

# Beglaubigte Abschrift

34 C 70/17



Verkündet am 10.04.2018

Wysluch, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

## Amtsgericht Oberhausen IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

Vert.	Prä- nsi.		
RA	19. APR. 2018		
SE			
Rück- spr.			
z.d.A.			

In dem Rechtsstreit

der Frau [REDACTED]

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str. 89,  
46236 Böttrop,

gegen

die die übrigen [REDACTED] - gemäß anliegender  
Eigentümerliste - [REDACTED]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte [REDACTED]

Verfahrensbeteiligte  
[REDACTED]

hat das Amtsgericht Oberhausen  
auf die mündliche Verhandlung vom 13.03.2018  
durch die Richterin am Amtsgericht Schleif  
für Recht erkannt:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 07.09.2017 zu den TOP 2)  
„Genehmigung der Jahresabrechnung 2016“ wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

### Tatbestand

Die Klägerin und die Beklagten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft

[REDACTED]

Mit Schreiben vom 09.06.2017 (Bl. 40 ff. GA) wurde der Klägerin die Jahresabrechnung 2016, als Gesamt- und Einzelabrechnung übersandt. Die Jahresabrechnung bestand ausweislich des Schreibens aus folgenden Teilen: Einzelabrechnung der Einheit, Darstellung der Instandhaltungsrücklage, Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Eigentümer, Übersicht der Rückstände Instandhaltungsrücklage, Übersicht über die haushaltnahen Dienstleistungen und sonstige Kosten.

Am 07.09.2017 fand eine Wohnungseigentümersammlung statt, auf der unter TOP 2) die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2016 beschlossen wurde. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll der Eigentümersammlung vom 07.09.2017 (Bl. 3 ff. GA) Bezug genommen.

Der [REDACTED] rügte mit Email vom 18.09.2017 und 24.09.2017 gegenüber der Verwaltung, dass ihm immer noch keine Übersicht über die Einnahmen und Ausgaben der WEG übersandt wurde (Bl. 55 ff. GA).

Die Klägerin behauptet, in der Gesamtabrechnung seien keine Angaben über die Kontostände der Wohnungseigentümergeinschaft am Anfang und am Ende des Wirtschaftsjahres gemacht worden. Die Kontenentwicklung habe dem Schreiben vom 09.06.2017 nicht beigelegt. Des Weiteren sei unter der Position „Sonstiges“ ohne weitere Erläuterung ein Betrag von 1.196,72 € in die Jahresabrechnung eingestellt worden

Die Klägerin beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 07.09.2017 zu den TOP 2)  
„Genehmigung der Jahresabrechnung 2016“ für ungültig zu erklären,

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, zwei Monate vor der Eigentümerversammlung seien an alle Miteigentümer die Jahresabrechnung mit Anlagen, darunter eine Übersicht über die Kontenentwicklung übersandt worden. Die Klägerin habe des Weiteren sämtliche Unterlagen bei der Hausverwaltung vor der Eigentümerversammlung eingesehen.

### **Entscheidungsgründe:**

#### **I.**

Die Klage ist zulässig und begründet.

#### **1.**

Die Gesamt- und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2016 TOP 2 ) entspricht nicht den Anforderungen des § 28 Abs. 3 WEG, da sie nicht aus sich heraus verständlich ist. Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung TOP 2 a) entspricht daher nicht ordnungsmäßiger Verwaltung und ist daher auf die fristgerecht erhobene Anfechtungsklage der Klägerin für ungültig zu erklären (§§ 23 Abs. 4 S. 2, 43 Abs. 1 Nr. 4, 46 WEG).

a)

Nach ständiger Rechtsprechung muss die Jahresabrechnung eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher tatsächlicher Einnahmen und Ausgaben (Zufluss-/Abflussprinzip) für das betreffende Wirtschaftsjahr enthalten. Sie muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Zuziehung eines Buchprüfers oder sonstigen Sachverständigen aus sich heraus verständlich sein. Üblicherweise untergliedert sich die Jahresabrechnung in eine Gesamtabrechnung, die die gesamten Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft innerhalb eines Wirtschaftsjahres auflistet, und die hierauf basierenden Einzelabrechnungen, die die Einnahmen und Ausgaben auf die Wohnungseigentumseinheiten gemäß dem geltenden Verteilungsschlüssel umlegen, den jeweiligen Einnahmen- und Ausgabenanteil mit den Vorauszahlungen je Einheit saldieren und das konkrete Einzelergebnis je Einheit auswerfen. Damit die Jahresabrechnung aus sich heraus verständlich und prüfbar ist, müssen die in der Gesamtabrechnung und in den Einzelabrechnungen angesetzten Beträge miteinander harmonisieren, d.h. schlüssig aufeinander aufbauen bzw. aus der Abrechnung her leitbar sein. Es gilt insoweit das Transparenzgebot. Es genügt nicht, dass sich das maßgebende Zahlenwerk und die Schlüssigkeit der Rechnung für den Eigentümer erst aufgrund einer erläuternden Darstellung des Verwalters erschließt (vgl. OLG Hamm, ZMR 2001, 1001; Wanderer in Bärmann/Seuß, 6. Auflage 2013, Rn. C 1574 -1577; BGH, Urteil vom 04.12.2009, V ZR 44/09, Rn. 10).

b)

Nach diesen Maßstäben genügt die von der Eigentümerversammlung genehmigte Jahresabrechnung ordnungsmäßiger Verwaltung nicht. Die Jahresabrechnung leidet im Kern daran, dass sie nicht aus sich heraus verständlich ist.

Die Jahresabrechnung ist die „an sich ganz einfache Rechnung: Anfangsbestand der Konten zu Beginn des Jahres plus Einnahmen der Wohnungseigentümergeinschaft im Laufe des Jahres minus erfolgter Ausgaben im Abrechnungsjahr = Kontostand am Ende des Jahres“ (vgl. LG Hamburg ZMR 2011, 163, LG Rostock, 10.07.2015, 1 S 160/14). Als zentraler Gesichtspunkt ist erforderlich, dass die Jahresabrechnung neben der geordneten Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben auch die Angaben über die Kontostände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraums

enthalten muss; ist dies nicht der Fall, fehlen wesentliche Bestandteile. Eine Schlüssigkeitsprüfung im Sinne eines Vergleichs des Saldos zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und den Kontenständen zum Jahresanfang und -ende ist dann letztlich nicht möglich bzw. nachvollziehbar, so dass es in diesem Falle nicht sachgerecht erscheint, den Wohnungseigentümer lediglich auf einen nicht fristgebundenen Ergänzungsanspruch zu verweisen. Vielmehr ist der gleichwohl genehmigende Beschluss insgesamt für ungültig zu erklären; anderenfalls wäre die Funktion der Jahresabrechnung, die Kontrolle des Verwalters zu gewährleisten, nicht gewährleistet (vgl. LG München I, ZMR 2012, 480 ff m.w.N.).

Jeder Beschluss über die Jahresabrechnung ist anfechtbar, wenn die Abrechnung erst in der Versammlung präsentiert wird und somit keine Prüfungsmöglichkeit bestand. Der Versand der Abrechnung mit der Einladung unter Wahrung der Einladungsfrist genügt. Wurde ohne Beifügung der Jahresabrechnung eingeladen, kommt die Nachreichung so lange in Betracht, als den Wohnungseigentümern eine Schlüssigkeitsprüfung noch vor der Versammlung zugemutet werden kann. Eine Woche dürfte hierfür ausreichend sein. Dabei geht es nicht um die Belegprüfung, sondern um die Plausibilitätskontrolle des vorgelegten Rechenwerks. (Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 28 WEG, Rn. 158)

Nach der von dem Beklagten vorgelegten am 09.07.2017 übersandten Jahresabrechnung war dieser nicht die Kontenentwicklung beigelegt. Diese Übersicht wird nicht in den Anlagen aufgeführt. Sie ist auch nicht Bestandteil der übersandten Anlagen.

Die von dem Beklagten vorgelegte Übersicht „Kontenentwicklung“ (Bl. 45 GA) trägt das Datum 25.09.2017 und ist augenscheinlich im Hinblick auf die Emails der [REDACTED] erstellt worden. Dabei erfüllt diese Übersicht nicht die erforderlichen Voraussetzungen. Denn ihr ist weder zu entnehmen, welche Bankkonten die WEG führt, noch wie der Anfangs- und Endbestand der einzelnen Bankkonten ausfiel. Nur die Angabe Anfang- und Endbestand ohne Bezeichnung des Kontos ist nicht verständlich.

Dass die Klägerin alle Unterlagen eingesehen hat, kann dahinstehen. Denn es fehlt im Rahmen der Jahresabrechnung auch weiterhin an einer geordneten Übersicht über die Kontenentwicklung. Die Einsicht in die Unterlagen ersetzt diese Übersicht nicht. Allein entscheidungserheblich ist, ob die Jahresabrechnung ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und nicht die Kenntnis des einzelnen Miteigentümers.

Die Gesamt- und die Einzelabrechnung 2016 war insgesamt für ungültig zu erklären, da sie aufgrund der oben ausgeführten Punkte insgesamt nicht verständlich und nachprüfbar ist. Inwieweit die weiteren Einwände durchgreifen, konnte dahinstehen.

## II.

1.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91, 100 Abs.1, 709, 711 ZPO.

2.

Der Streitwert wird gemäß § 49 a GKG auf 7.500,00 € 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 Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, 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 Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).

Schleif

Beglaubigt

Urkundsbeamter/In der Geschäftsstelle

Amtsgericht Oberhausen

