
Datum: 17.12.2015
Gericht: Amtsgericht Essen
Spruchkörper: 196 C
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 196 C 164/15
ECLI: ECLI:DE:AGE1:2015:1217.196C164.15.00

Tenor:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft L-Straße in Essen der Wohnungseigentümersammlung vom 16.06.2015, die zu Top 7, 8, 9, 10 und 11 gefasst wurden, werden für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen zu 77 % die Kläger und zu 23 % die Beklagte.

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

Versäumnis- und Schlussurteil	1
<u>Tatbestand:</u>	2
Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft L-Straße, Essen. Mit Beschluss vom 08.10.2013 wurde der jetzige Hausverwalter, Herr L, zum Verwalter bestellt. Dieser war bereits in der Zeit von Januar 2005 bis Januar 2011 Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft. Über das Privatvermögen des Herrn L ist das Insolvenzverfahren im Jahre 2011 eröffnet worden. Herr L befindet sich momentan in der Wohlverhaltensphase des Restschuldbefreiungsverfahrens (AG Essen, 160 IK 341/10). Er ist der Ehemann der Beklagten.	3
Die Beklagte ist Mehrheitseigentümerin, sie ist Eigentümerin von 17 Sondereigentumseinheiten, die Kläger von einer mit einem Miteigentumsanteil von 58,7/1000.	4

Mit Schreiben vom 12.05.2015 lud der Verwalter zu der streitgegenständlichen Wohnungseigentümerversammlung ein, wobei diese zunächst auf den 26.05.2015 terminiert war. In dem Anschreiben zum Einladungsschreiben und im Einladungsschreiben selber wurde aufgenommen, dass sich in der Anlage zu diesen Schreiben die Jahresabrechnung 2014 sowie der Wirtschaftsplan 2015 und die Tagesordnung befänden. Der Verwalter faxte dieses Schreiben nebst sechs weiteren Schriftstücken an den Klägersvertreter und übersandte ein Einschreiben an die Kläger. Die Kläger reagierten auf diese Einladung, in dem sie um Terminsverlegung ersuchten. Dieser wurde stattgegeben, so dass die streitgegenständliche Wohnungseigentümerversammlung sodann am 16.06.2015 stattfand. Auf dieser Versammlung fassten die Wohnungseigentümer folgende positiven Beschlüsse mehrheitlich:	
Zu Top 3: Beschlussfassung über die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2015,	6
zu Top 4: Beschlussfassung über die Genehmigung der Hausgeldabrechnung 2014,	7
zu Top 5: Diskussion und Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters,	8
zu Top 6: Diskussion und Beschlussfassung über die Stärken der Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft“, wobei hier die Hausverwaltung beauftragt wurde, alle Hausgeldrückstände bei allen Eigentümern einzufordern.	9
Zu Top 7 fassten die Wohnungseigentümer mehrheitlich einen Beschluss bezüglich der Dachsanierung und der Einholung von Kostenvoranschlägen und zur Finanzierung derselben,	10
zu Top 8: Beschluss zur Vorgehensweise zur Erneuerung der Haustür und der Tür zum Hinterhof,	11
zu Top 9 einen solchen bezüglich der Reparatur des Geländers,	12
zu Top 10 einen Beschluss bezüglich der Reparatur der Klingelanlage	13
und zu Top 11 einen Beschluss bezüglich der Reparatur der Regenrinne.	14
Aufgrund des Umfangs der Beschlussfassungen wird auf das Versammlungsprotokoll Blatt 51 bis 59 der Akten verwiesen.	15
Unter den Tagesordnungspunkten Top 12, Top 13 und Top 14 sowie Top 15 ist protokolliert, dass keine Beschlussfassung erfolgte (Bl. 59, 60 d. A.).	16
In der Teilungserklärung vom 13.03.1980 ist unter § 13 zu 8. Folgendes aufgenommen:	17
„In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen“.	18
Das streitgegenständliche Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 16.06.15 ist vom Verwalter und von der Wohnungseigentümerin C unterzeichnet, nicht jedoch von dem Kläger.	19
	20

Die Kläger sind der Meinung, dadurch dass die Unterschrift des Klägers auf dem Protokoll fehle, seien alle Beschlüsse ungültig.

Die Kläger behaupten weiterhin, die Unterschrift der Beklagten unter dem Protokoll zähle nicht, da diese des Deutschen nicht mächtig sei. 21

Die Kläger behaupten, dass ihnen mit der Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung weder der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung, noch entsprechende Kostenvoranschläge bezüglich der Sanierungsarbeiten übersandt worden seien. Bezüglich der beschlossenen Sanierungen (TOP 7-11) hätten sie daher im Vorfeld keine Kenntnisse gehabt, wie hoch die voraussichtlichen Kosten der zu beschließenden Maßnahme seien. Auch sei der Sanierungsbedarf nicht bekannt gewesen. 22

Bezüglich der Beschlüsse über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung (TOP 3 und 4) behaupten die Kläger, bei den Kostenpositionen: Hausmeister, Treppenhausreinigung und Winterdienst sei der Verteilerschlüssel nicht nach den Vorgaben der Teilungserklärung gewählt worden. Aus diesen Gründen könnte dem Verwalter auch keine Entlastung erteilt bekommen (TOP 5). 23

Bezüglich des Beschlusses zu Top 4 meinen die Kläger weiterhin, dieser sei nicht bestimmt genug. Aus der Einladung ergebe sich nicht, was Gegenstand der Beschlussfassung sein solle. 24

Zu den Beschlüssen zu Top 12 bis 15 behaupten die Kläger, entgegen dem Inhalt des Protokolls seien hier Beschlüsse mit einer Gegenstimme des Klägers gefasst worden. 25

Zu den Beschlüssen zu Top 12 und 13 meinen die Kläger weiterhin, dass diese mangels Beschlusskompetenz nichtig seien. Der Kläger meint, der Beschluss zu Top 14 entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Bezüglich des Beschlusses zu Top 15 verweist der Kläger auf die Argumentation zu Top 12 und 13. 26

Die Kläger meinen weiterhin, sie hätten einen Anspruch aus § 21 Abs. 8 WEG auf Abberufung des Verwalters Herrn L und Bestellung eines Notverwalters. Hierzu behaupten sie, dass Herr L die Beklagte als die Mehrheitseigentümerin beeinflusse. Der Verwalter sei völlig ungeeignet zur Ausübung des Verwalteramtes, was sich darin zeige, dass er offenstehende Verbindlichkeiten aus einem Kostenfestsetzungsbeschluss aus dem Verfahren 196 C 293/14 nicht begleiche. Auch zeige sich aus dem Umstand, dass über das Vermögen des Herrn L das Insolvenzverfahren eröffnet worden sei, dass dessen wirtschaftliche Bonität in Frage gestellt sei. Eventuelle Ansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter könnten daher nicht realisiert werden. Ein insolventer Verwalter sei allerdings wegen fehlender Bonität stets ungeeignet. Von der Insolvenz hätten die Kläger erstmalig im Jahre 2014 erfahren, so behaupten die Kläger. 27

Mit Klageschrift vom 13.07.2015 haben die Kläger zum Antrag zu 1. beantragt, sämtliche gefassten Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 16.06.2015 für ungültig zu erklären, hilfsweise deren Nichtigkeit festzustellen. In der Klageschrift haben sich die Kläger auch gegen die Beschlüsse zu Top 12, 13, 14, 15 gewandt. Auch nach Übersendung des Protokolls der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung haben die Kläger mit Schriftsatz vom 02.10.2015 behauptet, dass unter den Tagesordnungspunkten 12 bis 15 mehrheitlich (mit einer Gegenstimme der Kläger) Beschlüsse gefasst worden seien. 28

In der mündlichen Verhandlung vom 26.11.2015 beantragen die Kläger, 29

1.	30
die Beschlüsse zu Top 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 und 11 der streitgegenständlichen Wohnungseigentümerversammlung vom 16.06.2015 für ungültig zu erklären, hilfsweise deren Nichtigkeit festzustellen.	31
2.	32
Das Gericht möge gem. § 21 Abs. 8 WEG den Verwaltervertrag mit der bestehenden Hausverwaltung fristlos kündigen und vorübergehend einen Notverwalter bestellen.	33
Die Beklagte beantragt,	34
die Klage abzuweisen.	35
Die Beklagte meint, das Protokoll sei in ausreichender Weise unterschrieben worden, da sich aus Top 16 des Protokolls ergebe, dass der Kläger seine Unterschrift verweigert hat. Das Berufen auf eine nicht ordnungsgemäße Protokollierung aus formalen Mängeln würde sich unter diesen Umständen als rechtsmissbräuchlich erweisen, so meint die Beklagte.	36
Die Beklagte behauptet, der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung seien als Anlagen zum Schreiben vom 12.05.2015 beigelegt gewesen und sowohl an den jetzigen Klägervertreter gefaxt als auch an die Kläger selber per Einschreiben übersandt worden.	37
Die Kostenpositionen der Jahresabrechnung seien auch hinsichtlich der Hausmeisterkosten, der Treppenhausreinigung und des Winterdienstes zu Recht nach Einheiten umgelegt worden, da dieses in der Versammlung vom 13.03.2013 zu Top 5 beschlossen worden sei.	38
Die Beklagte behauptet zu den Beschlüssen unter Top 7 bis 11, dass die dort genannten Sanierungsmaßnahmen nicht beschlossen worden seien. Beschlussgegenstand sei lediglich die Erhebung einer Sonderumlage gewesen, damit der Verwalter Kostenvoranschläge einholen könne. Die Auslegung dieser Beschlüsse ergebe auch nicht, dass nach Zahlung der Kostenvoranschläge direkt eine Auftragsvergabe nach Einholung derselben erfolgen solle.	39
Die Beklagte behauptet, unter den Tagesordnungspunkten 12, 13, 14 und 15 sei keine Beschlussfassung erfolgt.	40
Die Beklagte meint, die Kläger hätten keinen Anspruch auf Abberufung des Verwalters und Bestellung eines Notverwalters. Hierzu ist sie der Ansicht, es hätte zuvor einer Vorbefassung mit diesem Thema in einer Wohnungseigentümerversammlung bedurft. Weiterhin behauptet sie, der Verwalter Herr L sei auch keinesfalls ungeeignet als Verwalter. Alleine aus dem Umstand, dass der Verwalter Ehemann der Beklagten ist, könne keine Abberufung hergeleitet werden. Die Beklagte sei auch sehr wohl der deutschen Sprache mächtig. Auch der Umstand, dass der Verwalter im Verfahren 196 C 243/14 bezüglich des Kostenfestsetzungsbeschlusses noch keine Zahlungen geleistet habe, könne keinen Pflichtverstoß darstellen, da dieses Verfahren noch nicht rechtskräftig geworden ist.	41
Die Beklagte behauptet, der Umstand, dass über das Vermögen des Herrn L das Insolvenzverfahren eröffnet ist, führe nicht zu dessen Ungeeignetheit. Dieses hätten die Kläger im Übrigen bei der Verwalterbestellung vom 08.10.2013 gewusst. Hierzu führt sie verschiedene Vorfälle an. Aber auch der eigene Vortrag der Kläger, dass sie erst im Jahre 2014 von der Insolvenz Kenntnis erlangt haben, führe dazu, dass die Kläger sich auf eine hierauf gestützte Ungeeignetheit nicht berufen können. Die Wohnungseigentümer hätten	42

nämlich innerhalb einer angemessenen Frist von bis zu zwei Monaten nach Kenntniserlangung die Abberufung des Verwalters in einer Wohnungseigentümerversammlung betreiben müssen. Des Weiteren habe der Verwalter eine Vermögenshaftpflichtversicherung abgeschlossen, so dass auch eventuelle Schadensersatzansprüche gedeckt seien.

Bezüglich des weitergehenden Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze Bezug genommen. 43

Der Klägervertreter hat in der mündlichen Verhandlung vom 26.11.2015 erklärt, nachdem er die Anfechtung auf die Tagesordnungspunkte 3 bis einschließlich 11 eingegrenzt hat, dass er die übrige Klage nicht zurücknehmen will. 44

Entscheidungsgründe: 45

Die Klage ist zulässig und im tenorierten Umfang begründet. 46

Die Kläger haben die Klageerhebungsfrist des § 46 Abs. 1 WEG eingehalten. 47

Hinsichtlich der Anfechtung der von den Klägern behaupteten Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 12, 13, 14 und 15 war ein Versäumnisteilurteil zu erlassen, da der Klägervertreter die Ungültigkeitserklärung bezüglich dieser Tagesordnungspunkte in der mündlichen Verhandlung vom 26.11.2015 ausdrücklich nicht beantragt hat und die Klage auch nicht diesbezüglich zurückgenommen hat. Daher konnte auch nicht von einer konkludenten Klagerücknahme ausgegangen werden. Aufgrund des erkennbaren Klagebegehrens in der Klageschrift samt Antrag zu 1., sämtliche gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären, und in dem Schriftsatz vom 02.10.2015 ist jedoch auch die Anfechtung der Beschlüsse zu Top 12 bis 15 rechtshängig geworden, ohne dass es in diesem Zusammenhang darauf ankommt, dass in dem Protokoll der streitgegenständliche Wohnungseigentümerversammlung zu diesen Tagesordnungspunkten keine Beschlussfassung ausgewiesen wurde. Das Protokoll hat diesbezüglich keine konstitutive Wirkung. 48

Der Klägervertreter hat in der mündlichen Verhandlung bezüglich der Anfechtung der Beschlüsse zu Top 12 bis 15 keinen Antrag gestellt und war daher säumig im Sinne des § 333 ZPO. Es liegt auch kein unvollständiges Verhandeln im Sinne des § 334 ZPO vor, da das Nichtverhandeln zu der Anfechtung der Beschlüsse zu Top 12 bis 15 auf einen selbständigen abtrennbaren Teil der Klage gerichtet war. Es bedurfte auch keines ausdrücklichen Antrags auf Erlass des Versäumnisteilurteils durch den Beklagten, da dieser in dem Klageabweisungsantrag zu sehen ist (vgl. Zöller, § 330, Randnummer 5 mit weiteren Nachweisen). Hinsichtlich der restlichen Klage (mit Ausnahme der Anfechtung des Tagesordnungspunktes 12 bis 15) ist ein Schlussurteil ergangen. Die Auslegung des Klageantrages im Zusammenhang mit dem Klagebegehren ergibt, dass lediglich die Tagesordnungspunkte 3 bis 15, rechtshängig geworden sind. Zu den Tagesordnungspunkten 1, 2 und 16, ist laut Protokoll kein Beschluss gefasst worden und auch die Klageschrift und auch weitere Schriftsätze behaupten eine weitere Beschlussfassung nicht. 49

Eine Ungültigkeitserklärung der Beschlüsse folgt nicht aus dem Umstand, dass in der Teilungserklärung unter § 13 Nr. 8 ausgewiesen ist, dass das Protokoll vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen ist, damit die Beschlüsse Gültigkeit erlangen. Zwar stellt dieser Passung der Teilungserklärung eine Gültigkeitsvoraussetzung der Beschlüsse dar, so dass aus einem 50

Verstoß hiergegen die Anfechtbarkeit folgt (vgl. BGH, NJW 2012, 2512, BGB NJW 1997, 2956 Bärmann, § 23 Randnummer 203). Die Kläger können sich aber hierauf nicht berufen. Ein solches Berufen wäre rechtsmissbräuchlich, da sie selber die Unterschrift auf den Protokollen nicht geleistet haben. Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht nur aus den Parteien der Kläger und der Beklagten. Die Verwendung des Begriffes „Wohnungseigentümer“ in der Teilungserklärung ist auch so zu verstehen, dass hiermit zwei Wohnungseigentümer verschiedener Wohnungseigentumseinheiten gemeint sind. Das folgt auch daraus, dass, wenn ein Wohnungseigentum mehreren Eigentümern zusteht, diese ihr Stimmrecht nur einheitlich ausüben können (vgl. § 25 Abs. 2 WEG). Die Zweckrichtung des § 13 Nr. 8 der Teilungserklärung würde unterlaufen, wenn das Protokoll von zwei Wohnungseigentümern dergleichen Wohnungseigentumseinheit unterzeichnet werden würde, da gerade der Inhalt des Protokolls von zwei unterschiedlichen Wohnungseigentümern zu verifizieren ist.

Aus diesem Grund musste vorliegend auch durch die Wohnungseigentümerversammlung nicht bestimmt werden, wer das Protokoll unterzeichnet, da es nur die beiden Wohnungseigentumsparteien gibt. Daher stand von vornherein fest, dass das Protokoll durch den Kläger oder die Klägerin und die Beklagte zu unterzeichnen ist, so dass eine Bestimmung der beiden Parteien in der Versammlung eine reine Förmerei darstellen würde. Ein Berufen auf die eigene fehlende Unterschrift durch die Kläger ist rechtsmissbräuchlich, da sie es in der Hand haben, die Anfechtbarkeit sämtlicher Beschlüsse lediglich durch Verweigerung der Unterschrift herbeizuführen. Dies folgt bereits aus den Treuepflichten der Wohnungseigentümer untereinander. Die Mitgliedschaft in einer Wohnungseigentümergeinschaft stellt ein gesetzliches Schuldverhältnis der Wohnungseigentümer sowohl zu dem Rechtssubjekt als auch zwischen den Wohnungseigentümern untereinander dar. Hieraus können sich Treuepflichten zum Schutz sowohl von Verbandsinteressen als auch von Mitgliederinteressen ergeben (vgl. Bärmann, § 10, Randnummer 46). Diese Treuepflichten implizieren auch, dass die Kläger das Protokoll unterschreiben müssen bzw., wenn sie es für falsch halten, auf die Richtigstellung hinwirken müssen. Eine Verweigerung der Unterschrift und ein Berufen auf diesen Anfechtungsgrund, der dann zur Ungültigkeitserklärung sämtlicher Beschlüsse führt, ist rechtsmissbräuchlich (vgl. hierzu OLG Hamm, Beschluss vom 27.11.2001, Aktenzeichen 15 W 326/01 zum Rechtsmissbrauch bei Verweigerung der Unterschrift).

I. 52

1.Top 3 : Wirtschaftsplan 2015: 53

Der Beschluss über den Wirtschaftsplan 2015 ist nicht für ungültig zu erklären. Der angegriffene Verteilerschlüssel für die Kostenpositionen: Hausmeisterkosten, Treppenhausreinigung und Winterdienst wurde mit Beschluss zu Top 5 der Wohnungseigentümerversammlung vom 13.03.2013 geändert. Dieser Beschluss ist bestandskräftig geworden, so dass es nicht darauf ankommt, ob dieser ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Weitere inhaltliche Anfechtungsgründe gegen den Wirtschaftsplan 2015 sind nicht vorgetragen worden, Nichtigkeitsgründe sind nicht erkennbar. Auch der Vortrag der Kläger, sie hätten den Wirtschaftsplan nicht mit der Einladung zur streitgegenständlichen Eigentümerversammlung erhalten und auch später nicht, führt nicht zur Anfechtbarkeit des Beschlusses über den Wirtschaftsplan. Richtig ist zwar, dass sowohl die Jahresabrechnung als auch der Wirtschaftsplan den Wohnungseigentümern zu übersenden sind (vgl. Bärmann, § 28, Randnummer 156). Den Klägern ist auch dahingehend Recht zu geben, dass der durch Faxbericht vom 13.05.15 bestätigte Eingang von 7 Seiten bei 54

dem Prozessvertreter der Kläger nicht dazu führt, dass der Zugang der Hausgeldabrechnung 2014 sowie des Wirtschaftsplanes 2015 mit der Versendung der Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung bewiesen wurde. Unstreitig war der Klägerevertreter zum damaligen Zeitpunkt für die Kläger nicht mandatiert, so dass er auch nicht empfangsberechtigt war. Die Beklagten haben mit ihrem Einlieferungsbeleg vom 13.05.2015 lediglich bewiesen, dass ein Einschreiben an die Kläger versandt wurde. Die Kläger selber haben jedoch auf das Schreiben vom 12.05.2015 dergestalt reagiert, dass sie um eine Terminsverlegung gebeten haben. Es ist zwischen den Parteien unstreitig geblieben, dass die Kläger das Schreiben vom 12.05.2015 samt der Einladung erhalten haben. Die Kläger bestreiten lediglich, dass die Anlagen in Form der Hausgeldabrechnung und des Wirtschaftsplans diesem Schreiben beigelegt worden sind. Aber auch hier gebietet es die Treuepflicht unter den Wohnungseigentümern, dass sich in der vorliegenden Fallkonstellation nicht auf den mangelnden Zugang berufen werden kann. Aus den Schreiben vom 12.05.2015 (Bl. 62 d. A.) geht eindeutig hervor, dass die Anlagen zu diesem Schreiben die Hausgeldabrechnung 2014 und den Wirtschaftsplan 2015 umfassen sollen. Es wäre daher an den Klägern gewesen, so diese fehlen, sich an die Verwaltung zu wenden und diese anzuordern. Ein Abwarten bis nach Beschlussfassung, um sich dann auf die fehlende Übersendung im Wege der Anfechtung zu widerrufen, erscheint gerade in einer Wohnungseigentümergeinschaft, in der viele Rechtsstreitigkeiten geführt werden, rechtsmissbräuchlich. Die Treuepflicht der Kläger gebietet es vielmehr, fehlende Anlagen anzuordern. Sie können sich daher auf den mangelnden Zugang des Wirtschaftsplanes und der Hausgeldabrechnung, der zwischen den Parteien streitig ist, nicht berufen.

2.Beschluss zu Top 4 : Jahresabrechnung 2014:

55

Dieser Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und war nicht für ungültig zu erklären bzw. dessen Nichtigkeit festzustellen. Bezüglich des Einwandes der Kläger, des mangelnden Zugangs der Hausgeldabrechnung kann auf 1. verwiesen werden. Ebenso verhält es sich bezüglich des Einwandes der falschen Verteilungsschlüssel für die Kostenposition: Hausmeisterkosten, Reinigungsarbeiten und Winterdienst.

56

Dem Einwand, die Bezeichnung des Beschlussgegenstands bei der Einberufung sei nicht bestimmt genug, kann nicht gefolgt werden. In der Tagesordnung ist der Beschlussgegenstand zu TOP 4 mit: „Diskussion und Beschlussfassung über die Genehmigung der Hausgeldabrechnung 2014“ bezeichnet, was ausreichend ist.

57

Weitere Anfechtungsgründe sind innerhalb der Klagebegründungsfrist und auch später nicht vorgetragen worden. Nichtigkeitsgründe sind für das Gericht nicht erkennbar.

58

3.Beschluss zu Top 5: Entlastung des Verwalters:

59

Aufgrund des Umstandes, dass die Jahresabrechnung 2014 nicht für ungültig zu erklären war, folgt auch, dass dem Verwalter Entlastung zu erteilen war. Die Kläger haben innerhalb der Klagebegründungsfrist keine entgegenstehenden Gründe vorgetragen. Die Klage war auch diesbezüglich abzuweisen.

60

4.Beschluss zu Top 6: Beschlussfassung über die Stärkung der Liquidität der Wohnungseigentümergeinschaft:

61

Die Kläger haben bezüglich dieses Beschlusses keinen Grund für die Ungültigkeitserklärung vorgetragen. Es entspricht auch ordnungsgemäßer Verwaltung, die Verwaltung mit der gerichtlichen Geltendmachung von Hausgeldansprüchen zu beauftragen. Die Klage war

62

diesbezüglich abzuweisen.

5.Beschluss zu Top 7: Dachsanierung:

63

Dieser Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war für ungültig zu erklären. Die Auslegung dieses Beschlusses ergibt nämlich, dass nach Zahlung der dort beschlossenen Sonderumlage, der Verwalter beauftragt worden ist, Kostenvoranschläge verschiedener Dachdeckerfirmen einzuholen und die Auftragsvergabe an den kostengünstigsten Anbieter vorzunehmen. Entgegen der Ansicht der Beklagten ergibt die Auslegung des Wortlautes des Beschlusses nicht, dass nach Zahlung der Sonderumlage die Hausverwaltung drei Kostenvoranschläge einholt und sodann über die Auftragsvergabe in einer weiteren Wohnungseigentümersammlung entschieden werden soll. Eine solche Vorgehensweise ist gerade nicht protokolliert worden, sondern es ist ausdrücklich aufgenommen worden, dass die Auftragsvergabe an den kostengünstigsten Anbieter zu erfolgen hat. Einen anderen Beschlussinhalt hätten die Beklagten darlegen und unter Beweis stellen müssten, was vorliegend nicht geschehen ist.

64

Auch die Argumentation im nicht nachgelassenen Schriftsatz des Beklagtenvertreters vom 02.12.2015 führt zu keiner anderen Bewertung. Selbst wenn man den Beschluss so auslegt, dass der Teil der Auftragsvergabe an den günstigen Anbieter unter der aufschiebenden Bedingung der Zahlung der Sonderumlage steht, so würde dem Kläger nicht das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtung des Beschlusses fehlen. Im Gegensatz zu der dort zitierten Rechtsprechung, entfaltet der Beschluss Rechtswirkung, da die Wohnungseigentümergeinschaft auf der Grundlage des Beschlusstells, der die Zahlung der Sonderumlage zum Gegenstand hat, gegen den Kläger vorgehen kann. Nach gerichtlicher Durchsetzung der Zahlung der Sonderumlage, wird der Verwalter ohne weitere Beschlussfassung den ersten Beschlusstell der Einholung der Angebote und Vergabe an den günstigsten Anbieter umsetzen.

65

Die beschlossene Vorgehensweise der Sanierung entspricht jedoch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Kläger wenden zu Recht ein, dass vor Auftragsvergabe klar sein muss, in welchem Umfang die Sanierung notwendig und erforderlich ist und wie hoch die voraussichtlichen Kosten sind. Des Weiteren muss über das „Ob“ und „Wie“ der Sanierung die Wohnungseigentümergeinschaft entscheiden. Durch Beschluss der Wohnungseigentümer kann eine Delegation an den Verwalter nicht erfolgen. Das gilt nur dann, wenn die Wohnungseigentümer in einem Beschluss die maßgeblichen Kriterien für eine Entscheidung des Verwalters vorgeben, so dass dieser nur noch eine gebundene und nicht freie Entscheidung treffen kann, sofern für den einzelnen Wohnungseigentümer nur ein überschaubarer und begrenztes finanzielles Risiko entsteht (vgl. Bärman, § 21, Randnummer 107 mit weiteren Nachweisen).

66

Der Verwalter wurde bei dem streitgegenständlichen Beschluss jedoch ermächtigt, nach Einholung von drei Kostenvoranschlägen an den kostengünstigsten Anbieter den Auftrag zu vergeben. Das finanzielle Risiko des Beklagten ist bei einem Kostenvolumen von schätzungsweise 15.000,00 Euro (ohne Gerüst) auch nicht als gering einzustufen. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung lagen noch keine Kostenvorschläge vor, so dass noch nicht einmal gewährleistet ist, dass die Kostenvoranschläge die gleiche Art und Weise der Sanierung vorsehen. Eine Vergabe an den günstigsten Anbieter entspricht in dieser Konstellation nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da hier die Art der Instandsetzung nicht durch die Wohnungseigentümer entschieden wird. Der Beschluss zu Top 7 war daher für ungültig zu erklären.

67

68

6.Beschluss zu Top 8: Erneuerung der Haustüre und der Hintertür zum Hof:

Der Beschluss zu Top 8 entspricht ebenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und war für ungültig zu erklären. Dies deshalb, da auch hier wiederum die Auslegung des Beschlusses ergibt, dass nach Zahlung einer Sonderumlage die Verwaltung Kostenvoranschläge einholt und sodann Auftragsvergabe an das kostengünstigste Unternehmen vorgibt. Insoweit gelten die Ausführungen zu 5. 69

7.Beschluss zu Top 9 : Reparatur des Geländers: 70

Hier ergibt die Auslegung des Protokolls wiederum, dass die Auftragsvergabe an das kostengünstigste Unternehmen direkt nach Zahlung der Sonderumlage erfolgt. Insoweit gelten die Ausführungen zu 5. 71

8.Beschluss zu Top 10: Reparatur der Klingelanlage: 72

Auch hier gelten die Ausführungen zu 5. 73

9.Beschluss zu Top 11: Reparatur der Regenringe: 74

Hier gelten wiederum die Ausführungen zu 5. Dieser Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. 75

Die Ungültigkeitserklärung der Beschlüsse zu Top 7 bis 11 war aber auch deshalb vorzunehmen, da in der Gesamtschau aller dort beschlossenen Sanierungsmaßnahmen die voraussichtlichen Gesamtkosten nicht erkennbar waren und die Finanzierung auch nicht beschlossen wurde. Hierauf beruft sich der Kläger zu Recht. Einzig die Dachsanierung wird mit 15.000,00 Euro ohne Gerüst veranschlagt und es wird eine Sonderumlage von 18.000,00 Euro beschlossen. Dieser Betrag reicht nach dem Inhalt des Protokolls dann aber auch nur für die Finanzierung der Kostenvoranschläge zu Top 7 und der Ausführung der Dachsanierung. Sämtliche andere Sanierungsmaßnahmen, die unter Top 7 bis 11 beschlossen worden sind, sind kostenmäßig nicht beziffert worden. Wie die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen der Beschlüsse zu TOP 7 bis 11 bewerkstelligt werden soll, ist nicht erkennbar, zumal diese Beschlüsse wiederum auf die beschlossene Sonderumlage zu Top 7 Bezug nehmen. Wenn alle Kostenvoranschläge aus dieser Sonderumlage bezahlt werden sollen, so reicht die Sonderumlage nicht für die Finanzierung der Dachsanierung, was auch für die Ungültigkeitserklärung der Sanierungsmaßnahme zu Top 7 spricht. Daher waren sämtliche beschlossenen Sanierungsmaßnahmen zu Top 7 bis 11 für ungültig zu erklären. Die Beschlüsse waren auch nicht in einzelnen Bestandteilen, beispielsweise lediglich bezüglich der Sonderumlage, für ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend einzustufen, da von der Gesamtungültigkeit gemäß § 139 BGB auszugehen ist. 76

Bezüglich der Beschlüsse zu Top 12 bis 15 hat der Klägervertreter, wie zuvor dargestellt, keinen Antrag gestellt, so dass diesbezüglich ein Versäumnisteilurteil mit dem Tenor der Klageabweisung ergangen ist. 77

II. 78

Die Klage war bezüglich des Antrages der Kündigung der bestehenden Hausverwaltung und Bestellung eines Notverwalters durch das Gericht gem. § 21 Abs. 8 WEG abzuweisen. Dies deshalb, da die Kläger keine wichtigen Gründe vorgetragen haben, die eine Abberufung des Verwalters durch das Gericht rechtfertigen würde. Es ist zu beachten, dass ein Wohnungseigentümer die Abberufung eines Verwalters nicht schon deshalb verlangen kann, 79

weil ein wichtiger Grund vorliegt. Vielmehr muss die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht unvertretbar sein (vgl. BGH, Urteil vom 10.02.2012, Aktenzeichen: 5 ZR 105/11). Solche Gründe haben die Kläger nicht dargetan. Alleine der Umstand, dass der Verwalter eine Forderung aus einem Kostenfestsetzungsbeschluss in einem noch nicht rechtskräftig entschiedenen Verfahren nicht beglichen hat, kann eine solche Pflichtverletzung nicht dartun. Das pauschale Behaupten, eine Pflichtverletzung liege deshalb vor, da der Verwalter als Ehemann die Beklagte beeinflusse, kann ebenfalls nicht durchgreifen. Hier fehlt es an jeglicher Substantiierung.	
Auch die Tatsache, dass über das Vermögen des Verwalters im Jahre 2011 das Insolvenzverfahren eröffnet wurde und der Verwalter sich zurzeit in der Wohlverhaltensperiode befindet, kann einen solch wichtigen Grund nicht darstellen. Die Kläger haben nach ihrem eigenen Vortrag seit 2014 Kenntnis von dem Insolvenzverfahren, so dass ihr Abberufungsbegehren aus diesem Grund verwirkt ist. Die Abberufung kann entsprechend § 314 Abs. 3 BGB nur innerhalb einer angemessenen Frist erfolgen, nachdem der Wohnungseigentümer von dem Abberufungsgrund Kenntnis erlangt hat. In der Regel wird eine Höchstfrist zwischen zwei und sechs Monaten als angemessen erachtet (vgl. Bärman, § 26, Randnummer 222, OLG Hamm, Beschluss vom 27.11.2001, Aktenzeichen: 15 W 326/01). Die Kläger, die mit Klageerhebung im Juli 2015 erstmalig diesen Abberufungsgrund benennen, haben aufgrund des Zeitablaufes das Abberufungsrecht aus diesem Grund verwirkt. Selbst wenn sie erst Ende 2014 von der Privatinsolvenz Kenntnis erlangten, so ist die Höchstfrist im Juli 2015 überschritten worden.	80
Aus diesem Grund waren das Abberufungsverlangen und auch der Verlangen der gerichtlichen Bestellung eines Verwalters abzuweisen.	81
Nach alledem war die Klage im tenorierten Umfang zuzusprechen und im Übrigen abzuweisen.	82
Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus dem §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO	83
Der Streitwert wird auf insgesamt 32.243,30 Euro festgesetzt.	84
Er setzt sich wie folgt zusammen:	85
1. Anfechtung zu Top 3: 11.400,00 Euro,	86
was sich aus dem fünffachen Einzelinteresse der Kläger ergibt, welches unterhalb der Hälfte des Gesamtinteresses (die Hälfte der Gesamtkosten des Wirtschaftsplanes) liegt;	87
2. zu Top 4: 7.060,30 Euro,	88
was wiederum das fünffache Einzelinteresse der Kläger ist, welches unter der Hälfte des Gesamtinteresses (der Gesamtkosten der Jahresabrechnung 2014) liegt;	89
3. zu Top 5: 1.000,00 Euro;	90
4. zu Top 6: 500,00 Euro,	91
5. zu Top 7: 5.283,00 Euro,	92
was sich wiederum aus dem fünffachen Einzelinteresse der Kläger ergibt, welches unter dem hälftigen Gesamtinteresse (Höhe der Sanierungskosten von 15.000,00 Euro) liegt;	93

6.zu Top 8: 500,00 Euro,	94
7.zu Top 9: 500,00 Euro,	95
8.zu Top 10: 500,00 Euro,	96
9.zu Top 11: 500,00 Euro,	97
wobei bei der Festsetzung der Streitwerte zu Top 8 bis 11 jeweils das fünffache Einzelinteresse unterhalb 500,00 Euro bewertet wurde;	98
10.zu Top 12: 1.000,00 Euro,	99
11.zu Top 13: 1.000,00 Euro,	100
12.zu Top 14: 500,00 Euro,	101
13.zu Top 15: 500,00 Euro,	102
14.Für den Antrag auf Abberufung und Neubestellung des Verwalters 2000,00 Euro.	103
<u>Rechtsbehelfsbelehrung:</u>	104
Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,	105
a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder	106
b) wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.	107
Die Berufung muss innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund , Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund (oder Postanschrift: 44127 Dortmund), 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.	108
Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.	109
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.	110
Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.	111
Gegen das Versäumnisteilurteil ist der Einspruch statthaft. Dieser muss innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen bei dem Amtsgericht Essen, Zweigertstr. 52, eingehen. Die Frist beginnt mit der Zustellung dieses Urteils. Diese Frist kann nicht verlängert werden.	112
Der Einspruch ist schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts einzulegen.	113
	114

Der Einspruch muss die Bezeichnung des angefochtenen Urteils, sowie die Erklärung enthalten, dass Einspruch eingelegt wird. Er ist zu unterzeichnen und zu begründen, insbesondere sind Angriffs- und Verteidigungsmittel vorzutragen. Nur die Frist zur Begründung des Einspruchs kann auf Antrag verlängert werden, wenn dadurch der Rechtsstreit nicht verzögert wird oder wichtige Gründe für die Verlängerung vorgetragen werden. Dieser Antrag muss ebenfalls innerhalb der Einspruchsfrist bei Gericht eingehen. Wenn der Einspruch nicht oder nicht rechtzeitig begründet wird, kann allein deshalb der Prozess verloren werden.

Gegen die **Streitwertfestsetzung** ist die **Beschwerde** an das **Amtsgericht Essen** statthaft, 115 wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann 116 die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.