

## Abschrift

1 S 376/15

51 C 4/15  
Amtsgericht Gladbeck



Verkündet am 10.01.2017

als Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter  
der Geschäftsstelle

**Landgericht Dortmund**

**IM NAMEN DES VOLKES**



## Urteil

In dem Rechtsstreit

des

Klägers und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigter:

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

g e g e n

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund  
auf die mündliche Verhandlung vom 10.01.2017  
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, den Richter am  
Landgericht Dr. Terhalle und die Richterin Heitzelmann  
für Recht erkannt:

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Gladbeck vom 13.10.2015 – Aktenzeichen: 51 C 4/15 abgeändert und der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 16.12.2014 zu TOP 2 (Genehmigung der Jahresabrechnung 2013) für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### Gründe:

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gem. § 540 Abs. 1 ZPO abgesehen.

II.

Die Berufung ist begründet.

1.

Der in der Eigentümerversammlung vom 16.12.2014 zu TOP 2. gefasste Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2013 ist bereits wegen eines Verstoßes gegen § 10 unter Abschnitt 9 der Teilungserklärung für ungültig zu erklären, weil das Protokoll der Eigentümerversammlung nicht von einem von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümer unterzeichnet worden ist, was jedenfalls zur Anfechtbarkeit des Beschlusses führt (vgl. Bärmann-Merle, WEG, 13. Auflage, § 23 Rn. 201) und vom Kläger mit Schriftsatz vom 28.01.2015 innerhalb der Klagebegründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG gerügt worden ist.

a)

Zwar ist entgegen der Ausführungen in der Berufungsbegründung nach dem Inhalt der Teilungserklärung zur Wirksamkeit eines in der Eigentümerversammlung gefassten Beschlusses nicht erforderlich, dass zwei Wohnungseigentümer das Protokoll der Eigentümerversammlung unterzeichnen. Vielmehr ergibt sich aus dem Inhalt der Teilungserklärung, dass neben dem Verwalter nur ein von der Eigentümerversammlung bestimmter Wohnungseigentümer das Protokoll zu unterzeichnen hat. Das ist jedoch nicht geschehen.

b)

Soweit der Miteigentümer                      das Protokoll der Eigentümerversammlung unstreitig unterzeichnet hat, ist der Miteigentümer                      jedoch nicht von der Eigentümerversammlung als Unterzeichner des Protokolls bestimmt worden.

aa)

Nach dem Ergebnis der Anhörung des Verwalters der im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 25.08.2015 hat dieser neben dem Kläger den Miteigentümer als Unterzeichner vorgeschlagen, wogegen die zu dem Zeitpunkt alleine anwesenden Eigentümer und lediglich keinen Widerspruch erhoben haben.

Entsprechendes hat der Miteigentümer, welcher im Übrigen in verfahrensfehlerhafter Weise als Zeuge vernommen worden ist, obwohl dieser als einer der Beklagten lediglich gem. § 141 Abs. 1 ZPO als Partei hätte angehört werden dürfen, bestätigt. Die Angaben des Miteigentümers hatte der Kläger sich ausdrücklich zu Eigen gemacht.

bb)

Unter Zugrundelegung dieses zwischen den Parteien nunmehr unstreitigen Ablaufs der Eigentümerversammlung vom 16.12.2014 hat die Eigentümerversammlung keinen Miteigentümer als Unterzeichner bestimmt.

Denn der Kläger und der Miteigentümer haben dem Vorschlag des Verwalters nicht zugestimmt.

(1)

Schweigen kommt im Rechtsverkehr grundsätzlich kein Erklärungsgehalt zu.

(2)

Dem Schweigen des Klägers und des Miteigentümers kommt gem. § 242 BGB hier auch ausnahmsweise kein positiver Erklärungsinhalt zu, selbst unter Berücksichtigung des Umstandes, dass außer dem Kläger und dem Miteigentümer zu diesem Zeitpunkt neben dem Verwalter, welcher weitere Miteigentümer vertreten hat, keine weiteren Miteigentümer auf der Eigentümerversammlung zugegen waren (eine dritte Miteigentümerin traf erst im weiteren Verlauf der Versammlung ein).

Denn der Verwalter der WEG, der den Kläger und den Miteigentümer als Unterzeichner vorgeschlagen hat, vertrat in der Eigentümerversammlung weitere Miteigentümer der WEG, ohne dass unter Berücksichtigung des Offenkundigkeitsgrundsatzes (§ 164 Abs. 1 BGB) klar geworden ist, ob der Vorschlag des Verwalters von diesem in seiner Eigenschaft als Verwalter bzw. in seiner Eigenschaft als Versammlungsleiter oder als Vertreter der von ihm repräsentierten

Wohnungseigentümer stammte, weswegen offen ist, ob und inwieweit die weiteren Eigentümer dem Vorschlag überhaupt zugestimmt haben. Die notwendige formelle Willensbildung in Form eines sogenannten Geschäftsordnungsbeschlusses, um einen Wohnungseigentümer als Unterzeichner des Protokolls der Eigentümerversammlung zu bestimmen, fehlt indes.

2.

Der Beschluss über die Genehmigung der Jahresgesamtabrechnung für das Jahr 2013 ist darüber hinaus für unwirksam zu erklären, weil die Jahresabrechnung inhaltlich nicht nachzuvollziehen ist.

a)

Ein zur fehlenden Nachvollziehbarkeit führender Fehler der Jahresabrechnung besteht zwar nicht darin, dass die Gesamtabrechnung des Wirtschaftsplanes 2013 nicht an den Bestand der Abrechnung für das Jahre 2012 anschließt, denn sowohl der Kontostand des Girokontos zum Stichtag 31.12.2012 in Höhe von 20.865,96 € sowie der Kontostand des Festgeldkontos zum Stichtag 31.12.2012 in Höhe von 176.891,15 € sind als solche in die Jahresabrechnung für das Jahr 2013 übernommen worden.

b)

Nicht nachzuvollziehen ist jedoch die Jahresgesamtabrechnung 2013 aufgrund der in der Gesamtabrechnung verwendeten Zahlen.

aa)

Es erschließt sich nicht, dass die Gesamtausgaben sich auf 138.522,83 € belaufen, aber keine Einnahmen erzielt worden sein sollen, obwohl ausweislich des Wirtschaftsplanes Zahlungen von 89.171,00 € angefordert worden sind.

Insoweit wird lediglich dargestellt, dass es Vorauszahlungen (Soll) in Höhe von 89.171,00 € gegeben haben soll, was zu einem ausgewiesenen Fehlbetrag in Höhe von 49.351,38 € geführt habe.

Ob und in welcher Höhe allerdings tatsächlich (weitere) Einnahmen erfolgt sind, erschließt sich aus der Abrechnung nicht.

bb)

Hinzu kommen weitere Unklarheiten. Obwohl es Umbuchungen aus der Instandhaltungsrücklage zur Kontendeckung in Höhe von 68.000,00 € gegeben hat, ist das Konto von 20.865,96 € auf 894,99 € geschrumpft. Ausgehend davon, dass die Umbuchungen aus der Instandhaltungsrücklage in Höhe von 68.000,00 € auf das Liquiditätskonto der WEG gebucht worden sind, hätte sich insoweit ein Kontostand in Höhe von 88.865,96 € (68.000,00 € + 20.865,96 €) ergeben, wovon dann bei einem Endbestand von 894,99 € insgesamt 87.970,97 € zur Begleichung der Kosten im Abrechnungsjahr in Höhe von 138.522,38 € aufgewendet werden hätten müssen. Diese Summe findet sich in der Abrechnung indes nicht.

Soweit eine Differenz von 50.551,41 € (138.522,38 € - 87.970,97 €) verbleibt, erschließt sich nicht, ob es sich bei diesem Betrag von 50.551,41 € um (weitere) tatsächlichen Zahlungen handelt, die im Jahr 2013 gezahlt worden sind oder ob es sich (wenn auf die Sollvorauszahlungen nichts gezahlt worden sein sollte) dann um die eigentliche, aber nicht ausgewiesene Differenzsumme handelt.

c)

Ferner erschließt sich nicht, was in der Jahresabrechnung mit den dort aufgeführten „Überzahlungen“ gemeint ist. Es bleibt offen, ob es sich um Zahlungen einzelner Eigentümer handelt, die tatsächlich geflossen sind und die die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Sollzahlungen übersteigen oder ggf. um Überzahlungen, weil die Sollvorauszahlungen der Eigentümer bzw. einzelner Eigentümer höher waren als die nach den Einzelabrechnungen geschuldeten Kosten.

d)

Darüber hinaus ist die Gesamtjahresabrechnung auch insoweit fehlerhaft, weil die Gesamtabrechnung keine Abrechnungsspitze auszuweisen hat. Die Abrechnungsspitze ist Anspruchsgrundlage ggü. einzelnen Wohnungseigentümern zur Geltendmachung der Differenz zwischen den Sollvorauszahlungen der einzelnen Eigentümer und den tatsächlichen Ausgaben, wenn diese tatsächlich höher als die einzustellenden Sollvorauszahlungen liegen.

Insoweit kann die Abrechnungsspitze aber lediglich in der Einzelabrechnung ausgewiesen werden, nicht aber in der Gesamtabrechnung, weil die Wohnungseigentümer nicht als Gesamtschuldner für den gesamten dort fehlerhaft als Abrechnungsspitze ausgewiesenen Fehlbetrag von 49.351,38 € haften.

e)

Ferner erschließt sich im Vergleich zur Jahresabrechnung des Jahres 2012 (vgl. Blatt 36 der Akten) und den Erläuterungen jedenfalls nicht, dass dort eine Ausgabenunterdeckung von noch 2.159.289,51 € vorgelegen haben soll unter Einschluss von Rückständen auf Eigentümerkonten aktueller Eigentümer in Höhe von 2.211.772,49 €, hingegen 2013 bei den aktuellen Eigentümern nur noch Rückstände in Höhe von 1.246.667,43 € bestanden haben. Diese Diskrepanz, weil insoweit keine Zuflüsse von ca. 1 Millionen Euro entgegenstehen, lässt sich nur und für einen normalen Eigentümer nicht mehr ohne Weiteres verständlich damit erklären, dass die Differenz im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass durch Eigentümerwechsel im Jahre 2013 sich die Rückstände der ausgeschiedenen Eigentümer erhöht und sich damit zugleich die Rückstände der aktuellen Eigentümer verringert haben. Hierzu enthält die Abrechnung indes keine klarstellenden Ausführungen.

f)

Darüber hinaus ist überhaupt nicht klar, was diese Erläuterungen überhaupt in der Jahresgesamtabrechnung zu suchen haben, zumal es sich dabei offensichtlich um buchhalterische Erwägungen handelt, die aber nicht in die Jahresgesamtabrechnung einzustellen sind. Der BGH hat bereits im Jahr 2009 (BGH ZWE 2010, 170) sowie nachfolgend mehrfach (vgl. BGH ZWE 2012, 170, 216) entschieden, dass eine Abrechnung aus sich heraus auch für einen Laien verständlich sein muss und deshalb eine buchhalterische, d.h. bilanztechnische Abrechnung nicht mehr zulässig ist (vgl. Bärmann-Becker, WEG, 13. Auflage, § 28 Rn. 114, 115).

Die Abrechnung muss eine geordnete, übersichtliche und inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben für das betreffende Wirtschaftsjahr enthalten (vgl. BGH ZWE 2010, 170) und für einen Wohnungseigentümer ohne Hinzuziehung eines Buchprüfers oder sonstigen Sachverständigen verständlich sein (BGH, ZWE 2012, 170; ZWE 2012, 216; Bärmann-Becker, WEG, 13. Auflage, § 28 Rn. 114 m. W. N.). Diesen Anforderungen wird die Abrechnung offensichtlich nicht gerecht.

3.

Ferner ist der Beschluss über die Genehmigung der **Jahreseinzelabrechnung** mangels Beschlusskompetenz nichtig, weil die Abrechnungsspitze fehlerhaft ausgewiesen worden ist (vgl. BGH V ZR 146/11, BGH V ZR 171/11; Bärmann-Becker, WEG 13. Aufl., § 28 Rn. 63).

a)

Denn in Bezug auf den Kläger sind keine Sollvorauszahlungen in der Jahresabrechnung berücksichtigt worden, obwohl nach dem Vortrag der Beklagten jedenfalls im Zeitraum vor dem 01.08.2013 aufgrund des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2013 Sollvorauszahlungen hätten erbracht werden müssen. Dies ergibt sich aus der der Kammer vorliegenden und im heutigen Termin erörterten Beiakte 1 S 199/16, wonach die Voreigentümerin des Klägers für die Wohneinheit Nr. 143 eine monatliche Sollvorauszahlung von 60,00 € geschuldet hat. Dass diese nicht vom Kläger, sondern möglicherweise von dessen Voreigentümer stammen, ist dabei unerheblich, weil die Jahresabrechnung die Abrechnungsspitze auch unter Berücksichtigung der Zahlung eines Voreigentümers auszuweisen hat, um eine etwaige Nachzahlungspflicht, welche lediglich den Erwerber trifft (vgl. Bärmann-Becker WEG 13. Aufl., § 28 Rn. 69) bzw. ein etwaiges Guthaben, welches ebenfalls nur dem Erwerber zusteht (vgl. Bärmann-Becker, WEG 13. Aufl., § 28 Rn. 70) auszuweisen.

**b)**

Hinzu kommt, dass die Jahreseinzelnabrechnung auch deshalb für unwirksam zu erklären sind, weil sich aus dem Protokoll überhaupt nicht ersehen lässt, welche Jahresabrechnung überhaupt genehmigt worden ist und nicht klar ist, welchen Betrag der Kläger nun der Wohnungseigentümergeinschaft schuldet.

Denn die Verwaltung hat gegenüber dem Kläger unter dem 05.11.2014 zwei unterschiedliche Einzelabrechnungen für die Verwaltungseinheit Nr. 143 erstellt.

Während eine der Abrechnungen sich auf einen Abrechnungszeitraum vom 25.10.2013 bis zum 31.12.2013 über einen Abrechnungszeitraum von 68 Tagen erstreckt und dort eine Abrechnungsspitze von 196,53 € ausweist, gibt es eine weitere Abrechnung vom 05.11.2014 bezüglich der Verwaltungseinheit Nr. 143 im Hause . . . in Gladbeck, die den Gesamtabrechnungszeitraum vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2013 über 365 Tage erfasst und dort eine Abrechnungsspitze von 382,89 € ausweist.

**c)**

Weiter ist die Abrechnungsspitze in Höhe von 382,89 € falsch ausgewiesen, weil nicht die Sollvorauszahlungen gemäß dem Einzelwirtschaftsplan in 720,00 € (12 Monate) bzw. 420,00 € (7 Monate) eingestellt worden sind, sondern die tatsächlichen Zahlungen in Höhe 672,00 €.

Ausweislich der Parallelakte 1 S 199/16 waren für das Jahr für die Verwaltungseinheit Nr. 143 monatliche Sollvorauszahlungen in Höhe von 60,00 €

geschuldet, was insgesamt 720,00 € ergeben hätte. Soweit die Vorauszahlungen nach dem unstreitigen Vortrag der Beklagten aber ab dem 01.08.2013 aufgrund eines im Juli 2013 gefassten Beschlusses eingestellt worden sind, wären nur 420,00 € (7 x 60,00 €) an Vorauszahlungen zu leisten gewesen.

Indes würde diese fehlerhafte Darstellung – isoliert betrachtet – dann nicht mehr zur Nichtigkeit führen, weil die tatsächlichen Zahlungen in Höhe von 672,00 € die Vorauszahlungen um 252,00 € übersteigen. Zwar wäre dann die Abrechnungsspitze immer noch fehlerhaft ausgewiesen in Höhe von 634,89 € (1.054,89 € - 420,00 €); dies wäre jedoch um den zu viel gezahlten Betrag in Höhe von 252,00 € zu kürzen, so dass es tatsächlich bei dem Betrag von 382,89 € verbliebe.

d)

Hinzu kommt, dass nach der Parallelakte 1 S 199/16 eine weitere Abrechnung vom 10.09.2014 (Blatt 13 und Blatt 14 d. A., 1 S 199/16) datiert. Insoweit ergibt sich aus dem hier angefochtenen Beschluss vom 16.12.2014 nicht, welche Jahresabrechnung nun zur Abstimmung vorgelegen hat, ob eine der beiden Abrechnungen vom 05.11.2014 oder gar die vom 10.09.2014. Sofern aber mehrere Abrechnungen erstellt worden sind, muss im Beschluss ausdrücklich bezeichnet sein, über welche Abrechnung ein Beschluss gefasst worden ist. Daran fehlt es hier.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 10, 713 ZPO in Verbindung mit § 26 Nr. 8 EGZPO.

Bünnecke

Dr. Terhalle

Heinzelmann