

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 28 Abs. 3 WEG

- 1. Die bloße rechnerische Nachvollziehbarkeit genügt nicht, wenn der Umlagemaßstab einer Jahresabrechnung im Streit steht.**
- 2. Sind in der Jahresabrechnung auch Kosten für die Rechtsverfolgung enthalten, müssen die beklagten Wohnungseigentümer substantiiert darlegen, welche Kosten (Anwaltskosten, Gerichtskosten) für welches Verfahren auf welche Eigentümer umgelegt wurden.**
- 3. Es genügt nicht, dass die Beklagten vortragen, dass dem Kläger sämtliche Unterlagen vorgelegen hätten, denn damit kann das Gericht immer noch keine Feststellungen treffen. Auch die Vorlage der Zustellungsbestätigung im Termin ersetzt keinen schriftsätzlichen Vortrag.**

LG Dortmund; Urteil vom 17.03.2011; Az. 11 S 251/11

Tenor:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Recklinghausen vom 14.09.2010 zum Aktenzeichen 90 C 8/10 wird abgeändert und wie folgt neu gefasst:

Der in der Eigentümerversammlung vom 28.01.2010 gefasste Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2008 wird insoweit für ungültig erklärt, als dem Kläger dort im Rahmen der Einzelabrechnung auf ihn entfallende Kosten für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 3.464,23 € auferlegt werden.

Der in der Eigentümerversammlung vom 28.01.2010 gefasste Beschluss zu TOP 9 über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2009 wird insoweit für ungültig erklärt, als dass dem Kläger Kosten für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 1.578,47 € zugeschrieben werden.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten auferlegt.

Tatbestand:

I.

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gem. § 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 S. 1, 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung ist begründet.

Die Klage ist zulässig und begründet.

1. Die Beklagte rügen, dass die Angabe der Anschrift der Beklagten L zu spät angegeben worden sei. Entgegen der Ansicht der Beklagten ist es jedoch unschädlich, dass nicht innerhalb der für das schriftliche Vorverfahren gesetzten Frist die korrekte Anschrift mitgeteilt worden ist. Hierauf kommt es nämlich nur an, wenn ein Versäumnisurteil in Betracht kommt. Die Beklagten haben jedoch Verteidigungsabsicht angezeigt, so dass es gemäß § 44 Abs.1 Satz 2 WEG auf den Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung ankommt, in dem alle Anschriften bekannt gegeben waren.

Der Klage fehlt auch nicht das Rechtsschutzbedürfnis. Der Klageantrag macht nicht hinreichend deutlich, dass nur allein die Einzelabrechnung des Klägers angefochten werden soll. Der Beschluss soll für ungültig erklärt werden, soweit im Rahmen der Einzelabrechnung Kosten auf den Kläger umgelegt werden. Bei verständiger Wertung des Wortlauts ergibt sich, dass mit der Einzelabrechnung im Singular nicht die Abrechnung des Klägers gemeint ist, sondern dass der Vorgang der Einzelabrechnung insgesamt streitgegenständlich sein soll. Hierfür spricht der Zusammenhang mit der Klagebegründung. Es wird deutlich, dass der Kläger die Verteilung der Rechtsverfolgungskosten insgesamt geklärt haben möchte.

Dem Antrag zur Abrechnung 2009 fehlt nicht deshalb das Rechtsschutzbedürfnis, weil diese bloß die Zuschreibung eines Guthabens enthält.

Bei zusammenhängender Betrachtung der Abrechnungen 2008 und 2009 ergibt sich nämlich, dass für 2008 Kosten umgelegt werden, denen in der Abrechnung 2009 entsprechende Gegenbuchungen gegenüber stehen: Sie werden also direkt mit der zeitgleich beschlossenen Abrechnung für 2009 wieder neutralisiert:

Die Buchungen vom 14.03.2008 in Höhe von 1.000,00 €, vom 21.05.2008 in Höhe von 19,17 € sowie zusammengefasst vom 17.07.2008 in Höhe von 396,58 € und vom 06.10.2008 in Höhe eines Guthabens von 123,28 € (also zusammen 273,30 €) werden ausgeglichen durch die Buchung vom 08.01.2009. Die Buchungen vom 26.06.2008 in Höhe von 1.122,65 € und vom 31.10.2008 in Höhe von 1.041,01 € werden ausgeglichen durch die Buchung vom 22.01.2009.

Unter dem Strich verbleiben für den Kläger demnach aus der Abrechnung 2008 nur noch die Buchungen vom 16.12.2008 mit 1.016,18 € und 8,10 €. Eine höhere Belastung ist wirtschaftlich nicht ersichtlich.

Für die Abrechnung 2009 sind die genannten Buchungen als neutral auch herauszurechnen. Es verbleiben zu Gunsten des Klägers mit Buchungen vom 08.01.2009 und 22.01.2009 zugeschriebene Zinsguthaben von 3,42 € und 6,07 €. Weiter wird zu Lasten des Klägers dort am 27.07.2009 zum Aktenzeichen 90 C 49/09 ein Betrag von 1.887,16 € und mit Buchung vom 13.11.2009 ein weiterer Betrag von 110,65 € zu den Aktenzeichen 90 C 21/07 und 90 C 7/09 verzeichnet.

Zu Gunsten des Klägers ergibt sich ein Betrag von 25,04 € zum Aktenzeichen 90 C 7/09.

Damit wird der Kläger durch beide Abrechnungen letztlich belastet, für 2008 in Höhe von 1.024,28 € und für 2009 (ohne Berücksichtigung der Zinsen) in Höhe von 1.972,77 €.

2. Die Klage ist auch begründet.

Nach dem zugrundezulegenden Parteivortrag ergibt sich, dass die Beschlüsse soweit angefochten nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Es spricht vieles dafür, dass die Abrechnungen inhaltlich und im Ergebnis zutreffend sind. Dies lässt sich aufgrund des Vortrages der Beklagten aber nicht hinreichend deutlich erschließen.

Woraus sich die einzelnen Positionen ergeben, haben die Beklagten nicht näher vorgetragen. Es wird lediglich auf die Abrechnungen selbst Bezug genommen, aus denen sich die rechnerische Nachvollziehbarkeit bereits ergebe.

Die bloße rechnerische Nachvollziehbarkeit genügt nicht, wenn wie hier der Umlagemaßstab im Streit steht. Insoweit bezieht sich die Auffassung der Beklagten zur Nachvollziehbarkeit auf die Fälle, in denen die Gesamtjahresabrechnung angefochten wird, was hier ja nicht der Fall ist. Insbesondere lässt sich aus der Bezugnahme auf Aktenzeichen und Beschlüsse von Rechtsstreiten jedenfalls nicht für das Gericht ersehen, wie denn hier umgelegt werden sollte.

Mangels Vortrages der Beklagten kann nur gemutmaßt werden, wie vorgegangen worden ist, auf Mutmaßungen kann die Kammer eine Entscheidung aber nicht stützen.

Der Kläger hat dargelegt, dass die auf ihn entfallenden Kosten aus Rechtsstreitigkeiten in keiner Weise nachvollziehbar seien. Kosten im Rahmen mit Rechtsstreitigkeiten seien durch die Rechtsschutzversicherung jeweils ausgeglichen worden. Dieser Vortrag genügt zunächst, da die Umlegung in den Abrechnungen weder nach Wohneinheiten, Kopfteilen oder Wohnungseigentumsanteilen erfolgt ist (gemäß BGH NJW 2007, 1869 muss grundsätzlich nach Miteigentumsanteilen verteilt werden, wenn keine anderen Umstände hinzutreten).

Nunmehr hätten die Beklagten darlegen müssen, dass die Umlegung doch richtig wäre. Hier hätte konkret für das Gericht dargelegt werden müssen, welche Positionen im Einzelnen wie umgelegt worden ist. Hierfür genügt es nicht den Anforderungen an substantiierten Vortrag, wenn auf durch den Kläger vorgelegte Anlagen bzw. auf dem Kläger zugesandte Unterlagen verwiesen wird.

Ausreichend wäre ein Vortrag der Art gewesen, dass für jede der umgelegten Positionen angegeben wird, um was es sich handelt (z.B. Vorschüsse für Rechtsanwälte, Gerichtskosten, Zeugenvorschüsse usw.) und welche gerichtlichen Entscheidung welchen Inhalts die vorgenommene Verteilung geboten machte.

Es genügt auch nicht, dass die Beklagten vortragen, dass dem Kläger sämtliche Unterlagen vorgelegen hätten, denn damit kann das Gericht immer noch keine Feststellungen treffen. Es ist nicht vorgetragen worden, welchen konkreten Inhalt diese hätten. Die Vorlage der Zustellungsbestätigung im Termin ersetzt keinen

schriftsätzlichen Vortrag. Zu berücksichtigen ist, dass anders als bei einer Mietnebenkostenabrechnung nicht nur das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter geklärt werden muss, sondern dass Beschlüsse einer Wohnungseigentümergeinschaft für und gegen alle Eigentümer gelten, insbesondere auch bei der Veräußerung einer Wohnung.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs.1, 97 ZPO.

III.

Die Revision gegen das Urteil war nicht zuzulassen, da nicht ersichtlich ist, dass die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hätte oder zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erforderlich wäre (§ 543 ZPO).