

Die Vollstreckung kann durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abgewendet werden, wenn nicht vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet wird.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Verpflichtung der Beklagten zur (rechtzeitigen) Erstellung der Jahresabrechnungen 2012 und 2014.

Die Kläger sind Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft ~~im~~ ~~Bogen 17 in Essen~~. Die Beklagte wurde im Jahr 2012 für den Zeitraum ab 01.01.2013 zur Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft bestellt. In § 3 Ziff. 9 des am 16.10.2012 abgeschlossenen Verwaltervertrages heißt es auszugsweise wie folgt:

„Die Versammlung findet im ersten Quartal eines jeden Jahres statt, sofern keine zwingenden abrechnungstechnischen Gründe eine Verschiebung bewirken. Die Jahresabrechnungen sowie die Vorschläge der jährlichen Wirtschaftspläne gehen den Wohnungseigentümern im Zuge der Einladung zur Eigentümerversammlung zu.“

Wegen des übrigen Inhalts des Verwaltervertrages wird auf Bl. 9 ff. der Akte Bezug genommen.

Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2012 wurde in der Eigentümerversammlung vom 30.07.2013 unter Tagesordnungspunkt 3 mit 3 Nein- zu 3 Ja-Stimmen abgelehnt. In dem Protokoll, wegen dessen Inhalts im Übrigen auf Bl. 32 ff. der Akte verwiesen wird, heißt es dazu:

„Die Wohnungseigentümer kommen jedoch zu der Entscheidung, dass sie sich mit Herrn ~~Erdoğan~~ gerne zusammensetzen möchten, um die Verteilerschlüssel im Rahmen einer internen Besprechung mit allen Eigentümern und Herrn ~~Erdoğan~~ zu klären. Herr ~~Erdoğan~~ bietet darüber hinaus an, die Heizkostenabrechnung für das letzte Jahr entsprechend der von den Eigentümern sodann besprochenen Verteilerschlüssel zu ändern. Auch die Jahresabrechnung könne nochmals entsprechend geändert werden.“

In der Wohnungseigentümerversammlung vom 24.06.2014 wurde sodann zu Tagesordnungspunkt 3 der folgende Beschluss gefasst:

„Die anwesenden Wohnungseigentümer beschließen, dass die Verwaltung die Jahresabrechnung 2012 aus der Amtszeit des bis zum 31.12.2012 amtierenden Verwalters, Herrn ~~Erdoğan~~ in gleicher Weise durchführt wie die Abrechnung für das Jahr 2013 im Hinblick auf die Verteilerschlüssel, Abrechnungsmodalitäten einschließlich Prüfung der Gesamtabrechnung der Einzelabrechnungen 2012 durch den Verwaltungsbeirat. Der Versammlungsleiter erklärt, dass die Abrechnung nicht in dem Stil der Aareal Bank erfolgen

könne, sondern im Rahmen einer Excel-Abrechnung. Die Verwaltung sichert zu, die Abrechnung bis zum Jahresende zu erstellen. Sodann soll diese allen Eigentümern zur Verfügung gestellt und im Rahmen der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung hierüber Beschluss gefasst werden."

Wegen des übrigen Inhalts des Protokolls wird auf Bl. 46 ff Bezug genommen.

Unter dem 09.01.2013 erstellte der vor Verwalter die Jahresabrechnung für 2012 wegen deren Inhalt auf Bl. 102 ff. der Akte erwiesen wird. Die Beklagte führte die Kosten in einer Excel-Tabelle auf (siehe Bl. 121 der Akte)

Unter dem 27.07.2015 erstellte die Abrechnungsfirma die Heizkostenabrechnung, nachdem sie die dafür erforderlichen Daten am 23.07.2015 von der Beklagten erhalten hatte.

Die Kläger sind der Ansicht, die Beklagte sei verpflichtet, eine Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2012 zu erstellen. Sie sei ihrer Meinung nach außerdem mit der Jahresabrechnung für 2014 in Verzug gewesen, da die der Heizkostenabrechnung zugrunde liegenden Daten durch die Beklagte verspätet mitgeteilt worden seien.

Die Kläger haben zunächst beantragt, die Beklagte auch zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Jahr 2014 zu verurteilen. Nach dem diese erstellt und in der Eigentümerversammlung vom 10.11.2015 beschlossen wurde, erklärt die Parteien den Rechtsstreit insoweit übereinstimmend für erledigt.

Die Kläger beantragen nunmehr,

die Beklagte zu verurteilen, die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2012 betreffend der Wohnungseigentümergeinschaft Im Bungert 17 in Essen zu erstellen und der Wohnungseigentümerversammlung zur Abstimmung vorzulegen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie meint eine Verpflichtung zur Erstellung der Jahresabrechnung 2012 treffe den ehemaligen Verwalter. Lediglich aus Kulanz habe sie sich bereit erklärt, die erstellte Abrechnung nochmals zu überarbeiten. Die Beklagte behauptet, bereits am 20.01.2015 online die Abrechnungsdaten für die Heizkostenabrechnung der insoweit beauftragten Firma techem erstmalig übermittelt zu haben. Auf Nachfrage im März,

so behauptet die Beklagte weiter, sei klar geworden, dass die Daten dort nicht angekommen seien, worauf hin sie erneut am 05.03.2015 übermittelt worden seien. Schließlich behauptet die Beklagte, auf erneute Anfrage im Juli 2015 habe sich dann herausgestellt, dass die Daten im online-Verfahren nicht angekommen seien.

Wegen des übrigen Parteivorbringens wird auf die Gerichtsakte Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Die Kläger haben keinen Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung für das Jahr 2012 gegen die Beklagte aus § 28 Abs. 3 WEG.

Es kann dahinstehen, ob die in der mündlichen Verhandlung vom 22.03.2016 überreichten Unterlagen den Grundsätzen zur Erstellung von Jahresabrechnungen genügen. Die Beklagte war aufgrund der Vereinbarung in der Eigentümerversammlung vom 30.07.2013 nicht mehr zur Erstellung der streitgegenständlichen Jahresabrechnung verpflichtet.

Zwar hat grundsätzlich der bei Fälligkeit der Abrechnung amtierende neue Verwalter die Pflicht, die Abrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr zu erstellen (siehe Bärmann/Pick in Wohnungseigentumsgesetz, 19. Aufl. 2010, zu § 28 Rn. 12). Eine Ausnahme gilt jedoch dann, wenn der ausscheidende Verwalter die Erstellung der Abrechnung übernimmt (siehe Bärmann/Pick aaO). Vorliegend hat der ehemalige Verwalter die Jahresabrechnung nicht nur erstellt, sondern darüber hinaus in der Eigentümerversammlung vom 30.07.2013 zu TOP 3.2 in Absprache mit allen Wohnungseigentümern versprochen, die Anpassung der erstellten Jahresabrechnung an die vereinbarten Verteilerschlüssel vorzunehmen, nachdem die bisher gefertigte Abrechnung abgelehnt worden war.

Daran ändert auch der einstimmige Beschluss zu TOP 3 aus der Versammlung vom 04.06.2014 nichts. Dieser Beschluss legt der Verwaltung gerade nicht eine Neuerstellung der Jahresabrechnung 2012 auf. Vielmehr erklärte sich die Verwalterin durch den Versammlungsleiter bereit, die bisher erstellte Abrechnung in Form einer Excel-Tabelle lediglich anders darzustellen. Diese Verpflichtung hat sie ausweislich der von Klägerseite vorgelegten Zusammenstellung Bl. 121 der Akte erfüllt.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91, 91a ZPO.

Soweit die Parteien den Rechtsstreit bezüglich der Jahresabrechnung 2014 übereinstimmend für erledigt erklärt haben, sind nur noch die Kosten nach billigem Ermessen ausgehend vom Sach- und Streitstand zu verteilen. Insoweit hat die Beklagte die Kosten zu tragen. Die Jahresabrechnung ist entgegen der Regelung des § 3 Ziff. 9 des Verwaltervertrages nicht im ersten Quartal 2015 erstellt und beschlossen worden. Soweit die Beklagte meint, sich hier auf abrechnungstechnische Gründe beziehen zu können, greift dieser Einwand nicht durch. Zwar lag die Heizkostenabrechnung erst Ende Juli 2015 vor. Dies lag jedoch nach dem eigenen Vortrag der Beklagten daran, dass die Abrechnungsdaten bei der Abrechnungsfirma nicht eingegangen waren. Zwar ist aufgrund der übereinstimmenden Erledigterklärungen nicht mehr festzustellen, ob dies auf einem Fehler der Abrechnungsfirma oder der Beklagten beruhte. In jedem Falle hätte die Beklagte jedoch früher bei der Abrechnungsfirma nachfragen müssen. Zwischen der Übermittlung der Daten sind Anfang des Jahres sechs Wochen und später noch einmal drei Monate vergangen. Diese Frist ist in jedem Fall zu lang vor allem vor dem Hintergrund dass aufgrund der im März festgestellten Problematik der Datenübermittlung die Beklagte dafür hätte sensibilisiert sein müssen.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Ziff. 11, 711 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 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.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

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.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Sippl