



Verkündet am 13.07.2017
ohne Hinzuziehung eines
Urkundsbeamten der Ge-
schäftsstelle

AMTSGERICHT ESSEN
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL



In dem Rechtsstreit

- 1.
- 2.

Kläger,

Prozessbevollmächtigte:

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

gegen

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat das Amtsgericht Essen
auf die mündliche Verhandlung vom 08.06.2017
durch die Richterin am Amtsgericht Schlüter

für **Recht** erkannt:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft
in Essen der Wohnungseigentümerversammlung vom
21.02.2016, die zu TOP 3 (Jahresabrechnung 2015) und zu TOP 4
(Entlastung des Verwalters für das Wirtschaftsjahr 2015) gefasst wur-
den, werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.

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

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft in
Essen. Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 02.12.2016 fassten
die Wohnungseigentümer unter anderem folgende Beschlüsse:

Zu TOP 3:

*"Diskussion und Beschlussfassung über die Genehmigung der Hausgeldabrechnung
2015.*

*Dieser Beschluss wurde notwendig, da auf der ordentlichen Eigentümerversammlung
vom 15.11.2016 keine Beschlussfassung erfolgt ist. Da die Korrektur der Hausge-
ldabrechnung 2015 am 29.11.2016 hinsichtlich der Position Gerichtskosten zu Guns-
ten der Miteigentümer erfolgt ist und damit die Grundlage zur Genehmigung
der Hausgeldabrechnung geschaffen worden ist, erfolgte der Beschluss zur Geneh-
migung der Hausgeldabrechnung 2016.*

Die neue Hausgeldabrechnung/Korrektur liegt allen Miteigentümern vor.

Für diesen Beschlussantrag: 941,3 Miteigentumsanteile,

gegen diesen Beschlussantrag: 0 Miteigentumsanteile,

Enthaltungen: 0 Miteigentumsanteile."

Zu TOP 4:

"Diskussion und Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters für das Jahr 2015.

Dieser Beschluss wurde notwendig, da auf der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 15.11.2016 keine Beschlussfassung erfolgt ist.

*Für diesen Beschlussantrag: 941,3 Miteigentumsanteile,
gegen diesen Beschlussantrag: 0 Miteigentumsanteile,
Enthaltungen: 0 Miteigentumsanteile."*

Die Hausgeldabrechnung vom 29.11.2016, die der Beschlussfassung zu TOP 3 der Wohnungseigentümerversammlung vom 21.12.2016 zugrunde lag, enthält weder eine Angaben zu den Einnahmen noch zur Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, noch sind die Kontenstände mit Anfangs- und Endbestand angegeben (Blatt 8 der Akte).

Die Kläger begehren die Ungültigkeitserklärung der Beschlüsse zu TOP 3 und TOP 4 der Wohnungseigentümerversammlung vom 21.12.2016. Sie sind der Ansicht, der Beschluss zu TOP 3, der die Jahresabrechnung für das Jahr 2015 zum Gegenstand hat, entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Gesamtabrechnung nicht rechnerisch zusammengefasst worden sei und die Jahresabrechnung 2015 weder die Angabe eines Anfangs- noch eines Endbestandes aufweise. Die Einnahmen seien überhaupt nicht dargestellt und die Abrechnungsspitze der Einzelabrechnung sei nicht ordnungsgemäß ermittelt worden, da hier die Sollvorauszahlungen hätten eingestellt werden müssen. Weiterhin sei die Rücklagenbildung in der Abrechnung nicht dokumentiert worden. Dies widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, so meinen die Kläger. Aus der Ungültigkeit des Beschlusses über die Jahresabrechnung 2015 folge auch die Ungültigkeitserklärung der Entlastung des Verwalters, welche Beschlussgegenstand des Beschlusses zu TOP 4 sei, so meinen die Kläger.

Die Kläger beantragen daher,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung der WEG .

in Essen vom 21.12.2016 für unwirksam zu erklären,

hilfsweise deren Nichtigkeit festzustellen:

1. zu TOP 3) Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2015 und
2. zu TOP 4) Beschlussfassung über die Entlastung des Verwalters für das Wirtschaftsjahr 2015.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte meint, die Klage sei unzulässig, da die Kläger kein Rechtsschutzinteresse für die Ungültigkeitserklärung hätten. Dies deshalb, da die Kläger seit März 2014 selber das Wohngeld nicht zahlen würden. Die Parteien seien seit Jahren stark zerstritten. Die Kläger hätten die Jahresabrechnung, in der für das Jahr 2015 erstellten Form, für die Vorjahre stets kritiklos hingenommen. Lediglich bezüglich der Kostenposition Anwaltskosten hätten sie an der Jahresabrechnung 2015 Beanstandungen erhoben, so dass die Fassung vom 29.11.2016, die nunmehr Beschlussgegenstand war, auf ihren Wunsch hin diese Korrekturen enthielt. Andere Beanstandungen seien nicht vorgebracht worden. Daher würden sie nunmehr rechtsmissbräuchlich handeln.

Bezüglich des weitergehenden Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Klageerhebungs- und Klagebegründungsfrist des § 46 Absatz 1 WEG wurden eingehalten.

Die Kläger haben auch für die Anfechtungsklage ein Rechtsschutzbedürfnis. Das Rechtsschutzbedürfnis ist nämlich im Zweifel anzunehmen und nur ausnahmsweise zu verneinen, wenn der Kläger unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein schutz-

würdiges Interesse an dem erstrebten Urteil haben kann oder ein Titel auf einfachem Weg zu erlangen ist (vergleiche Bärman, § 46, Randnummer 111). Den Klägern ist hier ein schutzwürdiges Interesse an der erstrebten Ungültigkeitserklärung der Beschlüsse zu TOP 3 und TOP 4 nicht abzuspochen. Auch das Anfechtungsrecht der Kläger ist nicht zu verneinen. Den Klägern steht hier ein altruistisches materielles Anfechtungsrecht zur Seite, auch wenn die Wohnungseigentümergeinschaft nur aus den Klägern und der Beklagten besteht. Auch eine Verneinung des Anfechtungsrechts nach § 242 BGB wegen Rechtsmissbrauch kommt nicht in Betracht. Es ist zwar gerichtsbekannt, dass die Parteien zerstritten sind. Dies allein kann aber nicht dazu führen, dass eine neuerliche Anfechtung als schikanös oder rechtsmissbräuchlich anzusehen ist. Auch der Umstand, dass die Kläger ihrerseits das Wohngeld nicht ordnungsgemäß entrichten, widerspricht nicht ihrem Recht, ihrerseits den Beschluss über die Jahresabrechnung 2015 anzufechten. Des Weiteren spricht hiergegen nicht, dass die Kläger die Jahresabrechnung in den Vorjahren in dieser Form akzeptiert haben. Es ist ihnen unbenommen, die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2015 aus den ausgeführten Gründen anzufechten.

Der Beschluss zu TOP 3 der streitgegenständlichen Wohnungseigentümerversammlung war auch für ungültig zu erklären.

Der Beschluss über die Jahresabrechnung 2015 entspricht nämlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Eine Jahresabrechnung muss nämlich eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben für das betreffende Wirtschaftsjahr enthalten. Daneben sind die Anfangs- und Endbestände sämtlicher Gemeinschaftskonten anzugeben. Dieses ist notwendig, um die rechnerische Schlüssigkeit der Abrechnung zu überprüfen, welche nur dann gegeben ist, wenn der Saldo der Kontostände vom Anfang und Ende des Abrechnungsjahrs mit dem Saldo der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben übereinstimmt. Weiterhin ist die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage darzustellen, wobei die tatsächlichen Zahlungen und die geschuldeten Zahlungen auszuweisen sind (vergleiche Bärman, § 28, Randnummer 114, 129, 150). Die Jahresabrechnung vom 29.11.2016 weist bereits die Einnahmen nicht aus. Die Ausgaben werden nicht zusammen addiert und die

Kontostände sind überhaupt nicht angegeben. Die Jahresabrechnung kann nicht auf Schlüssigkeit überprüft werden. Weiterhin fehlt die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage. Aufgrund dieser Fehler war die Jahresabrechnung insgesamt für ungültig zu erklären. Eine Ungültigkeitserklärung der gesamten Jahresabrechnung kommt nämlich dann in Betracht, wenn die Jahresabrechnung rechnerisch un schlüssig ist oder die Einnahmen in der Gesamtabrechnung nicht dargestellt worden sind (vergleiche Bärman n, § 28, Randnummer 177). Auf mögliche Mängel der Einzelabrechnungen war daher vorliegend nicht einzugehen.

Aus der Ungültigkeitserklärung des Beschlusses zu TOP 3 bezüglich der Jahresabrechnung 2015 folgt auch, dass der Beschluss zu TOP 4, der die Entlastung des Verwalters zum Gegenstand hat, ebenfalls für ungültig zu erklären ist. Die Ungültigkeitserklärung der Jahresabrechnung führt nämlich dazu, dass die Voraussetzung für die Entlastung entfällt (vergleiche Bärman n, § 28, Randnummer 197).

Nach alledem war der Klage vollumfänglich stattzugeben.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Absatz 1, 709 Satz 1 ZPO.

Der Streitwert wird auf 8.305,15 € festgesetzt.

Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 3 wird mit 7.305,15 € festgesetzt, was dem fünffachen Einzelinteresse der Kläger entspricht, welches unterhalb des hälftigen Gesamtinteresses liegt, § 49 a GKG. Das Einzelinteresse der Kläger drückt sich in ihrem Anteil an den Gesamtkosten in Höhe von 1.461,03 € aus. Die Hälfte der Gesamtkosten liegt hier über dem fünffachen Einzelinteresse von 7.305,15 €.

Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 4 (Entlastung des Verwalters) wird mit 1.000 € festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrungen:

A)

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

a) wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder

b) 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 (oder Postanschrift: 44127 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.

B)

Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Essen statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Schlüter

Beglaubigt

Schlenther, Just.B.

Als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle

