

# Abschrift

20 C 24/19



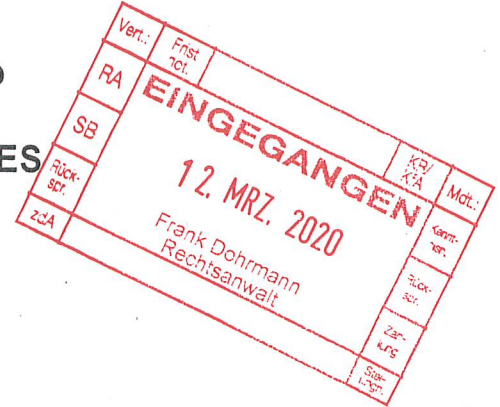
Verkündet am 06.03.2020

Dilger, Justizbeschäftigte (mD)  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

## Amtsgericht Bottrop IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

In dem Rechtsstreit



der

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße  
89, 46236 Bottrop,

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft  
F

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Weitere Beteiligte:

... mbH,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 14.02.2020  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing

für Recht erkannt:

Das Versäumnisurteil vom 22.11.2019 wird aufrechterhalten, soweit die  
Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.09.2019 zu

- TOP 2 (Jahresabrechnung 2018) und
  - TOP 4 (Wahl des Beirats)
- für ungültig erklärt wurden.

Im Übrigen wird das Versäumnisurteil vom 22.11.2019 aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Die Beklagten tragen vorab die durch die Säumnis entstandenen Kosten des Rechtsstreits. Im Übrigen tragen sie die Kosten zu 65 %, die Klägerin zu 35 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages. Der Klägerin wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht die Beklagten zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Der Streitwert wird auf 21.500,00 Euro festgesetzt.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden die Mitglieder der 6-gliedrigen Wohnungseigentümergeinschaft Am 11.09.2019 fand eine Wohnungseigentümersammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 12.09.2019 (Bl. 29 ff d.A.) festgehalten sind. Gegenstand von TOP 2 war die Hausgeldabrechnung 2018. Es wurde folgender Beschlussantrag ohne Gegenstimmen angenommen:

*„Die Eigentümergeinschaft beschließt, die von dem Verwaltungsbeiratsmitglied Herrn geprüfte Jahresabrechnung 2018 nebst den jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen – wie vorgelegt – mit Druckdatum 21.05.2019 und einem Gesamtkostenvolumen in Höhe von EUR 16.125,62 sowie den daraus jeweils hervorgehenden Abrechnungsspitzen anzunehmen. Der Saldo aus der Abrechnung ist mit dem Hausgeld Oktober 2019 fällig und auszugleichen.“*

Unter TOP 4 wurden die Eigentümer zum Verwaltungsbeirat bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung bestellt.  
Der einstimmig zu TOP 12 gefasste Beschluss lautet:

*„Die Eigentümergemeinschaft beschließt, den vom Verwalter vorgeschlagenen Wirtschaftsplan 2019 mit Druckdatum vom 21.05.2019 ab dem 01.10.2019 gültig werden zu lassen bis zum Beschluss eines neuen.“*

Die Klägerin meint, diese Beschlüsse entsprächen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

1. Die unter TOP 4 erfolgte Wahl des Beirats sei schon deshalb nicht rechtens, weil mit nur zwei Mitgliedern der Beirat nicht ordnungsgemäß besetzt sei.

2. Die unter TOP 2 genehmigte Jahresabrechnung weise erhebliche Fehler auf und sei weder verständlich noch nachvollziehbar.

So seien u.a. in dem Rechenwerk nicht alle Ausgaben erfasst. Zahlungen aus der Rücklage in Höhe von 8.675,46 Euro seien unzulässiger Weise bei der Summierung der Gesamtausgaben nicht berücksichtigt worden. Die Höhe der eingestellten Ausgaben für Reparaturen und Instandsetzungen stimme nicht mit der als Anlage beigefügten Auflistung der erbrachten Handwerksleistungen überein.

Gänzlich unberücksichtigt sei in dem genehmigten Rechenwerk die Darstellung der Einnahmen.

Die Abrechnung sei auch in sich nicht schlüssig. Unter Ziff. 4 seien Gesamtausgaben in Höhe von 14.098,43 Euro ausgewiesen. Die Differenz zu den unter Ziff. 1 dargestellten Gesamtausgaben in Höhe von 13.645,79 Euro sei nicht nachvollziehbar.

Schließlich sei die unter Ziff. 8 dargestellte Entwicklung der Geldkonten nicht mit der Jahresabrechnung selber in Einklang zu bringen. Der Kontenabgleich ergebe Mehrausgaben in Höhe von 13.000,00 Euro.

3. Auch die unter TOP 12 erfolgte Genehmigung des vorgelegten Wirtschaftsplans sei fehlerhaft, da der mit dem 01.10.2019 beschlossene unterjährige Beginn nicht zulässig sei. Ein Wirtschaftsplan müsse für ein ganzes Kalenderjahr beschlossen werden.

Die Klägerin hat mit Klageschrift vom 08.10.2019 den Antrag angekündigt, die auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.09.2019 gefassten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft zu TOP 2

(Hausgeldabrechnung 2018), TOP 4 (Wahl des Verwaltungsbeirats) und TOP 12 (Wirtschaftsplan 2019) für unwirksam zu erklären. Nachdem die Beklagten im schriftlichen Verfahren ihre Verteidigungsbereitschaft nicht innerhalb der gesetzten Frist angezeigt haben, ist am 22.11.2019 antragsgemäß Versäumnisurteil erlassen worden, gegen welches die Beklagten fristgerecht Einspruch eingelegt haben.

Die Klägerin beantragt nunmehr,

das Versäumnisurteil vom 22.11.2019 aufrecht zu erhalten.

Die Beklagten beantragen,

das Versäumnisurteil vom 22.11.2019 aufzuheben und die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Vorbringen der Klägerin entgegen. Die angefochtenen Beschlüsse seien nicht zu beanstanden.

1. Der Verwaltungsbeirat (Beschluss zu TOP 4) bestehe seit jeher aus zwei Mitgliedern, weil kein anderer Eigentümer bereit sei, sich wählen zu lassen.

2. Die unter TOP 2) genehmigte Hausgeldabrechnung erfasse im Gesamtergebnis sämtliche Ausgaben, die mit 14.098,43 Euro angegeben seien. Dieser Betrag ergebe sich aus der Anlage 2, die Bestandteil der Abrechnung sei.

Die Einnahmen seien mit insgesamt 16.088,84 Euro angegeben und in der ebenfalls zur Abrechnung gehörenden Anlage 1 aufgelistet.

Die Differenz zwischen den in der Jahresabrechnung unter Ziff. 1) aufgeführten Ausgaben Gesamt in Höhe von 13.645,79 Euro zu den unter Ziff. 4) aufgeführten Gesamtkosten in Höhe von 14.098,43 Euro beruhe auf Einzelbelastungen, die in letzterer Gesamtsumme enthalten seien.

Die Zu- und Abgänge vom Girokonto seien nicht gleichzusetzen mit den Einnahmen und Ausgaben. Die entsprechenden Beträge für den Zu- und Abgang ergäben sich aus den Kontoauszügen, die die Klägerin einsehen könne.

3. Auch der genehmigte Wirtschaftsplan 2019 (TOP 12) sei in Ordnung. Das monatliche Hausgeld habe angepasst und für alle Eigentümer lediglich um 37,00 Euro erhöht werden müssen. Die Gemeinschaft habe das Recht, die Anpassung erst ab einem bestimmten Zeitpunkt im Jahr wirksam werden zu lassen.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässig. Sie ist begründet, soweit die Klägerin die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 11.09.2019 zu TOP 2 (Jahresabrechnung 2018) und 4 (Wahl des Verwaltungsbeirats) anfecht. Insoweit war das Versäumnisurteil vom 22.11.2019 aufrecht zu erhalten. Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 12 (Wirtschaftsplan 2019) hingegen ist nicht begründet mit der Folge, dass das Versäumnisurteil teilweise aufzuheben und die Klage diesbezüglich abzuweisen war.

A. Die zu TOP 4 erfolgte Bestellung des Verwaltungsbeirats kann keinen Bestand haben. Denn die Wahl eines nur aus zwei Mitgliedern bestehenden Beirats verstößt gegen die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes und ist wegen Gesetzeswidrigkeit anfechtbar (vgl. nur BGH ZWE 2010, 215, 216; Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 29 Rdnr. 11). § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG bestimmt nämlich, dass der Beirat mit drei Personen zu besetzen ist. Von dieser gesetzlichen Regelung kann nur durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung abgewichen werden (BGH aaO). Dass dies geschehen ist, ist weder vorgetragen noch sonst ersichtlich.

B. Die auf der Versammlung zu TOP 2 beschlossene Genehmigung der Jahresabrechnung 2018 war für unwirksam zu erklären. Sie entspricht nicht den Anforderungen ordnungsgemäßer Verwaltung.

I. Gem. § 28 Abs. 3 WEG hat der Verwalter nach Abschluss des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben aufzustellen. Diese Einnahmen- und Ausgabenrechnung muss geordnet, übersichtlich und für jeden Wohnungseigentümer ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich und nachvollziehbar sein (vgl. nur BGH NJW 2010, 2127). Erforderlich ist daher die Einstellung sämtlicher tatsächlich erzielten Einnahmen und erfolgten Ausgaben sowie die Angabe der Kontenstände zu Beginn und am Ende des Abrechnungszeitraumes. Der Abgleich der tatsächlichen Geldflüsse mit der Entwicklung der Konten ermöglicht dann die Überprüfung der rechnerischen Schlüssigkeit des Rechenwerks. Die Abrechnung muss zudem eine die jeweiligen Verteilerschlüssel berücksichtigende Einzelabrechnung enthalten, um festzustellen,

welche Kosten die einzelnen Eigentümer endgültig zu tragen haben (vgl. Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 28 Rdnr. 135).

II. Diesen Anforderungen genügt die am 11.09.2019 zu TOP 2 genehmigte Abrechnung nicht.

1. Es mangelt bereits an dem Erfordernis der Übersichtlichkeit. Eine Abrechnung erfüllt diesen Anspruch nur dann, wenn sie aufgrund ihrer Anlage gut und schnell lesbar und inhaltlich erfassbar ist. Dies erfordert eine einheitliche, räumlich zusammengefasste und auf die wesentlichen Bestandteile beschränkte Darstellung. Diesem Anspruch genügt das genehmigte Rechenwerk schon deshalb nicht, weil nach eigenen Angaben der Beklagten die Jahresabrechnung 2018 aus verschiedenen Zahlenaufstellungen besteht, die erst in ihrer Gesamtheit die gesetzliche geforderte Abrechnung bilden soll. So existieren verschiedene in sich abgeschlossene mit „Jahresabrechnung“ überschriebene und jeweils auf den 21.05.2019 datierte Zahlenreihen. Es werden getätigte Ausgaben (Anlage 2 Bl. 86 ff d.A.) oder die anteilige Kostenbelastung der einzelnen Eigentümer (Anlage 1 Bl. 92 d.A.) aufgelistet. Es gibt eine separate „Gesamtabrechnung“, die erneut die getätigten Ausgaben auflistet (Anlage 3 Bl. 93 ff d.A.) sowie ein weiteres Rechenwerk, welches neben der nochmaligen (nunmehr abweichenden) Darstellung der Gesamtausgaben die Berechnung der anteiligen Kostenlast enthält (Bl. 34 ff d.A.). Diese Art der Einnahmen- und Ausgabendarstellung hat mit Überschaubarkeit nichts zu tun.

2. Hinzu kommt, dass die vorgelegten Auflistungen keine Klarheit über die Geldflüsse schaffen, sondern verwirren, da sie unterschiedliche Gesamtsummen auswerfen. So errechnet das die Kostenlast der Klägerin festlegende Zahlenwerk Bl. 34 ff d.A. Gesamtausgaben in Höhe von 13.645,79 Euro zuzüglich 8.675,46 Euro Zahlung aus der Rücklage = 22.321,25 Euro. Die Aufstellung der einzelnen Ausgaben Bl. 86 ff d.A. kommt auf Gesamtausgaben in Höhe von 22.773,89 Euro (incl. 8.675,46 Euro Zahlung aus der Rücklage). Die Anlage 3 Bl. 93 ff d.A. endet mit Gesamtausgaben in Höhe von 14.098,43 Euro, die Anlage 1 Bl. 92 mit Gesamtausgaben in Höhe von 16.125,62 Euro (?). Eine Erklärung dieser Abweichungen ergibt sich aus den vorgelegten Zahlenwerken nicht. Die unterschiedlich aufgeführten Rechenergebnisse haben zur Folge, dass der Zweck der Jahresabrechnung verfehlt wird, weil ein Kontenabgleich nicht möglich ist. Weil unklar ist, welche Gesamtausgaben die Gemeinschaft tatsächlich hatte, kann eine Überprüfung der rechnerischen Schlüssigkeit der Abrechnung durch Vergleich der Kontenstände mit den Ausgaben und Einnahmen nicht erfolgen.

3. Der angefochtene Genehmigungsbeschluss entspricht auch deshalb nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er sich offensichtlich nur auf einen (überflüssigen) Teilbereich der vorgelegten Abrechnung bezieht. Ausweislich des Protokolls wird ein Rechenwerk mit dem Gesamtkostenvolumen von 16.125,62 Euro genehmigt. Diese Summe der Ausgaben taucht nur in einer der vorgelegten Zahlenaufstellungen auf. Dabei handelt es sich um die „Anlage 1“ Bl. 92 d.A., die eine Auflistung der von den jeweiligen Eigentümern zu tragenden Kostenanteile enthält. Alle anderen Rechenwerke enthalten abweichende Gesamtsummen mit der Folge, dass diese von dem Beschluss zu TOP 2 ersichtlich nicht erfasst werden (sollten). Die Genehmigung einer bloßen Aufstellung von Kostenanteilen kann aber keinen Bestand haben, weil diese den Zweck der gesetzlich geforderten Abrechnung nicht zu erfüllen vermag. Eine Kontrolle der Geldflüsse von und zu den gemeinschaftlichen Konten ist ebenso wenig möglich wie die Überprüfung der Herleitung der jeweiligen Beitragspflicht.

C. Der Beschluss zu TOP 12 hingegen begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Entgegen der Auffassung der Klägerin muss die Genehmigung eines Wirtschaftsplans nicht zwingend zu Beginn des Kalenderjahres erfolgen. Zulässig ist vielmehr auch, einen Wirtschaftsplan während – jedoch noch vor Ablauf - des laufenden Wirtschaftsjahres aufzustellen, da noch Vorschusspflichten entstehen können (Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 38 Rdnr.14). Die zu TOP 12 beschlossene Genehmigung des Wirtschaftsplans 2019 mit Wirkung ab dem 01.10.2019 ist daher nicht zu beanstanden.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.

Das Gericht hat den Streitwert auf insgesamt 21.500,00 Euro festgesetzt. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Anfechtung TOP 2 = 11.000,00 Euro,

Anfechtung TOP 4 = 3.000,00 Euro und

Anfechtung TOP 12 = 7.500,00 Euro,

**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.

Rohlfing