

Beglaubigte Abschrift

23 C 3/21



Verkündet am 02.03.2021

Göhr, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle



Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

an dem beteiligt sind:

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

die aus der anliegenden Liste ersichtlichen Wohnungseigentümer der
WEG ,

Mülheim an der Ruhr,

Beklagter,

vertreten durch den Verwalter:

Prozessbevollmächtigte:



hat das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr
im schriftlichen Verfahren am 02.03.2021
durch die Richterin Kaule

für Recht erkannt:

Die in der Eigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergeinschaft Mülheim
an der Ruhr vom 06.08.2020 gefassten Beschlüsse zu
TOP 2b) (Jahresabrechnung für 2018),
TOP 2c) (Entlastung der Verwaltung für 2018),
TOP 4b (Jahresabrechnung für 2019),
TOP 4c) (Entlastung der Verwaltung für 2018),
TOP 5) (Sonderumlage über 10.000,00 EUR)
werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Dieses Urteil ist bezüglich der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe
von 110 % des jeweils beizutreibenden/zu vollstreckenden Betrages
vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Klägerin ficht die Beschlüsse über die Jahresabrechnungen für 2018 und 2019,
sowie die Entlastung der Verwaltung für die beiden Jahre und den Beschluss über
einer Sonderumlage von 10.000 € an.

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft
in Mülheim an der Ruhr.

Am 06.08.2020 fand eine Eigentümerversammlung statt, in der unter anderem unter
TOP 2b die Jahresabrechnung für 2018 unter TOP 4b die Jahresabrechnung für
2019 beschlossen wurde. Weiter wurde unter TOP 5 einer Sonderumlage über
10.000 € und die Entlastung der Verwaltung für 2018 und 2019 beschlossen.

Die Einzelabrechnung für 2018 kommt unter Ziffer 1 zu einzelabrechnungsrelevanten
Ausgaben in Höhe von 31.354,73 €. Hierunter fallen unter anderen Kosten für
Rechtsanwalt/Notar/Gericht in Höhe von 195,10 €. Der Anteil der Klägerin
diesbezüglich beträgt 19,88 €. Das Kabelfernsehen und die Verwaltungskosten sind

jeweils nach Wohnungen umgelegt. Unter Ziffer 7 wird der abrechnungsrelevante Gesamtwert dargestellt. Hier sind zum einen die einzelabrechnungsrelevanten Ausgaben von 31.354,73 €, sowie die abrechnungsrelevanten Vorauszahlungen in Form des Hausgeldes in Höhe von 34.403,88 €, sowie Verbindlichkeiten aus direkt zugeordneten Posten in Höhe von 179,64 € dargestellt. Weiterhin umfasst sie einen Nachzahlungsbetrag von 1.056,28€ aus der aktuellen Jahresabrechnung und ein Guthaben aus der aktuellen Jahresabrechnung in Höhe von 4.285,20 €. Als Abrechnungsrest sind 0,13 € angegeben. Unter Ziffer 8 ist die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage angegeben. Hieraus ergibt sich, dass zunächst ein Anfangsbestand von 12.394,06 € vorlag und am Ende ein Bestand von 7.411,35 €. Die Zusammensetzung der Höhe des Abgangs ergibt sich aus der Anlage zur Jahresabrechnung.

Unter Ziffer 10 findet sich die Entwicklung der Geldkonten/Barvermögen. Ausgewiesen ist ein Bankkonto. Dieses weist einen Anfangsbestand von 14.905,96 € auf und endet mit einem Stand von 11.223,91 €. Unter dem Punkt Abgang ist ein Betrag in Höhe von 53.226,09 € verzeichnet.

In der Gesamtabrechnung für 2018 werden in Ziffer 3 die Gesamtausgaben mit 53.226,09€ beziffert.

Die Einzelabrechnung für 2019 ist identisch zur Abrechnung aus 2018 aufgebaut. Die Einzelabrechnung endet mit einzelabrechnungsrelevanten Ausgaben in Höhe von 32.928,17 €. Unter anderem sind hierin enthalten Kosten für Rechtsanwalt/Notar/Gericht in Höhe von 246,44 €, die anteilig in Höhe von 25,11€ auch auf die Klägern umgelegt wurden. Auch in dieser Abrechnung wurden die Kabelfernsehen- und Verwaltungskosten nach Wohnungen umgelegt. Unter Ziffer 7 „Abrechnungsrelevante Gesamtwerte“ sind zunächst die abrechnungsrelevanten Ausgaben in Höhe von 32.928,17 € eingestellt. Weiterhin wurde die abrechnungsrelevanten Vorauszahlungen bezüglich des Hausgeldes in Höhe von 38.630,88 € und ein Saldo aus dem Vorjahr bezüglich des Hausgelds in Höhe von 308,00 € eingestellt. Anschließend folgen Forderungen aus direkt zugeordneten Posten in Höhe von 4.161,80 € und Verbindlichkeiten aus direkt zugeordneten Posten in Höhe von 1.235,92 €. Auch sind die Nachzahlungen aus der aktuellen Jahresabrechnung in Höhe von 1.148,10 € und das Guthaben aus der aktuellen Jahresabrechnung in Höhe von 4.232,94 € aufgeführt. Als Abrechnungsrest wird ein Betrag in Höhe von 0.01€ aufgeführt. Unter Ziffer 8 ist wiederum die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage dargestellt. Der Anfangsbestand wird mit 7.411,35 €

angegeben, der Endbestand mit 4.328,46 €. Unter Ziffer 10 findet sich wieder die Entwicklung der Geldkonten, wobei ein Konto aufgeführt wird. Der Anfangsbestand wird mit 11.223,91 € und der Endstand mit 11.138,47 € angegeben. Als Abgang ist ein Betrag in Höhe von 52.426,78 € verzeichnet.

In der Gesamtabrechnung für 2019 sind Ausgaben in Höhe von insgesamt 52.426,78 € ausgewiesen.

Für die weiteren Einzelheiten wird auf die Jahresabrechnungen für 2018 und 2019 jeweils vom 20.07.2020 (Blatt folgende) verwiesen.

Die Abrechnung von Kabelfernsehen und Verwaltungskosten erfolgt seit Jahrzehnten nach Wohnungen. Aus der Teilungserklärung ergibt sich, dass diese grundsätzlich nach der Wohnfläche umzulegen wäre.

Unter TOP 5 der Eigentümerversammlung wurde einer Sonderumlage in Höhe von 10.000,00 € beschlossen. In der Einladung zur Eigentümerversammlung wird diese damit begründet, dass die Liquidität der Gemeinschaft nicht ausreichend ist.

Die Klägerin ist der Ansicht, dass beide Jahresabrechnungen insgesamt fehlerhaft seien und nicht der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechen würden. So seien die unter Ziffer 7 eingestellten Einnahmen und Ausgaben nicht nachvollziehbar und teilweise falsch zugeordnet. Der Anfangs- und Endbestand des Kontos fehle. Auch seien die Kosten für Rechtsanwalt/Notar/Gericht nicht belegt. Es sei nicht ersichtlich, wofür diese angefallen sein sollen. Es sei weiterhin nicht nachvollziehbar, wie ein Überschuss erwirtschaftet worden sein könne, gleichzeitig sich das Guthaben auf dem Bankkonto jedoch verringert habe. Weiterhin hätten die Instandhaltungsrücklagen auch bei den Kosten berücksichtigt werden müssen. Darüber hinaus hätten weder das Guthaben noch die Nachzahlungen aus der aktuellen Abrechnung berücksichtigt werden dürfen. Insgesamt dürften grundsätzlich keine Verbindlichkeiten oder Forderungen in die Abrechnung eingestellt werden, die noch nicht erfüllt sind. Die Kosten für Kabelfernsehen und Verwaltung seien nach dem falschen Verteilerschlüssel zugeordnet.

Bezüglich der Sonderumlage sei nicht ersichtlich, aus welchem Grund diese notwendig sei und wofür diese genutzt werden soll.

Die Klägerin beantragt,

die auf der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft
in Mülheim an der Ruhr nachfolgend gefassten

Beschlüsse für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit dieser Beschlüsse festzustellen:

- a) TOP 2b) (Jahresabrechnung für 2018);
- b) TOP 2c) (Entlastung der Verwaltung für 2018);
- c) TOP 4b (Jahresabrechnung für 2019);
- d) TOP 4c) (Entlastung der Verwaltung für 2018);
- e) TOP 5) (Sonderumlage über 10.000,00 EUR).

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Ansicht, dass die Abrechnung aus sich heraus verständlich sei. Insbesondere seien die Rechenwege nachvollziehbar und in Ordnung. Die Instandhaltungsrücklage dürfe nicht bei den Kosten aufgeführt werden, da diese separat ausgewiesen werden müsse. Der Rückgang auf dem Bankkonto sei dahingehend zu erklären, dass auf diesem auch die Instandhaltungsrücklage angelegt sei. Da diese zurückgegangen sei, sei auch insgesamt das Bankvermögen zurückgegangen. Bezüglich der Rechtsanwaltsgebühren und Gerichtskosten verwies die Beklagte darauf, dass die Klägerin darlegen solle, unter welchem Punkt diese Kosten in den einzelnen Jahresabrechnungen verzeichnet sein sollen. Auch wenn einzelne Punkte der Abrechnung unwirksam sein sollten, so habe das nicht zur Folge, dass die Gesamtjahresabrechnung unwirksam zu erklären sei. Vielmehr wäre nur eine teilweise Nichtigkeit anzunehmen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Sie wurde form- und fristgerecht gemäß § 46 Abs. 1 WEG a. F. erhoben.

Die angegriffenen Beschlüsse unter TOP 2b und TOP 4b aus der Eigentümersammlung vom 06.08.2020 über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen für 2018 und 2019 widersprechen insgesamt ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne des § 18 Abs. 2 WEG, sodass sie insgesamt aufzuheben sind.

Zunächst ist es unschädlich, dass die Klägerin in den Antrag nicht das Datum der Eigentümerversammlung aufgenommen hat. Bereits aus dem ersten Satz der Klagebegründung wird ersichtlich, dass die Klägerin die Beschlüsse aus der Eigentümerversammlung vom 06.08.2020 angreift. Es war für jeden Prozessbeteiligten von Beginn an nachvollziehbar, welche konkreten Beschlüssen angefochten werden.

Die Jahresabrechnung muss gemäß § 28 Abs. 2 WEG eine geordnete Zusammenstellung der Ein- und Ausgaben der Wohnungseigentümergeinschaft beinhalten. Dabei muss aus der Abrechnung heraus erkenntlich sein, wofür die jeweiligen Ausgaben getätigt wurden. Weiterhin ist der Stand der geführten Bankkonten und die sonstige Entwicklung des Vermögens, so auch der Instandhaltungsrücklage, darzustellen (vgl. Bärmann-Becker, WEG, 20. Aufl., 2020, § 28, Rn. 90). Die Abrechnung muss für einen durchschnittlichen Wohnungseigentümer ohne sachkundige Hilfe nachvollziehbar sein. Diesen Anforderung genügt eine Abrechnung nur, wenn sie anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist (vgl. BGH, Urteil vom 4. 12. 2009 - V ZR 44/09; NJW 2010, 2127).

Diesen Voraussetzungen wird die Jahresabrechnung für 2018 nicht gerecht.

Die Klägerin wendet zu Recht ein, dass der Endbetrag unter Ziffer 7 der Einzelabrechnung nicht nachvollziehbar ist. In der Einzelabrechnung sind abrechnungsrelevante Ausgaben in Höhe von 31.354,73 € eingestellt. Dieser Betrag ergibt sich aus Ziffer 1 der Abrechnung und ist soweit noch nachvollziehbar. Weiterhin werden unter Ziffer 7 die abrechnungsrelevanten Vorauszahlungen auf das Hausgeld in Höhe von 34.403,88 € eingestellt. Danach werden Verbindlichkeiten aus direkt zugeordneten Posten in Höhe von 179,64 €, sowie Nachzahlung aus der aktuellen Jahresabrechnung in Höhe von 1.056,28 € und ein Guthaben aus der aktuellen Jahresabrechnung in Höhe von 4.285,20 € eingestellt. Eine Saldierung dieser Positionen sollte gemäß der Abrechnung einen Abrechnungsrest von 0,13 € führen. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Das Gericht kommt vorliegend zu einem Ergebnis von 6.457,71 €. Dieser Betrag errechnet sich unter Zusammenrechnung der Vorauszahlungen in Höhe von 34.403,88€ der Verbindlichkeiten aus direkt zugeordneten Posten in Höhe von 179,64€ und dem Guthaben aus der aktuellen Jahresabrechnung in Höhe von 4.285,20 €. Diese Position ergeben zusammen einen Betrag in Höhe von 38.868,72 €. Zieht man

hiervon die Ausgaben in Höhe von 31.354,73 € und die Nachzahlung aus der aktuellen Jahresabrechnung in Höhe von 1.056,28 € ab, verbleibt ein Betrag in Höhe von 6.457,71 €. Das Gericht konnte mithin nicht nachvollziehen, wie die Abrechnung auf ein Betrag von 0,13 € kommt. Darüber hinaus ist es auch nicht ordnungsgemäß, dass das Guthaben und die Nachzahlungen aus der aktuellen Jahresabrechnung in die Einzelabrechnung für das Jahr 2018 eingestellt werden. In die Jahresabrechnung dürfen lediglich die Position eingestellt werden, die tatsächlich dem Konto der Wohnungseigentümergeinschaft zugeflossen oder von dort abgeflossen sind (vgl. OLG Saarbrücken, Beschluss vom 19.12.2005 - 5 W 166/05, NJW-RR 2006, 731). Es sollen, um die Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit zu gewährleisten, gerade keine Forderungen oder Verbindlichkeiten eingestellt werden, die erst nach dem Abrechnungszeitraum Einfluss auf die Kontobewegungen nehmen. Da Nachzahlungsbeträge und Guthaben aus der Jahresabrechnung 2018 erst durch den Beschluss 2020 festgestellt werden, sind diese auch erst zu diesem Zeitpunkt fällig und sind damit gerade nicht 2018 dem Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zugeflossen bzw. von dort abgeflossen. Auch der Punkt Forderungen aus direkt zugeordneten Posten ist nicht verständlich. Es ist nicht ersichtlich, um was für eine Forderung es sich handelt. Aufgrund der Formulierung ist auch davon auszugehen, dass es sich nur um eine Forderung und nicht um eine bereits erfolgte Zahlung handelt. Damit darf auch dieser Betrag nicht in die Jahresabrechnung eingestellt werden. Die Ziffer 7 der Jahresabrechnung ist somit rechnerisch nicht nachvollziehbar und auch inhaltlich nicht korrekt.

Darüber hinaus ist auch die Entwicklung der Geldkonten/Barvermögen unter Ziffer 10 der Einzeljahresabrechnung nicht ohne weiteres aus sich heraus verständlich. Es wird zwar der Anfangsbestand an der jeweilige Endbestand aufgeführt. Es ist jedoch nicht sofort ersichtlich, welche Positionen hierunter fallen. Die Einzelabrechnung kam zu dem Ergebnis, dass bei den abrechnungsrelevanten Gesamtwerten ein Plus erwirtschaftet worden ist, wobei der Endstand jedoch um 3.682,05 € verringert ist. Zum einen wird aus der Abrechnung selbst nicht direkt verständlich, dass auf dem Geldkonto auch die Instandhaltungsrücklage mit angelegt ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Instandhaltungsrücklage grundsätzlich zweckgebunden ist und daher nicht zum Ausgleich anderer Verbindlichkeiten verwendet werden darf. Aus diesem Grund muss eine Vermischung der Instandhaltungsrücklage mit den gezahlten Hausgeldern vermieden werden. Grundsätzlich hat der Verwalter die Instandhaltungsrücklage deshalb von sonstigen Hausgeldkonto getrennt zu halten (vgl. LG Berlin, Beschluss vom 26.11.2013 - 55 S 69/11 WEG, ZWE 2014, 460).

Soweit nunmehr zur Vermeidung weiterer Kosten lediglich ein Konto geführt wird, muss dies aber innerhalb der Jahresabrechnung deutlich hervorgehoben werden. So hätte unter der Ziffer 10 noch einmal ausdrücklich unterschieden werden müssen zwischen der Instandhaltungsrücklage und dem übrigen Vermögen, welches sich aus den Hausgeldern erwirtschaftet hat. Nur in diesem Fall ist es für den einzelnen Wohnungseigentümer sofort nachvollziehbar, inwieweit sich das Vermögen auf dem allgemeinen Bankkonto verringert hat. Hinzu kommt, dass unter Ziffer 10 ein Abgang in Höhe von 53.226,09 € verzeichnet wird. Dieser Abgang lässt sich aus der Einzelabrechnung nicht errechnen. Erst unter Hinzuziehung der Gesamtabrechnung ist dieser Betrag unter der Ziffer 3 „Ausgaben“ ersichtlich. Der einzelne Wohnungseigentümer muss somit zur Nachvollziehbarkeit sämtliche Positionen aus Ziffer 3 der Gesamtabrechnung zunächst mit der Ziffer 11 aus der Einzelabrechnung und sodann noch mit Ziffer 8 der Einzelabrechnung sowie weiteren Anlagen vergleichen, um diese nachvollziehen zu können. Dies entspricht nicht mehr einer geordneten Gegenüberstellung, die für jeden Wohnungseigentümer ohne fremde Hilfe ohne weiteres nachvollziehbar ist.

Nicht zu beanstanden ist hingegen der Umstand, dass die Ausgaben aus der Instandhaltungsrücklage unter Ziffer 8 der Einzelabrechnung nicht unter Ziffer 7 der abrechnungsrelevanten Gesamtwerte aufgeführt werden. Wie bereits ausgeführt ist die Instandhaltungsrücklage gesondert vom sonstigen Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft zu verwalten. Soweit Verbindlichkeiten aus der Instandhaltungsrücklage gezahlt werden, handelt es sich nicht um abrechnungsrelevante Ausgaben die unter Ziffer 7 der Einzelabrechnung zu fassen sind, da es sich nicht um Ausgaben handelt, die aus dem laufenden Hausgeldzahlungen getätigt werden. Eine Weiterbelastung an die Wohnungseigentümer kommt für Zahlungen aus der Instandhaltungsrücklage nicht in Betracht. Würde man die Instandhaltungsrücklage auch unter die abrechnungsrelevanten Gesamtwerte fassen, würde es zu einer doppelten Veranschlagung dieser Kosten kommen.

Die Klägerin rügt hingegen zu Recht, dass die Kosten für Rechtsanwalt/Notar/Gericht nicht nachvollziehbar sind. Aus der Abrechnung ist nicht ersichtlich, wofür diese Position angefallen ist. Die Beklagtenseite hat diesbezüglich lediglich ausgeführt, dass die Behauptung unrichtig sei, dass Rechtsanwaltsgebühren und Gerichtskosten bei der Klägerin eingestellt worden seien, die nicht auf sie hätten umgelegt werden dürfen. Weiter führten sie aus, dass die Klägerin darlegen solle, unter welchen Punkten die Rechtsanwaltsgebühren und Gerichtskosten in der

Einzeljahresabrechnung verzeichnet sein sollen. Dies ist für das Gericht nicht nachvollziehbar, da sich die Position eindeutig unter Ziffer 1 Nr. 2 der Einzelabrechnung findet.

Weiterhin ist für die Punkte Verwaltungskosten und Kabelfernsehen ein falscher Verteilerschlüssel verwendet wurden. Ausweislich der Teilungserklärung sind alle Betriebskosten, die nicht gesondert in der Teilungserklärung ausgewiesen sind, nach der Wohnfläche umzulegen. Es ist dabei auch unerheblich, dass die Abrechnung bereits seit Jahrzehnten nach einem anderen Verteilerschlüssel erfolgt. Das einfache Schweigen der Wohnungseigentümer hat keinen bindenden Charakter. Für eine Änderung des Verteilerschlüssels wäre es zumindest notwendig, dass die Änderung thematisiert wurde.

Die Jahresabrechnung für 2019 leidet an den gleichen Mängeln wie die Jahresabrechnung für 2018.

So kann auch die Rechnung unter Ziffer 7 der Einzelabrechnung für 2019 nicht nachvollzogen werden. Auch hier kommt das Gericht nicht auf den Abrechnungsrest von 0,01 €. Vielmehr kommt es Gericht bei der Saldierung der einzelnen Position zu einem Abrechnungsrest von 6.169,67 €. Dieser ergibt sich vorliegend aus der Addition der abrechnungsrelevanten Vorauszahlungen in Höhe von 38.630,88 €, ein Saldo aus dem Vorjahr für das Hausgeld in Höhe von 308,00 €, Verbindlichkeiten aus direkt zugeordneten Posten in Höhe von 1.235,92 € und dem Guthaben aus der aktuellen Jahresabrechnung in Höhe von 4.232,94 €. Von diesem Betrag waren die abrechnungsrelevanten Ausgaben in Höhe von 32.928,17 €, Forderungen aus direkt zugeordneten Posten in Höhe von 4.161,80 € und Nachzahlungen aus der aktuellen Jahresabrechnung in Höhe von 1.148,10 € in Abzug zu bringen. Nach der Berechnung des Gerichts verbleibt hier ein Betrag in Höhe von 6.169,67 €. Weiterhin wurden auch hier wieder die Nachzahlungen und das Guthaben aus der aktuellen Jahresabrechnung, sowie Forderungen und Verbindlichkeiten fälschlicherweise eingestellt. Wie bereits oben dargestellt, gehören diese Positionen nicht in die Abrechnung für 2019 sondern erst die Abrechnung, in dessen Jahr die einzelnen Positionen dem Vermögen zu- oder abgeflossen sind.

Auch die Ziffer 10 aus der Einzelabrechnung für 2019 ist aus sich heraus nicht verständlich. Während auch die Abrechnung aus 2019 bei den abrechnungsrelevanten Gesamtwerten zu einem Plus kommt, weiß die Entwicklung des Geldkontos ein Minus in Höhe von 85,44 € auf. Auch hier muss sich der Wohnungseigentümer den Abgang in Höhe von 52.426,78 € aus verschiedenen

Angaben der Einzelabrechnung und der Gesamtabrechnung zusammen suchen und vergleichen, um auf das Ergebnis zu kommen. Weiterhin ist auch hier nicht zwischen der Instandhaltungsrücklage und dem weiteren Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft unterschieden worden.

Auch in der Einzelabrechnung für 2019 sind wieder Kosten für Rechtsanwalt/Notar/Gericht in Höhe von 246,44 € aufgeführt. Auch hier wird weder aus den Anlagen noch aus einer Begründung der Beklagtenseite ersichtlich, wofür diese Position angefallen ist.

Bezüglich des falschen Verteilerschlüssels für die Verwaltungskosten und Kabelfernsehen kann vollständig auf die obigen Ausführungen verwiesen werden.

Vorliegend waren die Abrechnungen auch insgesamt und nicht lediglich teilweise aufzuheben und mithin der jeweilige gesamte Beschluss für ungültig zu erklären. Grundsätzlich gilt zwar, dass bei fehlerhafter Verteilung einzelner Kostenpositionen die Abrechnung insgesamt nicht für ungültig zu erklären ist (vgl. BGH Urteil vom 09.03.2012 - V ZR 147/11, ZWE 2012, 260). Hierbei soll dem Gedanken Rechnung getragen werden, dass es in der Regel dem Willen der Beteiligten entsprechen sollte, dass der überwiegende Teil der Abrechnung aufrechterhalten bleibt, wenn nur ein geringfügiger Teil unwirksam ist. Hiervon kann in der Regel dann ausgegangen werden, wenn lediglich einzelne rechnerisch abgrenzbare Teile der Jahresabrechnung, z.B. aufgrund eines fehlerhaften Verteilungsschlüssels, unrichtig sind. Der Beschluss ist jedoch insgesamt aufzuheben, wenn der unbeanstandet gebliebene Teil allein sinnvollerweise keinen Bestand haben kann und nicht anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümer so beschlossen hätten. Dem mutmaßlichen Willen der Wohnungseigentümer entspricht die Verneinung der Teilnichtigkeit dann nicht, wenn Mängel vorliegen, die zu einer nicht mehr oder nur schwer nachvollziehbaren Restabrechnung führen (vgl. BGH, Versäumnisurteil vom 11.05.2012 - V ZR 193/11, NZM 2012, 566). Dies wird in der Regel angenommen, bei strukturellen Fehlern in der Abrechnung und bei rechnerischer Unschlüssigkeit, bei der die Abrechnung für einen durchschnittlichen Wohnungseigentümer ohne sachkundige Hilfe nicht mehr nachvollziehbar ist (vgl. Bärmann-Becker, WEG, 20. Aufl., 2020, § 28, Rn. 180). Ein solcher Fall ist vorliegend gegeben.

Wie aus der obigen Begründung ersichtlich, handelt es sich hier nicht lediglich um einzelne fehlerhafte Verteilungen von Kostenpositionen, sondern insgesamt um eine unübersichtliche und in größeren Teilen nicht nachvollziehbarer und teilweise inhaltlich fehlerhafte Jahresabrechnung. Insbesondere der Umstand, dass die

Entwicklung der Vermögensverhältnisse aus sich heraus nicht verständlich ist und sich Rechenfehler in der Abrechnung finden, führt dazu, dass die Gesamtabrechnung nicht nachvollziehbar ist. Hinzu kommt, dass Positionen in die Jahresabrechnung eingestellt wurden, die nicht hätten eingestellt werden dürfen, was Auswirkung auf die Gesamtabrechnung hat. Daneben wurde ein falscher Verteilerschlüssel für einzelne Positionen verwendet die Kosten für Rechtsanwalt/Notar/Gericht nicht belegt. Würde man alle begründet angefochtenen Punkte aus der Jahresabrechnung herausnehmen, hätte dies eine vollkommen unvollständige und danach noch weniger nachvollziehbare Abrechnung zur Folge.

Die Klage ist auch bezüglich der Anfechtung der Beschlüsse TOP 2c und TOP 4c, Entlastung der Verwaltung für 2018 und 2019 begründet. Die Entlastung der Verwaltung widerspricht im Ergebnis ebenfalls der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Grundsätzlich kann die Entlastung des Verwalters zwar gemäß § 41 Abs. 3 WEG mit Stimmenmehrheit beschlossen werden. Ein Entlastungsbeschluss widerspricht jedoch ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Ersatzansprüche in Betracht kommen oder wenn die Schlussabrechnung nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, weil sie zur Anfechtung oder Ergänzung berechtigender Fehler enthält (Bärmann-Becker, WEG, 20. Aufl., 2020, § 28, Rn. 242).

Da sowohl die Jahresabrechnung für 2018 wie für 2019 für ungültig zu erklären waren, widerspricht die Entlastung der Verwaltung einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

Auch der Beschluss unter TOP 5 Sonderumlage über 10.000 € war für ungültig zu erklären, da auch dieser der ordnungsgemäßen Verwaltung widerspricht.

Grundsätzlich kann die Wohnungseigentümergeinschaft zwar Sonderumlagen beschließen. Eine Sonderumlage stellt grundsätzlich eine Ergänzung des Wirtschaftsplanes für das laufende Wirtschaftsjahr dar und dient zur Deckung besonderer oder unvorhergesehener Ausgaben. Die Sonderumlage soll somit in unvorhergesehenen Fällen einen Finanzbedarf der Wohnungseigentümergeinschaft decken. Auch größere Instandsetzungsmaßnahmen können durch Sonderumlagen finanziert werden. Es obliegt aber grundsätzlich der Wohnungseigentümergeinschaft, ob sie Instandsetzungsmaßnahmen über Rücklagen oder durch eine Sonderumlage finanzieren (vgl. (Bärmann/Pick/Emmerich, 20. Aufl. 2020, WEG, § 28, Rn. 55). Aus dem Sinn und Zweck der Sonderumlage ergibt sich bereits, dass diese nur in begründeten Fällen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Ein solcher ist

hier nicht ersichtlich. Die Beklagtenseite hat diesbezüglich lediglich angeführt, dass die Sonderumlage zur Deckung eines Liquiditätsengpass beschlossen wurde. Es wird lediglich pauschal damit begründet, dass das Guthaben auf dem Bankkonto unter Berücksichtigung des Alters des gemeinschaftlichen Eigentums sowie mäßiger erforderlicher Instandhaltung und Instandsetzungsmaßnahmen nicht ausreichend bemessen sei. Es wird jedoch kein Bezug genommen, welche Maßnahmen gerade konkret anstehen oder wofür diese Sonderumlage nunmehr tatsächlich genutzt werden soll.

Die Kostenentscheidung beruht auf §.91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

Der Streitwert wird gemäß § 49 GKG wie folgt festgesetzt:

TOP 2b:	23.269,20€
TOP 2c:	1.000,00€
TOP 4b:	24.657,15€
TOP 4c:	1.000,00€
TOP 5:	10.000,00€
Gesamtstreitwert:	<u>59.926,35€</u>

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 Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, 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 Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.

Kaule

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr

