

Beglaubigte Abschrift

1 S 205/16
21 C 33/15
Essen-Steele



Landgericht Dortmund

Vert.	Frist not.	KRV KfA	Mitl.
RA	EINGEGANGEN		Kennt- nis.
SB	1 0. SEP. 2016		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHMANN RECHTSANWALT		Zeh- lung
zdA			Stel- lung.

Beschluss

In dem Rechtsstreit
gegen die Hausverwaltung

Die Kammer weist die Parteien darauf hin, dass nach derzeitiger Einschätzung die Berufung Erfolg haben dürfte.

Gründe

1.

Es dürfte sich eine Pflicht der Beklagten zur Erstellung der streitgegenständlichen Jahresabrechnung aus § 28 III WEG ergeben, die weder durch den Beschluss vom 30.07.2013 abbedungen noch durch die vorgelegte Excel-Tabelle in Verbindung mit dem Beschluss vom 24.06.2014 erfüllt sein dürfte.

a)

Zunächst geht die Kammer davon aus, dass die Beklagte zur Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2012 verpflichtet war. Zwar wurde die Beklagte erst mit Wirkung zum 01.01.2013 zur Verwalterin bestellt und entsprechend durch Verwaltervertrag verpflichtet. Allerdings führte der Verwalterwechsel dazu, dass sie zur Erstellung der Jahresabrechnung für das Jahr 2012 verpflichtet wurde, insbesondere, weil zum Zeitpunkt des Ausscheidens von Herrn [Name] die Abrechnung für 2012 noch nicht fällig war.

aa)

Umstritten ist, von wem eine Jahresabrechnung zu erstellen ist, wenn der Verwalter zum Ende des Wirtschaftsjahres (31.12.) ausscheidet. Nach Meinung einiger Vertreter in der Literatur bleibt der bisherige Verwalter verpflichtet, die Jahresabrechnung zu erstellen (vgl. dazu Fundstellen bei Bärmann/Becker, 13. Auflage, § 28, Rn. 111, Fn. 316). Nach der herrschenden Ansicht, die auch von der obergerichtlichen Rechtsprechung vertreten wird und der sich die Kammer anschließt, ist es die Aufgabe des neuen Verwalters, die Jahresabrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr zu erstellen (vgl. OLG Hamm NRW-RR 1993, 847; OLG Zweibrücken BeckRS 2007, 10833; Bärmann/Becker, a.a.O., m.w.N.).

bb)

Diese Verpflichtung für den neuen Verwalter besteht mit der herrschenden Ansicht jedenfalls soweit – wie im vorliegenden Fall – die Abrechnung zum Zeitpunkt des Ausscheidens des Verwalters noch nicht fällig war (vgl. OLG Zweibrücken, a.a.O.). Die Abrechnung für das Jahr 2012 war zum Zeitpunkt des Ausscheidens von Herrn Eichmann und der Verwalterbestellung der Beklagten noch nicht fällig, da die Aufstellung der Abrechnung erst nach Ablauf des Wirtschaftsjahres innerhalb einer angemessenen Frist fällig wird, die in der Regel 3 bis 6 Monate beträgt (vgl. Bärmann/Becker, a.a.O., § 28, Rn. 105).

b)

Nach zutreffender Auffassung der Kläger gab es auf der Eigentümerversammlung keine Beschlussfassung dahingehend, dass die Beklagte von der Verpflichtung zur Erstellung der Jahresabrechnung entpflichtet wurde. Die Eigentümer haben ausweislich des Protokolls vom 30.07.2013 unter TOP 3.2. lediglich über die vorgelegte Jahresabrechnung 2012 beschlossen. Es gibt in dem Protokoll weder eine Beschlussfassung noch ein festgestelltes Beschlussergebnis dazu, dass die Eigentümerversammlung die Beklagte aus ihrer Pflicht entlassen und stattdessen Herrn _____ verpflichtet hat, zumal diese einseitige Leistungsbestimmung im Verhältnis zu Herrn _____ durch dessen Ausscheiden aus dem Verwalteramt ohnehin nicht wirksam wäre. Ausweislich des Protokolls haben die Eigentümer lediglich die Absicht erklärt, im Hinblick auf die von Herrn Eichmann vorgelegte Abrechnung mit diesem über eine Nachbesserung zu verhandeln.

c)

Entgegen der Rechtsansicht des Amtsgerichts aus den Entscheidungsgründen der angefochtenen Entscheidung hat die Beklagte ihre Pflicht aus § 28 III WEG auch nicht durch die von Klägerseite vorgelegte Excel-Tabelle erfüllt. Diese Excel-Tabelle wird den Anforderungen an den Inhalt der Jahresabrechnung – auch unter Berücksichtigung des Beschlusses vom 24.06.2014 – nicht gerecht.

aa)

Die Beklagte schuldet hier zunächst nicht etwa nur eine Nachbesserung bzw. Ergänzung der abgelehnten Jahresabrechnung des früheren Verwalters. Vielmehr ist sie – wie bereits oben erörtert – als neu eingetretene Verwalterin ebenso wie der ausgeschiedene Verwalter verpflichtet, eine den allgemeinen Anforderungen entsprechende Jahresabrechnung vorzulegen. Dass diese nach den Vorgaben des Beschlusses vom 24.06.2014 in der Form einer Excel-Tabelle erfolgen konnte, führte nicht etwa zu einer gelockerten Abrechnungspflicht. Die Beklagte wurde nicht etwa von den allgemeinen Anforderungen an eine Jahresabrechnung i.S.v. § 28 III WEG befreit.

bb)

Es fehlt bei der zu den Akten gereichten Übersicht (vgl. Bl. 121 d.A.) an einer vollständigen Gesamtabrechnung, weil die Jahresabrechnung zwingend für jeden Wohnungseigentümer eine objektsbezogene Einzelabrechnung enthalten muss (vgl. Bärmann/Becker, a.a.O., § 28, Rn. 135).

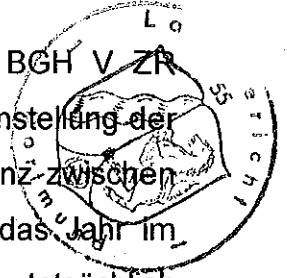
cc)

Weiterhin kann bei der vorgelegten Übersicht die rechnerische Schlüssigkeit nicht überprüft werden, da die Angabe der Anfangs- und Endbestände sämtlicher Bankkonten der WEG fehlt (vgl. Bärmann/Becker, a.a.O., § 28, Rn. 100).

dd)

Letztlich entspricht nicht einmal die betreffend den Kläger zu 1) vorgelegte Einzelabrechnung den Abrechnungserfordernissen. Denn mangels Ausweisung der Soll-Vorauszahlungen auf Grundlage des Wirtschaftsplans 2012 wäre die Einzelabrechnung „ „ nichtig und somit keine taugliche Grundlage für eine Nachforderung. Nach ständiger Rechtsprechung der Kammer (vgl. LG Dortmund 1 S 233/13; 1 S 47/14; 1 S 462/14; 1 S 210/14) sind in die Jahresabrechnungen die von den Eigentümern geschuldeten Soll-Vorauszahlungen einzustellen, nicht hingegen

die geleisteten tatsächlichen Ist-Zahlungen (vgl. dazu grundsätzlich BGH V ZR 147/11 v. 09.03.2012 und V ZR 171/11 v. 03.06.2011). Denn nur bei Einstellung der Soll-Vorauszahlungen wird die Abrechnungsspitze, nämlich die Differenz zwischen den Soll-Vorauszahlungen nach dem Wirtschaftsplan (d.h., die über das Jahr im Regelfall monatlich im Voraus geschuldeten Beträge) und den tatsächlich angefallenen Kosten mit anspruchsbegründender Wirkung richtig ausgewiesen.



2.

a)

Die Parteien erhalten Gelegenheit, zu dem Hinweis, binnen zwei Wochen ab Zustellung dieses Hinweises Stellung zu nehmen.

b)

Es wird darum gebeten, innerhalb der Frist zu a) mitzuteilen, ob die Parteien mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren gem. § 128 II ZPO einverstanden sind, um im Hinblick auf Nr. 1222 Anlage 1 GKG und Nr. 3202 Anlage 1 RVG weitere Kosten einzusparen.

Dortmund, 05.10.2016

Bünnecke
Vorsitzender Richter am
Landgericht

Dr. Donschen
Richter am Landgericht

Kensy
Richter

Beiglaubigt

Inträß

Justizsekretär

