

Ausfertigung



Verkündet am 25.10.2013

Ohne Hinzuziehung eines
Urkundsbeamten der Geschäftsstelle

Vert.	Frst not.		KSP RSt.	Mon.
RA	EINGEGANGEN			Kontroll- nr.
SB	08. NOV. 2013			Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT			Zer- lung
zDA				Stel- Angrh.

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn [REDACTED]

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt [REDACTED]
[REDACTED]

gegen

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

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

vertr. d. d. [REDACTED]
[REDACTED]

Beklagte,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 08.10.2013
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Gerichtskosten tragen der Kläger und die beklagte Verwaltung je zur Hälfte.

Die außergerichtlichen Kosten des Klägers tragen dieser und die beklagte Verwaltung je zur Hälfte. Die außergerichtlichen Kosten der beklagten Verwaltung trägt diese alleine. Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten Eigentümer trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Allen Parteien bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die vollstreckende Partei zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 7.500,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Der Kläger ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in Bottrop. Am 23.04.2013 fand eine Eigentümerversammlung statt. Unter TOP 5 wurde entschieden, dass die im Vorjahr beschlossenen Treppenhaussanierung zurückgestellt und im nächsten Jahr erneut verhandelt werden solle. Mit diesem Beschluss ist der Kläger nicht einverstanden. Die Entscheidung, die Renovierung auszusetzen, widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Treppenhäuser seien seit 31 Jahren nicht mehr renoviert worden. Sie befänden sich in einem katastrophalen Zustand. Die Gemeinschaft sei wirtschaftlich durchaus in der Lage, die Renovierung zu zahlen.

Der Kläger beantragt,

den Beschluss der Eigentümersammlung vom 23.04.2013 zu TOP 5 (Zurückstellung der Renovierung des Treppenhauses) für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Bei der Beschlussfassung habe die mangelnde Liquidität der Gemeinschaft im Vordergrund gestanden.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig gemäß § 43 Ziffer 4 WEG. Sie ist aber nicht begründet. Der angefochtene Beschluss zu TOP 5 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und hat Bestand.

1. Der Gemeinschaft der Eigentümer obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, § 21 Abs. 1 WEG. Es ist daher grundsätzlich Sache der Eigentümer, zu entscheiden, ob, wann und in welchem Umfang Renovierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Ausgehend von diesem Grundsatz waren die Eigentümer am 23.04.2013 daher frei in ihrer Entscheidung, die im Jahre 2012 beschlossenen Renovierungsmaßnahmen auszusetzen und im nächsten Jahr darüber erneut zu entscheiden. Der angefochtene Beschluss, bei dem es sich um eine reine Verwaltungsentscheidung handelt, wurde mehrheitlich gefasst und ist daher von dem Kläger zu akzeptieren.

2. Der Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Maßgebend für die Beschlussfassung waren nach den nicht bestrittenen Angaben der Beklagten Eigentümer wirtschaftliche Aspekte, andere Renovierungsvorhaben habe man als vorrangig angesehen. Das ist nachvollziehbar. Es kommt nicht darauf an, dass die Gemeinschaft grundsätzlich in der Lage gewesen ist, die Kosten für die Treppenhausrenovierung aufzubringen. Denn auch über die Art und Weise der Verteilung der gemeinschaftlichen Gelder entscheiden die Eigentümer in freiem Ermessen.

3. Das den Eigentümern grundsätzlich zustehende Entscheidungsermessen war auch nicht dergestalt reduziert, dass allein die Durchführung der seinerzeit beschlossenen Renovierungsmaßnahme ordnungsgemäß war und jede andere Entscheidung den Anspruch des Klägers auf ordnungsgemäße Verwaltung verletzt hätte. Das streitbefangene Treppenhaus befindet sich nämlich nicht in einem derart desolaten Zustand, dass eine Renovierung zwingend geboten erscheint. Das folgt aus dem Ergebnis der Beweisaufnahme. Das Gericht hat sich am 08.10.2013 durch Inaugenscheinnahme ein persönliches Bild der örtlichen Gegebenheiten verschafft. Das Treppenhaus im Hause [REDACTED], um welches es dem Kläger geht, befand sich in einem sauberen Zustand. An fast allen Wänden waren dünne, dunkle Streifspuren von Kontakten mit Gegenständen zu erkennen, die Decke war vereinzelt schadhaft. Die hell verputzten Wände waren angegraut, im oberen Bereich des Treppenhauses im Bereich der Stufen waren Flächen von Dreckanhaftungen wahrnehmbar. Gleichwohl machte das Treppenhaus einen insgesamt gepflegten, auf keinen Fall „heruntergekommenen“ Eindruck. Das Aussetzen der Renovierung, die im Übrigen auch von den Beklagten als erforderlich angesehen wird, ist daher vom Entscheidungsermessen der Eigentümer gedeckt und ordnungsgemäß.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 91 a ZPO. Das weitere Begehren des Klägers, die Verwaltung zu verpflichten, die Jahresabrechnung 2011 aufzustellen, haben die Parteien in der mündlichen Verhandlung vom 08.10.2013 übereinstimmend für erledigt erklärt. Insofern war im Rahmen der Kostenentscheidung nach billigem Ermessen zu Lasten der beklagten Verwaltung zu entscheiden. Denn unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes war festzustellen, dass ohne den Eintritt des erledigenden Ereignisses die Verwaltung unterlegen gewesen wäre. Denn die Verwaltung befand sich mit der Erstellung der Jahresabrechnung in Verzug. Die Jahresabrechnung ist grundsätzlich nach Ablauf des Wirtschaftsjahres aufzustellen, und zwar nach einhelliger Meinung in Literatur und Rechtsprechung, der sich das Gericht anschließt, innerhalb einer angemessenen Frist von 3 bis höchstens 6 Monate nach Ablauf des abzurechnenden Zeitraumes (vgl. nur OLG Zweibrücken, ZMR 2007, 728; Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 28 Rdnr. 59). Die Verwaltungsgesellschaft hatte zwar die Jahresabrechnung 2011 in der Versammlung vom 26.06.2012 vorgelegt. Die Genehmigung der Abrechnung wurde aber von dem erkennenden Gericht im November 2012 wegen Fehlerhaftigkeit aufgehoben. Erst jetzt, also fast ein Jahr später, hat die Verwaltung die Fehler korrigiert und eine neue Abrechnung erstellt.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Rohlfing

Ausgefertigt



Dag, Justizsekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

