

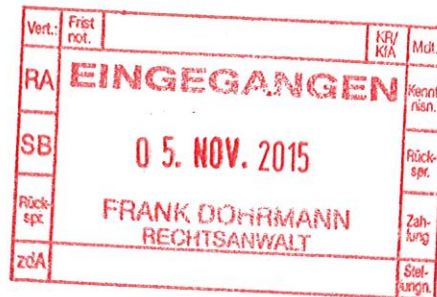
Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 S 183/15
LG Dortmund
51 C 28/14
AG Gladbeck



Verkündet am 29.09.2015
Fürkötter,
Justizobersekretärin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

LANDGERICHT DORTMUND
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL



In dem Rechtsstreit

der ~~Fr. Antje Weisman, geb. 1974, AG Gladbeck~~

Klägerin und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Frank Dohrmann, Bismarckstr. 10, 44139 Dortmund~~

gegen

- Herrn ~~Andreas Schwan, Am Sandberg 11, 44139 Dortmund~~, zugleich ~~Vorsitzer des 1. Zivilsenats des LG in Gladbeck~~
- Frau ~~Ulrike Schwan, Am Sandberg 11, 44139 Gladbeck~~
- Frau ~~Ute Schwan, Am Sandberg 11, 44139 Gladbeck~~

Beklagten und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt ~~Andreas Schwan, Am Sandberg 11, 44139 Gladbeck~~

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund auf die mündliche Verhandlung vom 29.09.2015 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am Landgericht Flocke und die Richterin Stelzig

für **Recht** erkannt:

Auf die Berufung wird das Urteil des Amtsgerichts Gladbeck vom 23.04.2015 zum Aktenzeichen 51 C 28/14 teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft ~~15/15~~ ~~15/15~~ ~~15/15~~, ~~15/15~~ aufgrund der Eigentümerversammlung vom 26.09.2014 zu TOP 3 (Jahresabrechnung 2013), TOP 4 (Entlastung des Verwalters) und TOP 8 (Honorarabrechnung ~~15/15~~) werden für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage ab- und die Berufung zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz nach einem Streitwert von 10.000,00 € tragen die Klägerin zu 2/5 und die Beklagten zu 3/5.

Die Kosten des Rechtsstreits zweiter Instanz nach einem Streitwert von 9.000,00 € tragen die Beklagte zu 5/9 und die Klägerin zu 4/9.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Entscheidungsgründe

I.

Auf die Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 II, 313 a ZPO in Verbindung mit § 62 Abs. 2 WEG verzichtet.

II.

Die Berufung ist teilweise begründet. Im Übrigen ist die Berufung unbegründet.

1.

Soweit unter TOP 3 die Einzel- und die Jahresabrechnungen auf der Wohnungseigentümersammlung vom 26.09.2014 beschlossen worden sind ist die Berufung begründet.

a)

Die Gesamtjahresabrechnung ist vorliegend bereits deshalb für ungültig zu erklären, weil die Abrechnung weder den Anfangs- noch den Endkontenbestand ausweist. Darüber hinaus fehlt es an der Darstellung der Gesamtausgaben.

aa)

Nach der erstinstanzlich vorgelegten Gesamtabrechnung betragen die Einnahmen für das Jahr 2013 insgesamt 27.913,50 €. Es fehlt in der Abrechnung jedoch die Aufstellung der Gesamtausgaben. Die Abrechnung muss aber aus sich selbst heraus schlüssig sein. Dies gilt auch für eine kleine WEG. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung orientiert sich nicht an der Größe einer WEG.

Soweit die Beklagten mit der Berufungserwiderung zusätzlich die Kontoauszüge vorlegen, aus denen sich die Gesamtausgaben ermitteln lassen, ist dies zum einen gemäß § 529 ff. ZPO verspätet.

Letztlich kommt es zum anderen auf eine Verspätung in diesem Zusammenhang nicht an, weil die Abrechnung – wie dargelegt – aus sich selbst heraus verständlich sein muss. Insoweit muss eine Gesamtabrechnung zwingend auch die Gesamtausgaben enthalten. Die Kontoauszüge dienen nur als Beleg, um die

Abrechnung auf Richtigkeit überprüfen zu können, ersetzen aber eine ordnungsgemäße Abrechnung nicht.

bb)

Darüber hinaus lässt sich aus der Jahresabrechnung nicht ersehen, welche Anfangs- und Endbestände die jeweiligen Konten aufgewiesen haben. Auch lässt sich die Kontenentwicklung nicht nachvollziehen. Soweit diese sich allenfalls nur dadurch nachvollziehen lässt, dass die Kontoauszüge beigelegt werden, ändert dies nichts daran, dass die Abrechnung auch in diesem Punkt nicht aus sich selbst heraus verständlich ist.

c)

Soweit in die Abrechnung die tatsächlichen Zahlungen eingestellt worden sind, führt dies im Regenfalle ebenfalls zur Unwirksamkeit bzw. sogar zur Nichtigkeit der Einzeljahresabrechnung, weil nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht die tatsächlichen Zahlungen einzustellen sind, sondern die „Sollvorauszahlungen“. Nur dann kann die Abrechnungsspitze ordnungsgemäß ermittelt werden.

aa)

Die Abrechnung enthält indes nur die tatsächlichen Zahlungen, mithin sind nur die „Ist-Zahlungen“ eingestellt. Diesbezüglich fehlt den Eigentümern aber die Beschlusskompetenz, über die falsch errechnete Abrechnungsspitze zu entscheiden, was zur Nichtigkeit der Einzeljahresabrechnung führt.

bb)

Vorliegend besteht indes die Besonderheit, dass die tatsächlich geleisteten Zahlungen den Sollvorauszahlungen entsprechen. Vor diesem Hintergrund wirkt sich die Rechtsprechung des BGH (BGH V ZR 147/11) ausnahmsweise nicht aus, weil die Abrechnungsspitze nicht fehlerhaft ermittelt worden ist.

2.

Soweit unter dem Tagesordnungspunkt 4 dem Verwalter Entlastung erteilt worden ist, hat die Anfechtungsklage auf die Berufung ebenfalls Erfolg. Dies folgt alleine schon aus dem Umstand, dass die Jahresabrechnungen für unwirksam zu erklären war. In diesen Fällen ist eine Entlastung generell nicht auszusprechen.

3.

Keinen Erfolg hat die Berufung indes, soweit die Klägerin den beschlossenen Wirtschaftsplan für die Jahre 2014 und 2015 angreift.

Die Kammer vermag eine fehlerhafte Begründung des angefochtenen Urteils nicht zu erkennen. Auch nach eigener Überprüfung sind Rechtsfehler des angefochtenen Urteils nicht erkennbar.

Der beschlossene Wirtschaftsplan entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

a)

Insbesondere sind keine fehlerhaften Verteilungsschlüssel dem Wirtschaftsplan zugrundegelegt worden.

Unabhängig von der Frage, ob ein einstimmig gefasster Beschluss bereits in eine Vereinbarung umzudeuten ist, ist vorliegend zu beachten, dass ausweislich des Wortlauts der Eigentümerversammlung vom 15.03.2001 eine Vereinbarung geschlossen worden ist.

Danach haben die Eigentümer vereinbart, dass die Inhaberin des Sondereigentums an den Garagen alleine für die vollen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile der Garagen aufzukommen hat.

Im Gegenzug wird der Inhaber des Sondereigentums an den Garagen nicht an den Betriebskosten der Wohnungseinheiten beteiligt. Ebenso wird er bei der Bildung der Instandhaltungsrücklagen für die Miteigentumsanteile an den Garagen nicht mit einbezogen.

Weiter heißt es:

„Dieser Vereinbarung wurde bei der Eigentümerversammlung von allen Eigentümern zugestimmt.“

Aus der Vereinbarung zur Eigentümerversammlung vom 15.03.2001 – die auf einem gesonderten Blatt abgefasst ist – ergibt sich weiter, dass sämtliche Eigentümer die Vereinbarung unterschrieben haben. Hieran sind die Eigentümer gebunden.

b)

Soweit auf der Eigentümerversammlung vom 15. März 2001 einstimmig beschlossen worden ist, den Umlageschlüssel ab 1. Januar 2002 wieder auf die übersichtliche Aufteilung der Abrechnung in m²-Wohnungseigentum vorzunehmen, handelt es sich hierbei um einen ein- und sogar allstimmigen und auch bestandskräftigen Beschluss.

c)

Letztlich kann aber dahingestellt bleiben, ob und inwieweit eine Umdeutung vorzunehmen ist.

Jedenfalls verstößt das Begehren der Klägerin gegen § 242 BGB.

Auch dann wenn eine Vereinbarung einen Sonderrechtsnachfolger wie die Klägerin mangels Eintragung nicht binden kann, wenn sie nicht in das Grundbuch eingetragen ist, ist gleichwohl zu berücksichtigen, dass es den Eigentümern mit der Gesetzesreform des WEG-Rechts seit 2007 gestattet ist, jederzeit gemäß § 16 Abs. 3 WEG den Verteilungsschlüssel ändern zu können.

Darüber hinaus bedarf es bei einer allstimmig getroffenen Vereinbarung bereits keiner Öffnungsklausel für Beschlüsse.

4.

Der Streitwert bemisst sich für die Berufungsinstanz auf 9.000,00 €. Insoweit hat die Kammer für die Anfechtung von TOP 3 einen Streitwert von 4.000,00 €, von TOP 4 in Höhe von 1.000,00 € und bei TOP 5 in Höhe von 4.000,00 € angenommen.

Der Streitwert für die erste Instanz war bereits auf 10.000,00 € festgesetzt worden. Insoweit war Streitgegenstand der erstinstanzlich erhobenen Anfechtungsklage auch noch der Tagesordnungspunkt 8, bezüglich dessen die Klägerin erstinstanzlich bereits obsiegt hatte.

5.

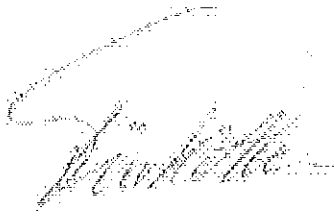
Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO in Verbindung mit § 62 Abs. 2 WEG.

Bünnecke

Flocke

Stelzig

Beglaubigt

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'K. Müller', written in dark ink.

Fürkötter
Justizobersekretärin