



**Beglaubigte Abschrift**



Verkündet am 11.08.2017

Kamps, Justizbeschäftigte (mD)  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Bottrop**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit



des ...

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

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

g e g e n

die die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft  
, bestehend aus: siehe anliegende Eigentümerliste, vertr. d. d.  
Hausverwaltung

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt I

Verfahrensbeteiligte:

Hausverwaltung

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 11.08.2017  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlhing  
für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Den Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor der Kläger Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

**Tatbestand:**

Der Kläger ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft in Bottrop. Nachdem die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2012 in einem gerichtlichen Anfechtungsverfahren (Az.: 20 C 28/13 AG Bottrop) wegen Fehlerhaftigkeit für unwirksam erklärt wurde, wurde sie im Jahre 2015 neu erstellt. Die korrigierte Neufassung wurde nicht von dem damals bestellten und in Abrechnungsfragen unerfahrenen Verwalter, sondern von dem externen Rechtsanwalt mit einem Kostenaufwand i.H.v. 1071,00 € angefertigt. Von wem der Anwalt beauftragt wurde, ist ungeklärt. Ein die Beauftragung des Rechtsanwalts genehmigender Beschluss der Eigentümer existiert nicht.

Am 03.11.2016 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der nicht näher datierten Niederschrift Bl. 7 ff d.A. festgehalten sind. Unter TOP 2a wurde neben der Genehmigung der Hausgeldabrechnungen 2014 und 2015 beschlossen, die Kosten für die Erstellung der Abrechnung 2012 durch den Rechtsanwalt zu übernehmen. Ausweislich des Protokolls wurde unter TOP 2b die Jahresabrechnung 2015 nochmals genehmigt. Die Entlastung des Verwalters für das Jahr 2015/16 wurde unter TOP 4 beschlossen.

Der Kläger meint, es sei nicht gerechtfertigt, ihn mit den von der WEG im Vorfeld nicht genehmigten Rechtsanwaltskosten für die Erstellung der Jahresabrechnung 2012 anteilig zu belasten. Es sei nicht erkennbar, warum ein Rechtsanwalt mit der Abrechnungsleistung habe beauftragt werden müssen. Es sei vielmehr Sache des ehemaligen Verwalters gewesen, die Abrechnung zu erstellen. Wenn dieser sich Hilfe hole, habe er auch die dabei entstehenden Kosten zu tragen. Die Kostenübernahme durch die WEG und die Einstellung dieser Kosten in die Jahresabrechnung hätten daher nicht erfolgen dürfen. Aus diesem Grund entspräche auch die Entlastung der Verwaltung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der Kläger beantragt,

die auf der Eigentümerversammlung vom 03.11.2016 der WEG gefassten Beschlüsse wie folgt für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit der Beschlussfassung festzustellen:

1. TOP 2a) (Übernahme der Rechtsanwaltskosten i.H.v. 1071,00 €);
2. TOP 2b) (Jahresabrechnung 2015 bezüglich der eingestellten Rechtsanwaltskosten i.H.v. 1071,00 €);
3. TOP 4) (Entlastung des Verwalters für das Jahr 2015).

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten den Ausführungen des Klägers entgegen. Die Übernahme der Rechtsanwaltskosten für die Erstellung der Jahresabrechnung 2015 sei von der Beschlusskompetenz der Eigentümer gedeckt und halte sich im Rahmen deren Entscheidungsermessens. Die entstandenen Kosten seien aus dem Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft abgeflossen, so dass dieser Betrag zwingend in die Abrechnung einzustellen gewesen sei.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze verwiesen.

**Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässig. In der Sache ist sie unbegründet.

1. Die zu TOP 2a) getroffene Entscheidung der Wohnungseigentümer, die Anwaltskosten für die Neuerstellung der Jahresabrechnung 2012 zu übernehmen, ist nicht zu beanstanden.

a) Grundsätzlich gehört es gemäß § 28 Abs. 3 WEG zwar zu den originären Pflichten des Verwalters, nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung zu erstellen. Diese Verpflichtung trifft den Verwalter für alle Wirtschaftsjahre, die während seiner Amtszeit abgelaufen sind. Bei der Erfüllung dieser Pflicht ist es dem Verwalter

gestattet, die Hilfe Dritter in Anspruch zu nehmen. Ausnahmsweise dürfen die Wohnungseigentümer aber die Aufstellung der Jahresabrechnung auch einem Dritten durch Beschluss übertragen, wenn dies im Einzelfall ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (OLG Düsseldorf ZWE 2007, 309; Bärmann, aaO, § 28 Rdz. 104). Das folgt aus der den Eigentümern gemäß § 21 Abs. 1 WEG zustehenden allgemeinen Verwaltungs- und der damit korrespondierenden Beschlusskompetenz (§ 23 WEG). Aus dieser Kompetenz folgt, dass die Eigentümer auch eine zunächst ohne Beschlussfassung erfolgte Beauftragung Dritter einschließlich der Kostenfrage nachträglich genehmigen dürfen.

b) Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze steht die beschlossene Übernahme der Anwaltskosten nach Auffassung des Gerichts genauso in Einklang mit ordnungsgemäßer Verwaltung wie die darin enthaltene nachträgliche Genehmigung der Anwaltsbeauftragung. Diese entsprach nämlich den wohlverstandenen Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft. Das ergeben folgende Überlegungen:

Unstreitig übte der damalige Verwalter das Verwalteramt als Mitglied der Eigentümergeinschaft ehrenamtlich aus. Das Vorbringen der Beklagten, der Verwalter sei unerfahren in Abrechnungsfragen, ist klägerseits ebenfalls nicht bestritten. Diese Unerfahrenheit führt dazu, dass man nach erfolgreicher Anfechtung der Jahresabrechnung 2012 nicht sicher sein konnte, ob die Verwaltung in der Lage sei, die gerichtlich monierten Fehler ordnungsgemäß zu korrigieren. Es bestand mithin die Gefahr weiterer Anfechtungsverfahren, die das Entstehen einer Abrechnungsgrundlage für das Wirtschaftsjahr 2012 weiter verzögert hätten. Die Rücksichtnahme auf die in Teilen bestehende mangelhafte Fachkenntnis eines ehrenamtlich tätigen Verwalters und dessen entsprechende Entlastung durch Beauftragung Dritter ist nachvollziehbar und ordnungsgemäß, auch wenn im Einzelfall Kosten entstehen. Denn die Entscheidung der Gemeinschaft, von vornherein einen fachlich versierten Berufsverwalter einzustellen, kann sich aufgrund des monatlich geschuldeten Verwalterhonorars auf Dauer durchaus kostenintensiver auswirken. Unter Berücksichtigung dieser Umstände war die Übertragung der Abrechnungskorrektur auf einen in Abrechnungsfragen erfahrenen Dritten ordnungsgemäß und dementsprechend auch die nachträglich durch die Kostenübernahme erfolgte formelle Legitimierung der Anwaltsbeauftragung per Beschluss der Eigentümerversammlung.

2. Die unter TOP 2b (und 2a) erfolgte Genehmigung der Jahresabrechnung 2015 ist nicht zu beanstanden. Die Auffassung des Klägers, die Berücksichtigung der Kosten

für die Neuerstellung der Abrechnung 2012 sowie die anteilmäßige Umlegung auf ihn sei nicht rechtens, geht schon deshalb fehl, weil die Kostenübernahme rechtmäßig war. Darauf kommt es aber nicht an. Bei der Beurteilung der Rechtmäßigkeit einer Jahresabrechnung ist es nämlich unerheblich, ob die Geldausgabe zu Recht erfolgte oder nicht. Entscheidend ist vielmehr ausschließlich, dass das Geld aus dem Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft abgeflossen ist. Dieser Umstand ist unstrittig und führt dazu, dass diese Ausgaben zwingend in die Jahresabrechnung einzustellen sind. Das wiederum folgt aus dem Charakter einer Jahresabrechnung als reine Gegenüberstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben ohne Rücksicht auf deren Rechtmäßigkeit (vgl. dazu nur Bärman, Wohnungseigentumsgesetz, § 28 Rdz. 118 ff).

3. Weil der amtierende Verwalter seine Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung 2015 ordnungsgemäß erfüllt hat, steht auch seine unter TOP 4 beschlossene Entlastung und der darin enthaltenen Erklärung, der Gemeinschaft stünden wegen der in der Abrechnung dargestellten Vorgänge keine Ansprüche mehr zu, in Einklang mit ordnungsgemäßer Verwaltung. Sie hat daher Bestand.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

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

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. 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, 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.

Rohlfing

Beglaubigt

Kamps

Justizbeschäftigte (mD)

