

I.

1 S 64/22  
20 C 13/21  
Amtsgericht Bottrop



**Landgericht Dortmund**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

1. der Frau
2. des Herrn \*\*\*

Kläger und Berufungskläger,

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

gegen

WEG

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte: Frau Rechtsanwältin \*\*\*

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund  
auf die mündliche Verhandlung vom 13.09.2022  
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Vorsitzenden Richter  
am Landgericht Dr. Gessert und die Richterin am Landgericht Stelzig

**für Recht erkannt:**

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 24.02.2022, Az. 20 C 13/21, abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Die Beklagte wird verurteilt, einen neuen Vermögensbericht betreffend die Beklagte für das Wirtschaftsjahr 2020 gem. § 28 Abs. 4 WEG vorzulegen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### **Gründe**

#### **I.**

Wegen der tatsächlichen Feststellungen nimmt die Kammer gem. § 540 Abs. 1 ZPO Bezug auf das angefochtene Urteil.

#### **II.**

Die zulässige Berufung ist begründet.

##### **1.**

Es ist unschädlich, dass die Verkündung nicht durch den erkennenden Richter erfolgt ist, da die Entscheidung nicht auf dem Verfahrensfehler beruht und auch nicht beruhen kann (vgl. Feskorn in: Zöller, Zivilprozessordnung, § 310 Termin der Urteilsverkündung, Rn. 9; BeckOK ZPO/Elzer, 45. Ed. 1.7.2022, ZPO § 311 Rn. 20).

##### **2.**

Die Kläger haben gegen die Beklagte einen Anspruch auf Vorlage eines neuen Vermögensberichtes betreffend die Beklagte für das Wirtschaftsjahr 2020 gem. § 28 Abs. 4 WEG, da die Beklagte den Anspruch der Wohnungseigentümer lediglich mangelhaft erfüllt hat (vgl. BR-Drs. 168/20, 87; Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 28 Rn. 248).

##### **a)**

Der Vermögensbericht musste erstmals im Jahr 2021 zum Stichtag 31.12.2020 erstellt werden (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rz. 952b; Andre Jahns, Der Vermögensbericht, in: ZWE 2021, 201, beck-online). Unstreitig haben die

Kläger noch vor der Kassenprüfung den Vermögensbericht gem. der Anlage zum Schriftsatz der Beklagten vom 24.11.2021 (Bl. 48, 50 f. d.A.) erhalten, d.h. er ist ihnen von der Beklagten i.S.d. § 28 Abs. 4 S. 2 WEG zur Verfügung gestellt worden.

b)

Dieser Vermögensbericht ist indes mangelhaft, da – wie die Kläger vortragen – „die vom Verwalter mitgeteilten Ein- und Ausgaben nicht mit den Anfangs- und Endbeständen der Bankkonten korrespondieren“ (vgl. Bl. 3 d. eA.). Es ist weder für die Kläger noch für die Kammer ersichtlich, warum ausweislich der Darstellung der „Instandhaltungsrücklage“ vom 10.03.2021 (Bl. 48 d. eA. I. Inst.) zum 31.12.2020 sowohl die Ist-Erhaltungsrücklage, als auch die Soll-Erhaltungsrücklage 17.473,19 € beträgt, während demgegenüber der Ist-Kontostand der Erhaltungsrücklage ausweislich des Vermögensberichtes zum 31.12.2020 (Bl. 50 d. eA. I. Inst.) 15.658,94 € beträgt. Dabei verkennt die Kammer nicht, dass eine buchhalterische Führung der Instandhaltungsrücklage möglich ist und gegebenenfalls sich hieraus die Differenz in Höhe von 1.814,25 € erklären lässt und auf dem Liquiditätskonto mit einem Kontostand von 5.539,10 € enthalten ist. Dies ändert indes nichts daran, dass aus dem Vermögensbericht selbst ersichtlich sein muss, woraus sich die vorgenannte Differenz ergibt, was hier nicht der Fall ist.

### III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Bünnecke

Dr. Gessert

Stelzig