
Datum: 09.08.2012
Gericht: Amtsgericht Bottrop
Spruchkörper: Zivilabteilung 20
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 20 C 22/12
ECLI: ECLI:DE:AGBOT:2012:0809.20C22.12.00

Sachgebiet: Bürgerliches Recht

Tenor:

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 27.03.2012 zu TOP 3 d) wird für unwirksam erklärt.

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 vollsteckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Klägerin zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Der Streitwert wird auf 1.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand: 1

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft M-Straße ... in C. Am 27.03.2012 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 30.03.2012 zusammengefasst sind. Gegenstand von TOP 3 war der Wirtschaftsplan 2012. Unter TOP 3 d) wurde ausweislich des Protokolls folgender Beschluss gefasst: 2

„Entschädigung für Mehraufwand des Verwalters“ 3

für Sonderleistungen im Rahmen der Arbeiten zur Beseitigung des Wasserleitungsschadens gem. Verwaltervertrag für Einholung der Firmenangebote, Auftragserteilung, Überwachung der Arbeiten, Rechnungsprüfung und Schriftwechsel mit der Versicherung pp, sog. Regiekosten = 5 % der Gesamtkosten in Höhe von 11.647,00 Euro rd. 582,00 Euro, davon WE Q rd. 2/3 = 388,00 Euro. 4

1 Gegenstimme, keine Enthaltung mehrheitlich beschlossen.“	5
Die Klägerin ist mit diesem Beschluss nicht einverstanden. Für die beschlossene Mehrvergütung gebe es keine rechtliche Grundlage. Bei der Organisation der Instandsetzung des Wasserschadens handele es sich um eine typische Arbeit für einen Verwalter. Zudem sei eine pauschale Vergütung nicht zulässig. Der Beschluss selber sei zu unbestimmt, da nicht klar sei, wer bezahlen solle. Der Beschluss sei in der Einladung zur Versammlung auch nicht angekündigt worden. Der Versammlung habe schließlich die Beschlusskompetenz gefehlt.	6
Die Klägerin beantragt,	7
den Beschluss der Wohnungseigentümersversammlung vom 27.03.2012 zu TOP 3 d) für unwirksam zu erklären,	8
Die Beklagten beantragen,	9
die Klage abzuweisen.	10
Sie treten dem Vorbringen der Klägerin entgegen. Diese fechte einen Teil des Wirtschaftsplanes an. Ein Wirtschaftsplan stelle aber nur eine vorläufige Regelung dar. Die Einwände der Klägerin seien unbeachtlich, da eine endgültige Festlegung erst im Rahmen der Jahresabrechnung erfolgen könne.	11
Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.	12
<u>Entscheidungsgründe:</u>	13
Die Klage ist gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässig. Sie ist auch begründet. Der Beschluss der Eigentümersversammlung vom 27.03.2012 zu TOP 3 d) entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war für unwirksam zu erklären.	14
Mit dem angefochtenen Beschluss wurde nicht nur eine Mehrvergütung für den Verwalter beschlossen, sondern gleichzeitig eine anteilige Zahlungspflicht der Klägerin festgelegt. Beides erfolgte unstreitig im Rahmen des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2012. Das ist nicht zulässig mit der Folge, dass der Beschluss schon aus diesem Grunde aufzuheben war. Es kann daher offen bleiben, ob die dem Verwalter zugebilligte Mehrvergütung als solche rechtens war, ob sie der Höhe nach gerechtfertigt war, ob der Beschluss den weiteren formellen Anforderungen an eine Beschlussfassung gerecht wird und ob die Versammlung überhaupt befugt war, per Beschluss die Mehrvergütung zu regeln.	15
Ein Wirtschaftsplan ist der Haushaltsplan der Gemeinschaft für das kommende Wirtschaftsjahr. Sein Inhalt besteht gemäß § 28 Abs. 1 WEG aus der Vorausplanung der zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung, deren Umlegung auf die Eigentümer nach dem geltenden Verteilerschlüssel sowie die veranschlagten Beiträge zur Instandhaltungsrücklage. Die verbindliche Begründung von Zahlungspflichten einzelner Eigentümer nebst Festlegung neuer Verteilerschlüssel gehört hingegen nicht in den Wirtschaftsplan. Um eine derartige Regelung handelt es sich bei dem Inhalt des angefochtenen Beschlusses. Denn nach dem unmissverständlichen Wortlaut der Regelung sollte eine Mehrvergütung für den Verwalter zum einen begründet und zum anderen gleichzeitig eine auf den konkreten Fall bezogene neue Umlageregelung geschaffen werden, wonach die Klägerin mit 2/3 der Mehrvergütung belastet werden sollte. Das ist nicht zulässig. Denn dabei handelt es sich nicht nur um die Berücksichtigung prognostizierter Kosten im	16

Gesamthaushalt, sondern um die Schaffung einer Anspruchsgrundlage, auf deren Basis bei Bestandskraft des Beschlusses die Klägerin in Anspruch genommen werden kann.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

17