

Beglaubigte Abschrift

20 C 41/20



Verkündet am 16.04.2021

Dilger, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

Bottrop

an dem beteiligt sind:

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

gegen

die aus der anliegenden Liste ersichtlichen Wohnungseigentümer der

Beklagter,

Prozessbevollmächtigte:

weiterer Beteiligter,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 31.03.2021
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing



für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümersammlung vom 24.08.2020 zu

- TOP 2 (Jahresabrechnung 2019)
- TOP 3 (Verwalterentlastung 2019)

werden für ungültig erklärt.

Es wird festgestellt, dass der Beschluss zu TOP 8 (Beschlussfassung über Umlage entstandener Kosten) nichtig ist.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft in Bottrop. Am 24.08.2020 fand eine Wohnungseigentümersammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 28.08.2020 (Bl. 15 f d.A.) festgehalten sind. Unter TOP 2 wurde die von der Verwaltung vorgelegte Hausgeldabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019 genehmigt. Die Entlastung der Verwaltung für diesen Abrechnungszeitraum erfolgte unter TOP 3. Gegenstand von TOP 8 war die Umlage entstandener Kosten. Der Beschluss lautet: *„Die Gemeinschaft beschließt, das anfallende und angefallene Kosten für Sonderleistungen auf den Verursacher umgelegt wird bezahlt werden muss“.*

Die Klägerin ist mit diesen Beschlüssen nicht einverstanden. Die Genehmigung der vorgelegten Jahresabrechnung 2019 (TOP 2) entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Das Rechenwerk sei fehlerhaft. Es sei eine Ist- und keine Sollabrechnung erteilt. Ein Kontenabgleich sei nicht möglich, da die Konten nicht mitgeteilt seien und auch die Darstellung deren Anfangs- und Endbestände fehle.

Ausgaben für Handwerker seien nicht in der Jahresabrechnung, sondern nur auf dem Rücklagenkonto berücksichtigt worden. Rücklagen i.H.v. 5.100,00 € seien in das Rechenwerk nicht eingestellt worden. Die angefallenen Kabelgebühren seien fälschlicherweise nach Einheiten und nicht entsprechend der Teilungserklärung nach Miteigentumsanteilen verteilt worden.

Aufgrund der fehlerhaften Abrechnung könne auch die beschlossene Verwalterentlastung (TOP 3) keinen Bestand haben.

Der Beschluss über die Umlage anfallender oder angefallener Kosten (TOP 8) sei nichtig. Er sei zu unbestimmt. Es sei unklar, um welche Kosten es sich handeln und wer als „Verursacher“ diese Kosten tragen solle. Was unter „Sonderleistungen“ zu verstehen sei, erschließe sich ebenfalls nicht. Zudem erfasse der Beschluss auch bereits angefallene Kosten aus abgeschlossenen Wirtschaftsjahren und entfalte somit eine unzulässige Rückwirkung.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 24 August 2020 zu

- TOP 2 (Jahresabrechnung 2019)
- TOP 3 (Verwalterentlastung 2019) und
- TOP 8 (Beschlussfassung über Umlage entstandener Kosten)

für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

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

Die unter TOP 2 genehmigte Jahresabrechnung 2019 sei aus sich heraus verständlich und entspreche den formellen Vorgaben. Die Anfangs- und Endstände der Konten seien jeweils in der Bilanz angegeben. Bei der Darstellung der Instandhaltungsrücklage handele es sich ausschließlich um das Rücklagenkonto als Buchungskonto. Alle Einzahlungen seien ordnungsgemäß berücksichtigt worden.

Bei der Beschlussfassung zu TOP 8 gehe es insbesondere um Sondervergütung beispielsweise im Rahmen eines Zustimmungserfordernisses bei einem Eigentümerwechsel oder der Löschung einer etwaigen Zwangssicherungshypothek. Es sei klar, dass als „Verursacher“ nur der Eigentümer in Betracht komme, um dessen Eigentum es gehe.

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 auch begründet.

A. Die auf der Versammlung vom 24.08.2020 zu TOP 2 beschlossene Genehmigung der Jahresabrechnung 2019 war für unwirksam zu erklären. Denn sie entspricht nicht den Anforderungen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil das genehmigte Rechenwerk mangelhaft ist.

I. Gem. § 28 Abs. 3 WEG hat der Verwalter nach Abschluss des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen. Diese besteht zwingend aus mehreren Teilen:

1. Die Gesamtabrechnung enthält eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Auflistung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben für das entsprechende Wirtschaftsjahr.

2. Die Einzelabrechnung bestimmt die für jeden Eigentümer letztlich zu tragende Kostenbelastung, indem die Einnahmen und Ausgaben aus der Gesamtabrechnung nach dem vereinbarten Verteilerschlüssel auf die einzelnen Eigentümer verteilt werden.

3. Darüber hinaus muss die Abrechnung den Bestand und die Entwicklung der Bankkonten und der Rücklagen ausweisen. Anzugeben sind die Kontostände am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraumes.

Insgesamt hat das Rechenwerk zudem die allgemein für Abrechnungen geltenden Kriterien zu erfüllen. Die Darstellung der Abrechnungsfaktoren sowie die Herleitung des Endergebnisses müssen daher klar und übersichtlich und aus der Abrechnung selbst heraus verständlich sein.

II. Diesen Anforderungen genügt die vorgelegte Jahresabrechnung 2019 nicht.

1. Sie krankt bereits daran, dass sie eine Darstellung der Bank- und Anlagekonten vermissen lässt. Das hat zur Folge, dass der sogenannte Kontenabgleich zur Feststellung der rechnerischen Schlüssigkeit der Abrechnung nicht möglich ist. Es kann nicht überprüft werden, ob der Saldo zwischen den tatsächlichen Einnahmen

und Ausgaben mit dem Saldo der Kontostände von Anfang und Ende des Abrechnungsjahres übereinstimmt. Etwas anderes folgt auch nicht aus der beklagenseits mit Schriftsatz vom 18.01.2021 vorgelegten „Bilanz“ (Bl. 35 d.A.). Denn dieses Zahlenwerk war offensichtlich nicht Bestandteil der Jahresabrechnung und damit nicht Gegenstand der Beschlussfassung vom 24.08.2020. Das folgt schon aus dem Umstand, dass die in Bilanz und Jahresabrechnung ausgewiesenen Anfangsbestände in nicht nachvollziehbarer Weise voneinander abweichen. So werden in der „Bilanz“ zwei Konten der Gemeinschaft aufgelistet. Die Anfangsbestände dieser beiden Konten werden in der Summe mit insgesamt 34.250,98 Euro angeführt. In der Jahresabrechnung wird der Anfangsbestand allein des Rücklagenkontos mit einem höheren Betrag, nämlich mit 34.696,61 Euro beziffert.

2. Weiterhin ist fehlerhaft, dass die vom Rücklagenkonto i.H.v. 2.926,18 € entnommenen Gelder lediglich im Rahmen der Darstellung der Rücklagenentwicklung (Bl. 12 der Akten), nicht aber in der Gesamtabrechnung auf der Ausgabe­seite aufgeführt werden. Diese Art der Darstellung wird nicht dem Charakter der Gesamtabrechnung als reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung gerecht, die sich in der Aufstellung sämtlicher im Abrechnungszeitraum getätigten Ausgaben sowie aller Einnahmen erschöpft.

3. Das Vorbringen der Klägerin, die Kabelgebühren seien abweichend von dem in der Teilungserklärung vorgesehenen Verteilerschlüssel umgelegt worden, ist unbestritten.

4. Anzumerken bleibt, dass das Gericht der Auffassung der Klägerin, bei der Jahresabrechnung handele es sich um eine sog. Ist-Abrechnung, nicht zu folgen vermag. Aus dem vorgelegten Rechenwerk ergibt sich nicht, dass Beitragsrückstände bei der Ermittlung des Abrechnungsergebnisses einbezogen wurden. Darüber hinaus endet die Abrechnung mit einem Guthaben. Mit deren Genehmigung wurde daher erstmalig über einen Rückerstattungsanspruch und nicht – unzulässigerweise - über bereits entstandene, aber noch nicht erfüllte Zahlungspflichten erneut beschlossen.

B. Die unter TOP 3 beschlossene Verwalterentlastung kann keinen Bestand haben. Die in der Entlastung enthaltene Erklärung, der Gemeinschaft stünden gegen den Verwalter bezüglich der in der vorgelegten Abrechnung enthaltenen Vorgänge keine Ansprüche mehr zu, trifft nicht zu. Denn aufgrund der Mängel in dem vorgelegten Rechenwerk besteht der Anspruch der Gemeinschaft auf Erstellung einer den

Anforderungen entsprechenden ordnungsgemäßen Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019 fort.

C. Schließlich war festzustellen, dass der zu TOP 8 gefasste Beschluss nichtig ist.

I. Den Antrag der Klägerin, auch diesen Beschluss lediglich für unwirksam zu erklären, durfte das Gericht als Nichtigkeitsfeststellungsantrag auslegen, weil sich die Klägerin in ihrer Klagebegründung ausdrücklich auf Nichtigkeitsgründe berufen hat.

II. In der Sache teilt das Gericht die Auffassung der Klägerin, dem Beschluss mangle es an der erforderlichen Bestimmtheit.

1. Grundsätzlich muss der Regelungsinhalt eines Beschlusses klar und bestimmt oder zumindest durch Auslegung bestimmbar sein. Der Inhalt muss dabei dem Beschluss selber zu entnehmen sein (vgl. nur OLG Hamburg, ZMR 2007, 210; Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rdnr. 54 ff). Diese Voraussetzungen erfüllt der angefochtene Beschluss nicht.

2. Es ist bereits fraglich, welche Kosten Gegenstand der Beschlussfassung sein sollten. Der Begriff „Kosten für Sonderleistungen“ ist zu weit gefasst und schafft bezogen auf den Wortlaut keine Klarheit. Weil der Beschluss darüber hinaus jeglichen Bezug auf die Person des Leistenden und die Art der Leistung vermissen lässt, fehlen eingrenzende Kriterien, die es ermöglichen, die Reichweite des Beschlusses mit hinreichender Klarheit zu erfassen.

III. Die Nichtigkeit des Beschlusses folgt zudem aus dem Umstand, dass die getroffene Regelung eine nur an die Kausalität geknüpfte und damit verschuldensunabhängige Kostenhaftung begründen will. Dazu fehlt der Gemeinschaft die Beschlusskompetenz.

IV. Das gleiche gilt für die Regelung, auch bereits entstandene Kosten auf den Verursacher umzulegen. Denn der Gemeinschaft ist nicht erlaubt, im Beschlusswege Regelungen zu treffen, die auf eine Änderung des gesetzlichen oder vereinbarten Kostenverteilerschlüssels gerichtet sind. Das ist vorliegend jedoch der Fall. Denn der Beschluss erfasst auch Kosten, die möglicherweise bereits anderweitig verteilt wurden und bereitet den Weg für Rückgriffsansprüche.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 1, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 14.000,00 EUR festgesetzt.

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

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

