

1 S 122/24
20 C 24/23
Amtsgericht Bottrop



Vert.:	Frist not.	KP/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kontroll- nr.
SB	14. MRZ. 2025		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahl- ung
zdA			Stell- ung

Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau [Name], [Adresse], 46236 Bottrop,
2. des Herrn [Name], [Adresse], 46236 Bottrop,

Kläger, Berufungskläger und Berufungsbeklagten,

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

gegen

WEG [Name], Bottrop, vertr. d. d. Hausverwaltung [Name]
[Name] e.K., [Adresse], [Adresse],

Beklagte, Berufungsklägerin und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [Name], [Adresse],
[Name], [Adresse],
[Name], [Adresse],

Frau [Name], [Adresse], Bottrop,

weiterer Beteiligte,

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

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 25.02.2025
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am Landge-
richt Soller und die Richterin Austermann

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Kläger zu 1.) und 2.) sowie unter Zurück-
weisung der Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amts-
gerichts Bottrop vom 24.05.2024 (Az. 20 C 24/23) teilweise ab-
geändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der GdWE ...
... in 46242 Bottrop vom 15.06.2023 zu TOP 1a
(Gesamtabrechnung 2022) zu TOP 2 (Entlastung der Verwal-
tung) werden für unwirksam erklärt.

Es wird festgestellt, dass Beschluss zu TOP 1b (Genehmigung
der Abrechnungsspitze) nichtig ist.

Die Beklagte wird verurteilt, einen einer ordnungsmäßigen Ver-
waltung entsprechenden Vermögensbericht für das Jahr 2022
vorzulegen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte. Soweit die wei-
tere Beteiligte, Frau ..., ihre nicht zugestellte Kla-
ge am 25.02.2025 zurückgenommen hat, werden ihre Gerichts-
kosten gemäß § 21 Abs. 1 Satz 1 GKG wegen unrichtiger
Sachbehandlung des Amtsgerichts niedergeschlagen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Gründe:

I.

Die Kläger zu 1. und 2. sowie die weitere Beteiligte (im ff. weitere Beteiligte) sind Mitglieder der Beklagten.

Die Kläger zu 1. und 2. wenden sich gegen anlässlich der Eigentümerversammlung vom 15.06.2023 betreffend die Abrechnung für 2022 gefassten Beschlüsse sowie gegen die Entlastung der Hausverwaltung. Ferner begehren Sie die Vorlage eines ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechenden Vermögensberichts für das vorgenannte Jahr.

Der Prozessbevollmächtigte der Kläger zu 1. und 2. hat mit Schriftsatz vom 14.07.2023 unter dem hiesigen Aktenzeichen des Amtsgerichts Bottrop im Namen der weiteren Beteiligten eine gleichlautende Klage gegen die Beklagte erhoben. Diese ist zu keinem Zeitpunkt, weder erst- noch zweitinstanzlich, an die Beklagte zugestellt worden. Mit Schriftsatz vom 14.09.2023 hat die Beklagte die Klageanträge anerkannt, soweit die Wohnungseigentümer mit den Beschlüssen zum Tagesordnungspunkt 1a) und 1b) der Eigentümerversammlung vom 15.06.2023 neben der Einforderung von Nachschüssen und der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auch die Gesamt- und Einzelabrechnungen genehmigt haben.

Die Kläger zu 1 und 2 haben beantragt,

1. den Beschluss der Eigentümerversammlung der WEG in 46242 Bottrop vom 15.06.2023 für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit der Beschlussfassung festzustellen:
 - a) TOP 1 unter Punkt 1a (Gesamtabrechnung 2022)
 - b) TOP 1 unter Punkt 1b (Genehmigung der Abrechnungsspitze)
 - c) TOP 2 (Entlastung der Verwaltung)
2. die Beklagte zu verurteilen, einen ordnungsgemäßen Vermögensbericht 2022 vorzulegen

Die Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Das Amtsgericht Bottrop hat mit Urteil vom 24.05.2024 – unter Einbeziehung der weiteren Beteiligten als Klägerin zu 3 – die Beschlüsse zu TOP 1 unter 1a und 1b sowie unter TOP 2 für unwirksam erklärt und im Übrigen die Klage abgewiesen. Das Urteil hat das Amtsgericht den Klägern am 20.06.2024 und der Beklagten am 14.06.2025 zugestellt.

Die Parteien haben wechselseitig Berufung eingelegt.

Unter Aufrechterhaltung und Vertiefung des bisherigen Vorbringens beantragen die Kläger zu 1. und 2. mit der mit Schriftsatz vom 03.07.2024 eingelegten und begründeten Berufung

die Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung des AG Bottrop, Az: 20 C 24/23 die Beklagte zu verurteilen, einen ordnungsgemäßen Vermögensbericht für das Wirtschaftsjahr 2024 vorzulegen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Unter Aufrechterhaltung und Vertiefung des bisherigen Vorbringens beantragt die Beklagte mit der am Montag, den 15.07.2024 eingelegten Berufung und mit Schriftsatz vom 15.09.2024 innerhalb der seitens der Kammer gewährten Fristverlängerung begründeten Berufung,

das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 03.05.2024 zum Az. 20 C 24/23 abzuändern und

- a) die Klägerin zu 3. aus dem Urteilsrubrum zu entfernen,
- b) die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der WEG *WEG ...* in 46242 Bottrop vom 15.6.2023 1a und 1b für unwirksam zu erklären, soweit mit den Beschlüssen neben der Einforderung von Nachschüssen und der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auch die Gesamt- und Einzelabrechnungen genehmigt wurden und
- c) im Übrigen die Klage abzuweisen.

Die Kläger zu 1. und 2. beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

In der mündlichen Verhandlung vom 25.02.2025 hat der Klägervertreter die seitens der weiteren Beteiligten erhobene Klage zurückgenommen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes nimmt die Kammer Bezug auf die zwischen den Parteien wechselseitig ausgetauschten Schriftsätze, deren Anlagen sowie auf die erstinstanzliche Entscheidung des Amtsgerichts Bottrop vom 24.05.2024.

II.

Die Berufung der Kläger ist begründet, die der Beklagten ist unbegründet.

1. Kein unzulässiges Teilurteil

Durch die erfolgte Klagerücknahme seitens der weiteren Beteiligten, welche in notwendiger Streitgenossenschaft mit den Klägern steht (§ 62 Abs. 1 ZPO), handelt es sich nicht mehr um ein unzulässiges Teilurteil, sodass die Kammer nicht gehindert ist, die Sache zu entscheiden.

2. Zur Beschlussfassung zur Abrechnung 1a und 1b

Die Berufung der Beklagten betreffend die Beschlussanfechtung bzgl. der Abrechnung hat keinen Erfolg.

(1)

Dass die Berufung der Beklagten keinen Erfolg hat, beruht bereits auf dem ihrerseits erstinstanzlich abgegebenen Anerkenntnis, welches sich nach verständiger Würdigung (§§ 133, 157 BGB) auf die Abrechnungsspitze bezieht.

Einen weiteren Regelungsgehalt enthalten die unter TOP 1 zu 1 a und 1b gefassten Beschlüsse nicht. Die Kammer übersieht dabei nicht, dass sich die angegriffenen Beschlüsse auch über die Jahresabrechnung und deren Rechenweg verhalten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sind die nach dem 30. November 2020 gefassten Beschlüsse, durch den „die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes“ genehmigt werden, aber nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse festlegen wollen (BGH, Urteil vom 19. Juli

2024 – V ZR 102/23 –, juris; BGH, Beschluss vom 25. Oktober 2023 – V ZB 9/23 –, juris).

(2)

Lediglich ergänzend weist die Kammer darauf hin, dass die Jahresabrechnung und die darauf beruhende Berechnung auch nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen, weil in die Berechnungen die Ist- und nicht die Sollzahlungen einstellt sind. Dabei übersieht die Beklagte das durch die Beschlussfassung nach § 28 Abs. 1 WEG über die Vorschüsse und bei der Beschlussfassung nach § 28 Abs. 2 WEG über die Einforderungen von Nachschüssen zwei getrennt voneinander zu betrachtende Zahlungspflichten begründet werden (BGH, Urteil vom 1. Juni 2012 – V ZR 171/11 –, Rn. 20 ff., juris).

3. Zur Vorlage eines Vermögensberichtes

Die Berufung der Klägerseite betreffend die Verurteilung der Beklagten zur Erstellung eines der ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechenden Vermögensberichtes ist begründet. Das Amtsgericht hat zu Unrecht den geltend gemachten Anspruch abgewiesen. Der Anspruch ergibt sich aus § 28 Abs. 4 S. 1 WEG.

a)

Anspruchsgegner ist die GdWE (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 28 Rn. 264, beck-online).

b)

Anspruchsberechtigter ist jedes WEG-Mitglied, welches den Anspruch auch allein geltend machen kann (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 28 Rn. 264, beck-online).

c)

Der vorliegende Vermögensbericht für 2022 (vgl. Bl. 16 d.A. I. Instanz) entspricht nicht den Anforderungen des § 28 Abs. 4 WEG.

aa)

Wie die Kläger zutreffend beanstanden, fehlen Angaben, ob offene Forderungen zu den Rücklagen oder in Gestalt von Hausgeldschulden gegenüber Mitgliedern vorhanden sind. Bereits aus der Gesetzesbegründung zum WEMoG ergibt sich, dass es sich hierbei um einen Teil des wesentlichen Vermögens der Gemeinschaft handelt (vgl. BT-Drs. 19/18791, Seite 78). Entsprechend wären diese als etwaige offene Forderungen – verjährt oder auch nicht verjährt – in dem Bericht auszuweisen. Dass es solche offenen Forderungen betreffend den Eigentümer Gerschmann für 2021 und 2022 gibt, bestreitet die Beklagte bisher auch nicht. Der Vermögensbericht wäre insoweit lediglich zu ergänzen.

bb)

Der Vermögensbericht ist aber, wie vorstehend dargestellt, nicht nur unvollständig, was nur einen Ergänzungsanspruch zu Folge hätte, sondern nach Auffassung der Kammer insgesamt nicht richtig.

(1)

Insoweit ist bezüglich des Vermögensberichtes für 2021 (als Anknüpfunggrundlage für den Bericht für 2022) schon nicht klar, ob es sich bei dem zum 31.12.2020 angegebenen „Saldo Bank“ um den tatsächlichen Kontostand handelt und ob es sich um das einzige Konto handelt, welches die Erhaltungsrücklage (was grundsätzlich zulässig ist) nur buchhalterisch ausweist.

(aa)

Unter der Annahme, dass es nur ein Konto gibt, bedeutet das, dass eine Erhaltungsrücklage – ausgewiesen mit 12.910,83 € – nicht vorhanden ist. Denn der Kontostand von 8.572,19 € abzüglich der angegebenen Abgrenzungen aus 2020 (i.H.v. -92,00 €, 2,79 €, -936,80 € und -451,74 €) betrug dann nur 7.094,44 €. Dann war nur in dieser Höhe die Erhaltungsrücklage noch vorhanden.

(bb)

Im Hinblick der unter (aa) genannten Prämisse betrug der tatsächliche Kontostand zum 31.12.2021 nur noch 2.303,87 € und nicht wie ausgewiesen 20.050,20 €. Damit enthält der Vermögensübersicht für 2022 offensichtlich eine der Höhe nach nicht mehr vorhandene Erhaltungsrücklage i.H.v. 15.244,11 €. Dies erschließt sich in der Gesamtschau mit dem Vermögensbericht 2022, der genau dieser Kontostand i.H.v. 2.303,87 € ausweist (vgl. Bl. 48 d.A. I. Instanz).

(2)

Zudem erschließt sich nicht, woher der Zuwachs auf dem Konto von 8.572,19 € (vgl. Vermögensbericht 2021, Bl. 49 d.A. I. Instanz) auf 20.050,20 € (vgl. Vermögensbericht 2021, Bl. 48 d.A. I. Instanz) erwachsen ist, wobei der tatsächliche Kontostand unter Berücksichtigung der bezifferten Rücklage bei -5.816,39 € lag). Die Differenz beträgt 11.478,01 €. Rein rechnerisch ergibt sich aber ein solcher Überschuss nur unter Berücksichtigung der überschießenden Einnahmen im Vergleich zu den Ausgaben. Nur unter (unzulässiger) Einrechnung der Abgrenzungen für 2022 (also der Zahlungen in 2022) ergeben sich Zuwächse i.H.v. 11.478,01 € ($27.567,77 € - 17.114,23 € - 1.477,75 € + 2.502,22 € = 11.478,01 €$). Da aber die Abgrenzungen in Höhe von 2.502,22 € (= $92,00 € + 41,82 € + 1953,72 € - 19,44 € + 434,12 €$) herauszurechnen sind, ergibt sich ein Zuwachs nur i.H.v. 8.975,79 €.

Betrachtet man die tatsächlichen Kontenstände, passt diese Zuwachszahl aber auch nicht. Denn bei einem i.H.v. 5.816,39 € im „Minus“ stehenden Konto und einem dann eigentlichen im „Plus“ stehenden Konto i.H.v. 2.303,87 € ergibt sich nur ein Zuwachs i.H.v. 8.120,26 €.

Hinzu kommt, dass der Ist-Kontostand sich zum 31.12.2021 dennotwendigerweise nicht auf 20.050,20 € belaufen kann, wenn darin Zahlungen eingerechnet sind, die erst 2022 geflossen sind.

(3)

Darüber hinaus stellt die Verlagerung von Einkünften in die Erhaltungsrücklage keine Ausgabe dar. Aus dem Vermögensbericht ergibt sich, dass durch die Eigentümer wohl ein Gesamtbetrag i.H.v. 4.000,08 € auf die Rücklage gezahlt wurde. Dieser Betrag ist aber unter der Überschrift Ausgaben eingestellt.

(4)

Auch fehlt es an einer Darstellung jedenfalls der Gesamtentnahmen aus der Rücklage, da sich ansonsten die Vermögensentwicklung nicht erschließt. Ausweislich der Jahresabrechnung sind Ausgaben in Höhe von 9.032,90 € aus der Rücklage entnommen worden (vgl. Bl. 10 d.A. I. Instanz). Dieser Betrag ist im Vermögensbericht nicht enthalten. Erst unter Ergänzung dieses Betrages ergibt sich eine nachvollziehbare und übersichtliche Darstellung betreffend die Rücklagen:

Rücklage Stand 31.12.2021	15.244,11 €
Einnahmen Rücklage 2022	+ 4.000,08 €
Ausgaben auf Rücklage 2022	- 9.032,90 €
Rücklagenbestand 31.12.2022	10.211,29 €

cc)

Insgesamt ist der Vermögensbericht auch bei stundenlanger Nachprüfung aus sich heraus nicht verständlich und konnte seitens der Beklagten auch nicht im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 25.02.2025 erklärt werden.

4. Zur Entlastung der Hausverwaltung

Die Berufung der Klägerin betreffend die Beschlussanfechtung der Hausverwaltung ist folgebegründet. Soweit die Abrechnung über die Abrechnungsspitze fehlerhaft ist und kein der ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechender Vermögensbericht vorliegt, kann auch die Verwaltung nicht entlastet werden.

Der Einwand ist auch nicht materiell-rechtlich ausgeschlossen, § 45 WEG. Die Zustellung der Beschlussanfechtungsklage mit Schriftsatz vom 05.07.2023 erfolgte noch demnächst im Sinne des § 167 ZPO (Beschlussfassung am 15.06.2023, Vorschussrechnung am 18.07.2023, Einzahlung/Wertstellung am 28.07.2024, Einleitung schriftliches Vorverfahren am 28.08.2023, Zustellung 31.08.2023). Dass das Amtsgericht erst mit Verfügung vom 28.08.2023 die Zustellung der Klage veranlasst hatte, ist den Klägern nicht zuzurechnen. Die Verzögerung ist durch sie nicht veranlasst, insbesondere weil die Einzahlung des Vorschusses unter Berücksichtigung einer regelmäßigen Postlaufzeit von 3 Tagen ohne Zögern – hier auf die Vorschussrechnung vom 18.07.2023 mit Wertstellung zum 28.07.2023 – erfolgte.

III.

Der Antrag auf Berichtigung des Rubrums betreffend die weitere Beteiligte ~~_____~~, welche in der angegriffenen Entscheidung als Klägerin zu 3 bezeichnet ist – in Gestalt ihrer Streichung – ist unbegründet.

1.

Zwar kann auch das Rechtsmittelgericht das Rubrum des angegriffenen Urteils berichtigen (BGH, Beschluss vom 12. November 2019 – VI ZR 30/19 –, Rn. 2, juris), allerdings fehlt es hier an einer offenbaren Unrichtigkeit im Sinne des § 319 ZPO. Die hier unterbliebene und auch nicht nach § 189 ZPO bewirkte Zustellung der nachträglich seitens der „Klägerin zu 3“ durch den Prozessbevollmächtigten der Kläger zu 1 und 2 erhobenen Klage ergibt sich erst nach Durchsicht der erstinstanzlichen Akte

und ist damit nicht für den Außenstehenden aus dem Zusammenhang des Urteils oder Vorgängen bei Erlass und Verkündung ersichtlich (Feskorn in: Zöller, Zivilprozessordnung, 35. Auflage 2024, § 319 ZPO, Rn. 6).

2.

Einer Rubrumsberichtigung bedarf es hier auch nicht mehr. Durch die seitens der weiteren Beteiligten im Rahmen der mündlichen Verhandlung vom 25.02.2025 erklärten Klagerücknahme ist klargestellt, dass die weitere Beteiligte nicht (mehr) an dem Rechtsstreit als Partei beteiligt ist.

IV.

Die Entscheidung über die Niederschlagung der weiteren Beteiligten im Zusammenhang mit der Klageerhebung mit Schriftsatz vom 14.07.2023 entstanden Gerichtskosten beruht auf § 21 Abs. 1 S. 1 GKG. Die unrichtige Sachbehandlung liegt in der Entscheidung des Amtsgerichtes auch betreffend die weitere Beteiligte trotz fehlender Zustellung.

V.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1, 97 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 10, 713, 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO.

Bünnecke

Soller

Austermann