es sich um Mehrkosten gegenüber der gesetzlichen Vergütung eines Rechtsanwalts aufgrund einer Vereinbarung über die Vergütung handelt, § 16 Abs. 8 WEG. Die gerichtliche Kostenentscheidung soll vorrangig im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander sein. Insoweit war es zwar zutreffend, die Forderungsausfallumlage in die Gesamtjahresabrechnung einzustellen. Die Beteiligung der Kläger in den jeweiligen Einzelabrechnungen war hingegen unzulässig, so dass die Einzelabrechnungen insoweit für ungültig zu erklären waren.

Soweit die Kläger des Weiteren den Ansatz von Kosten beanstanden, die nach ihrer Auffassung nach der erfolgten Stilllegung des Wohnturmes nicht mehr angefallen seien, haben die Beklagten vorgetragen, dass nur

solche Kosten umgelegt worden seien, die auch nach dem 01.03.2006 noch tatsächlich angefallen sind. Es ist evident, dass auch nach der erfolgten Stilllegung des Wohnturms laufende Kosten entstanden sind, die anteilig auf die jeweiligen Eigentümer umzulegen waren. Insoweit haben die Kläger nicht konkret und für die Kammer nachvollziehbar dargelegt, welche Kosten im Einzelnen nach ihrer Auffassung zu Unrecht auf sie umgelegt worden sein sollen. Hierbei ist zu bedenken, dass auch für die durch die Kläger pauschal genannten Positionen Heizung, Aufzug, Müllabfuhr und Hauswart weiterhin Kosten angefallen sind, wenn auch nicht im gleichen Umfang wie in dem Zeitraum bis Ende Februar 2006.

Keine Bedenken bestehen des Weiteren im Hinblick auf die in dem Beschluss zu TOP 2 genannte Bedingung der Übersendung der jeweiligen Einzelabrechnungen binnen 3 Wochen. Als Rechtsgeschäft können Beschlüsse nach § 158 Abs. 1 und 2 BGB auch unter einer aufschiebenden oder auflösenden Bedingung gefasst werden (Merle, in: Bärmann, a.a.O., § 23 Rn. 30).

2. TOP 3

Der unter TOP 3 gefasste Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 4 WEG. Zwar kann ein Verwalter grundsätzlich bevollmächtigt werden, einen Rechtsanwalt damit zu beauftragen, gegen einen ehemaligen Verwalter zu klagen. Vorliegend ist jedoch völlig unklar, welche Abrechnungszeiträume betroffen sein sollen und um welches Volumen es sich im Einzelnen handelt. Ein derartig pauschaler Vorratsbeschluss nimmt den Wohnungseigentümern die Möglichkeit, im Einzelfall zu entscheiden, ob tatsächlich Klage erhoben werden soll oder nicht. Dies entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Soweit Wirtschaftspläne betroffen sein sollten, die sich auf bereits abgelaufene Wirtschaftsjahre beziehen, so entspricht der Beschluss bereits aus diesem Grunde nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Nach Ablauf des Wirtschaftsjahres kann ein Wirtschaftsplan für das zurückliegende Wirtschaftsjahr nicht mehr aufgestellt und ein Wohnungseigentümer nicht aufgrund eines rückwirkend geschlossenen Wirtschaftsplanes zu anteiligen Lasten- und Kostentragung herangezogen werden. Ist das zu planende Wirtschaftsjahr abgeschlossen und stehen die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben bereits fest, ist die Vorausplanung mittels Wirtschaftsplan sinnlos (OLG Hamm, NZM 2009, 820).

3. TOP 4

Keine Bedenken hat die Kammer im Hinblick auf den unter TOP 4 gefassten Beschluss bezüglich der Bevollmächtigung von Rechtsanwalt [REDACTED] [REDACTED] eine Ratenzahlungsvereinbarung mit den dort genannten Eigentümern zu treffen. Der monatliche Betrag sowie der Gesamtzeitraum, in dem die jeweiligen Raten zu zahlen sind, ist konkret festgelegt. Soweit die Wohnungseigentümer beschlossen haben, es dem von ihnen beauftragten Rechtsanwalt zu überlassen, die weiteren Details des Zahlungsvergleichs eigenständig und individuell zu regeln, ist dies nach Auffassung der Kammer nicht zu beanstanden.

4. TOP 5

Soweit die Wohnungseigentümerin Frau [REDACTED] in dem Beschluss ermächtigt worden ist, im eigenen Namen Auskunftsansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den ehemaligen Verwalter

geltend zu machen, widerspricht diese Ermächtigung ordnungsgemäßer Verwaltung, weil es zu der gesetzlichen Aufgabe des Verbandes gehört, eigene Ansprüche auch selbst durchzusetzen (Wenzel, in: Bärmann, a.a.O., § 43 Rn. 157). Das Vorliegen eines schutzwürdigen Eigeninteresses der Miteigentümerin ist nicht ersichtlich. Hieran ändert auch der Umstand, dass der Anspruch hilfsweise im Namen der WEG geltend gemacht werden soll, nichts. Dies hätte nämlich zur Konsequenz, dass zunächst eine unzulässige Klage erhoben werden würde, die eine entsprechende Kostenlast zur Folge hätte, was nicht dem Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft entsprechen kann.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

IV.

Der Streitwert war auf 17.743,60 € festzusetzen.

Hierbei fallen auf die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 2 7.743,60 €. Das Gesamtinteresse ist hierbei mit 248.294,42 € zu beziffern (25 % des Gesamtbetrages der Jahresabrechnung 2006). 50 % hiervon ergeben 124.147,21 €. Gemäß § 49 a ist der Streitwert jedoch begrenzt durch das fünffache Einzelinteresse der Kläger. Das Einzelinteresse der Kläger liegt bei 1.548,72 € (6.194,88 € (zusammengesetzt aus den Einzelabrechnungsbeträgen 5.803,53 € + 391,35 €) x 25 %). Insoweit wird darauf hingewiesen, dass auch bei der Bewertung des Einzelinteresses der Kläger

an der Jahresabrechnung 25 % des Gesamtvolumens ihres Anteils zugrunde zu legen sind. Das fünffache Einzelinteresse beträgt somit 7.743,60 €.

Auf die Beschlussanfechtungen zu TOP 3 und TOP 4 entfallen jeweils 3.000,00 €. Hierbei hat sich die Kammer an den Angaben der Kläger orientiert, die die Streitwerte zu TOP 3 und 4 mit jeweils 3.000,00 € angegeben haben (Schriftsatz vom 26.07.2009, Blatt 109 der Akte).


Bezüglich der Beschlussanfechtung zu TOP 5 hält die Kammer einen Streitwert von 4.000,00 € für angemessen.

Dr. Becker

Flocke

Dr. Altemark

Ausgefertigt


Waßmann, Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

