

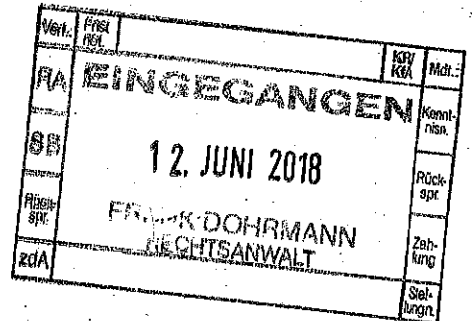
Beglaubigte Abschrift

196 C 222/17



Verkündet am 03.05.2018
ohne Hinzuziehung eines
Urkundsbeamten der Ge-
schäftsstelle

**AMTSGERICHT ESSEN
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL**



In dem Rechtsstreit

- 1. des Herrn
- 2. der Frau

Kläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2:
Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der WEG in Essen gem. anl.
Eigentümerliste,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt

Verfahrensbeteiligte:

hat das Amtsgericht Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 03.05.2018
durch die Richterin am Amtsgericht Balster

für **Recht** erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergeinschaft in
vom 28.09.2017 werden wie folgt für unwirksam erklärt:

1. TOP 2.1, Jahresabrechnung 2015,
2. TOP 2.2, Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2015,
3. TOP 2.3, Beschlussfassung Jahresabrechnung 2016,
4. TOP 2.4, Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2016.

Die Kosten des Verfahrens werden den Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 20.000 € vorläufig
vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der WEG in Essen.

Am 28.09.2017 fand eine Eigentümerversammlung statt.

Dort wurde unter TOP 2.1 die Jahresabrechnung 2015 unter TOP 2.2 die Entlastung
für das Wirtschaftsjahr 2015, unter TOP 2.3 die Jahresabrechnung 2016 und unter
TOP 2.4 die Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2016 beschlossen.

Gegen diese Beschlüsse wenden sich die Kläger mit der vorliegenden
Anfechtungsklage.

Sie tragen vor, die angefochtenen Beschlüsse würden nicht ordnungsgemäßer
Verwaltung entsprechen.

Beide Abrechnungen würden schwerwiegende Fehler sowohl in der Darstellung, als auch in der Abrechnung selber aufführen, die dazu führen würden, dass die gefassten Beschlüsse aufzuheben seien.

Bezüglich der Jahresabrechnung 2015 monieren die Kläger unter anderem, dass durch einen Beschluss der nicht angefochten aber ihrer Meinung nach rechtswidrig gewesen sei und 3.691,82 € aus dem Rücklagenkonto entnommen worden seien, um laufende Anwalts-, und Gerichtskosten zu zahlen. Bei dem Rücklagenkonto müsse stets ein entsprechender Abgang in entsprechender Höhe in der Abrechnung ausgewiesen werden. Dieser Betrag sei als Ausgabe in die Gesamtjahresabrechnung eingestellt. Hierdurch würden die Gesamtkosten um 3.691,00 € (unzulässige Doppelbuchung) und auch das Rücklagenkonto belastet.

Somit hätte diese Umbuchung nicht als Kosten, sondern als Einnahmen in der Gesamtjahresabrechnung ausgewiesen werden müssen. Die Verwaltung hätte fehlerhaft Anwaltskosten über 1.368,02 € den Eigentümern sowohl über die Entnahme aus den Rücklagen, als auch durch eine zusätzliche Belastung in der Kostenposition Rechtsanwaltskosten doppelt belastet. Es existiere eine Differenz zwischen Gesamt-, und Einzelabrechnung. Unter Berücksichtigung der Einnahmen-, und Ausgabenaufstellung für 2015 ergebe sich zwischen den Buchungsunterlagen und dem Guthaben des Hausgeldkontos ein Fehlbestand von 952,00 €. Das Hausgeldkonto hätte ein um diesen Betrag erhöhtes Guthaben ausweisen müssen. Entsprechendes gelte für das Rücklagenkonto. Dort sei eine Differenz zwischen Abrechnung und Kontostand in Höhe von 693,28 € zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft festzustellen. Die Einnahmen und Ausgabenaufstellung korrespondieren nicht mit der Jahresabrechnung. Auch die Bescheinigung nach § 35 EKG und die Darstellung des Rücklagenkontos sei nicht nachvollziehbar. Ungereimtheiten ergäben sich bei der Abrechnung der Stadtwerke. Dort seien 521,14 € berechnet worden, obwohl an Rechnungsnachweisen nur 141,30 € existieren würden. Die Hausverwaltung habe im Januar 2015 die ihr zustehende Honorarforderung in Höhe von 149,94 € korrekt gebucht, ab Februar 2015 bis Dezember 2015 allerdings einen um 33,32 € erhöhten Betrag an Verwaltergebühren vom Gemeinschaftskonto abgebucht, wobei hierfür eine Beschlussfassung über ein erhöhtes Verwalterentgelt nicht gegeben sei. Auch seien Rechtsanwaltskosten

2015 vom Gemeinschaftskonto gezahlt worden, ohne dass es sich hierbei um gemeinschaftliche Angelegenheiten gehandelt habe. Auch habe die Hausverwaltung weitere Sondergebühren für die Tätigkeiten vom Konto entnommen, die nicht besonders vergütungsfähig seien. Die Kläger verweisen unter anderem auf eine Rechnung von 476,00 € vom 30.04.2015. Die Jahresabrechnung 2016 sei ebenfalls fehlerhaft und widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Kontenstand sei fehlerhaft angegeben worden. Der Kontenstand für 2015 ende auf einem Betrag von 1.348,70 €. Derjenige für 2016 weise 1.679,44 € auf. Bei den nicht umlagefähigen Kosten würden an Verwaltergebühren 2.199,12 € an Kosten eingestellt, obwohl lediglich 1.799,28 € vereinbart seien. Hierbei sei eine Kostenerstattung an Anwalts- und Gerichtskosten in Höhe von 892,39 € ausgewiesen. Diese Gutschrift befinde sich aber weder in der Gesamtabrechnung, noch in der Einzelabrechnung. Die Darstellung der Entwicklung der Einnahmen-, und Ausgabenaufstellung 2016 korrespondiere nicht mit den Kontoständen. Die Kläger bemängeln einen Betrag in Höhe von 202,30 €, der an Frau Rechtsanwältin [Name] aus Essen bezahlt worden sei für eine Anwaltsstunde, um zu klären, welche Stimmrechte die Wohnungseigentümer besitzen. Diese Kostenposition sei nicht gemeinschaftlich veranlasst worden. Es existiere keine Beschlussfassung diesbezüglich. Wegen dieser fehlerhaften Positionen und der wie die Kläger meinen Ungültigkeit der Abrechnung 2015/2016 seien auch die Beschlüsse bezüglich der Entlastungen der Verwaltung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend.

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft [Name] in Essen vom 28.09.2017 wie folgt für unwirksam zu erklären:

1. TOP 2.1) (Jahresabrechnung 2015);
2. TOP 2.2) (Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2015);
3. TOP 2.3) (Beschlussfassung Jahresabrechnung 2016);
4. TOP 2.4) (Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2016).

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten lassen vortragen, ihr Bestreben, wie auch das des Verwalters sei darauf zielgerichtet, die zur Beschlussfassung zu erstellenden Abrechnungen einvernehmlich fehler-, und beanstandungsfrei erstellen zu können.

Die Kläger hätten sich demgegenüber rechtsmissbräuchlich verhalten, sich jeder Mitwirkung an einer einvernehmlichen Richtigstellung der Jahresabrechnungen 2015 und 2016 und der Beschlussfassung über diese verweigern.

Tatsächlich seien zwar bezüglich Jahresabrechnung 2005 3.691,82 € buchhalterisch fehlerhaft bezeichnet worden, es sei aber nur insoweit deshalb verfahren worden, weil es zu der Umbuchung der Summe der Rücklagenanteile aus den Hausgeldern auf das Rücklagenkonto nicht gekommen sei.

Auch treffe es zu, dass eine Kostendoppelung stattgefunden habe.

Grundsätzlich ebenfalls nicht zu monieren sei eine Differenz zu der Gesamt-, und Einzelabrechnung.

In der Gemeinschaft verhalte es sich so, dass die Heizkostenabrechnung stets für den Zeitraum April bis März des Folgejahres erstellt werde, was zur Folge habe, dass die Jahresgesamtabrechnung immer die Vorauszahlung für die letzten 3 Monate des zurückliegenden Abrechnungszeitraums synonym mit den ersten drei Kalendermonaten des Wirtschaftsjahres; ferner die Vorauszahlungen des neuen, um 3 Monate über das laufende Wirtschaftsjahr hinausgehenden Abrechnungszeitraumes eingestellt werden müssen.

So ergäben sich die teilweise spürbaren Unterschiede bezüglich der Darstellungen in der Gesamt-, und den Einzelabrechnungen.

Die Kritik der Kläger an der Bildung des Rücklagenkontos sei unberechtigt. In der Rücklagenbildung sei zum 01.01.2015 kein Stand von 5.696,36 € ausgewiesen, sondern ein solcher von 6.196,36 €, was aus der Bescheinigung gemäß § 35 a EStG folge.

Im Übrigen entspreche die Jahresabrechnung 2015 ordnungsgemäßer Verwaltung. Gleiches gelte für die Jahresabrechnung 2016. Die Verwaltergebühren seien einvernehmlich mit Wirkung ab Januar 2015 angepasst worden. Offensichtlich sei in

dem Bereich der Übertragung der Kontostände ein Fehler erfolgt, der sich daraus ergebe, dass die Kontenstände 31.12.2015 und 01.01.2016 nicht identisch seien. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen und Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und hat wie ausgeurteilt Erfolg. Die angefochtenen Beschlüsse waren sämtlich für unwirksam zu erklären.

Die Jahresabrechnung 2015 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Beklagten geben insoweit selbst zu, dass die benannten 3.691,82 € buchhalterisch fehlerhaft bezeichnet sind. Der Betrag wurde aus dem Rücklagenkonto entnommen. Die Entnahme aus der Rücklage wurde in der Gesamtabrechnung mit dem Betrag von 3.691,82 € als Kosten ausgewiesen. Wenn Gelder dem Rücklagenkonto entnommen werden, so muss bei dem Rücklagenkonto ein Abgang in entsprechender Höhe in der Abrechnung ausgewiesen werden. Wenn dieser Betrag sodann zunächst dem Hausgeldkonto zugeführt wird, so muss diese Entnahme des Rücklagenkontos und Zubuchung auf dem Hausgeldkonto mit einer Einnahme dargestellt werden. Vorliegend wurde dieser Betrag jedoch als Ausgabe in der Gesamtjahresabrechnung eingestellt. Hierdurch wurden zum einen die Gesamtkosten um 3.691,00 € als unzulässige Doppelbuchung dargestellt. Dies erkennen die Beklagten selbst. So kommen sie auf Seite 7 ihres Klageerwiderungsschriftsatzes auch erkennender Weise aus, dass richtiger Weise die 3.691,82 € um die 1.510,05 € reduziert hätten werden müssen.

Bereits insoweit widerspricht die Jahresabrechnung 2015 ordnungsgemäßer Verwaltung.

Das gilt auch für die Jahresabrechnung 2016. Es liegt ein Fehler vor im Bereich der Übertragung der Kontostände. Die Kontenstände 31.12.2015 und 01.01.2016 sind nicht identisch. Das Wirtschaftsjahr 2015 endet mit einem Kontenstand von 1.348,70 €. Der Kontenstand für das Wirtschaftsjahr 2016 ist in der Jahresgesamtabrechnung jedoch mit 1.679,44 € ausgewiesen, was definitiv nicht übereinstimmt.

Bereits aus diesen Gründen waren die vorgenannten Abrechnungen für ungültig zu erklären mit der Folge, dass auch die Beschlüsse bezüglich der Entlastung der Verwaltung aufzuheben waren.

Nach allem war wie erkannt zu entscheiden.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 709 S. 1 ZPO.
Eine Kostenentscheidung nach § 49 II WEG war nicht angezeigt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

- a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
- b) 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 (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.

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.

Balster

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Amtsgericht Essen

