

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beiden Parteien bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor die vollstreckende Partei Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Die Kläger sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in Bottrop. Der Beklagte ist Verwalter.

Auf der Wohnungseigentümersammlung vom 14.02.2017 wurde die von dem Beklagten vorgelegte Jahresabrechnung 2016 mehrheitlich genehmigt. Dieser Beschluss wurde mit Anerkenntnisurteil des erkennenden Gerichts vom 22.09.2017 (Az.: 20 C 8/17) für unwirksam erklärt. Unter dem 22.12.2017 übersandte der Beklagte an alle Eigentümer eine korrigierte Fassung der Jahresabrechnung 2016 mit der Aufforderung, im Wege des Umlagebeschlusses über die Genehmigung zu entscheiden. Eine Beschlussfassung kam nicht zu Stande, da die Kläger ihre Zustimmung verweigerten.

Ursprünglich hatten die Kläger auch den Antrag angekündigt, den Beklagten zu verurteilen, eine korrigierte Jahresabrechnung 2016 zu erstellen. Diesen Antrag verfolgen sie nicht weiter und haben diesbezüglich übereinstimmend mit dem Beklagten die Hauptsache für erledigt erklärt.

Die Kläger beantragen daher nur noch,

den Beklagten zu verurteilen, eine korrigierte Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2016 der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] aus Bottrop auf einer Eigentümersammlung zur Genehmigung und Beschlussfassung vorzulegen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er meint, alles Erforderliche getan zu haben.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze der Parteien Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Der noch zur Entscheidung stehende Klageantrag ist gemäß § 43 Ziffer 3 WEG zulässig. Er ist auch begründet. Der Beklagte ist verpflichtet, eine Eigentümerversammlung einzuberufen und dort die von ihm korrigierte Fassung der Jahresabrechnung 2016 zur Entscheidung vorzulegen.

Die Erstellung einer Jahresabrechnung einschließlich der Zuführung zur Entscheidung durch die Wohnungseigentümer gehört zu den Pflichten eines Verwalters (§§ 28 Abs. 3 und 5 WEG). Der Beklagte hat den Eigentümern zwar die korrigierte Fassung in Form eines Umlagebeschlusses zur Entscheidung vorgelegt. Es kann offenbleiben, ob dieses Verfahren wegen des Ausnahmecharakters des Umlagebeschlusses zulässig war oder nicht. Unstreitig ist jedenfalls ein Beschluss mangels der erforderlichen (§ 23 Abs. 3 WEG) Zustimmung aller Eigentümer nicht zustande gekommen. Der Beklagte ist daher nach wie vor verpflichtet, eine Entscheidung über die korrigierte Jahresabrechnung 2016 herbeizuführen. Weil der Weg über einen Umlagebeschluss nicht erfolgreich war, bleibt nur die unverzügliche Einberufung einer Eigentümerversammlung, auf der das Einstimmigkeitserfordernis nicht gilt und auch Mehrheitsbeschlüsse zulässig sind.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 91a ZPO.

Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits nur soweit zu tragen, als er zu Einberufung einer Eigentümerversammlung verurteilt worden ist.

Soweit die Parteien die Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt haben, tragen die Kläger gemäß § 91a ZPO die Kostenlast. Bezüglich des erledigten Antrages, den Beklagten zur Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung 2016 zu verurteilen, wären sie nämlich unterlegen gewesen, weil der Beklagte seine entsprechende Pflicht vor Fälligkeit erfüllt hat.

a) Der Beklagte hat auf der Eigentümerversammlung vom 14.02.2017 ein genehmigungsfähiges Rechenwerk präsentiert und damit seine ursprüngliche Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung 2016 erfüllt. Die Erfüllungswirkung tritt unabhängig davon ein, ob die Abrechnung oder Teile davon fehlerhaft waren (vgl. LG München, ZWE 2017, 286). In einem derartigen Fall entsteht lediglich ein (neuer) Anspruch auf Nacherfüllung.

b) Auch diesen Anspruch hat der Beklagte vor Fälligkeit erfüllt. Der Nacherfüllungsanspruch entstand mit Rechtskraft des am 22.09.2017 verkündeten Anerkenntnisurteils, mit der die Genehmigung des fehlerhaften Rechenwerkes für unwirksam erklärt worden ist, mithin am 26.10.2017. Fällig wurde der Anspruch nach Ablauf einer angemessenen Zeit, innerhalb derer der Verwalter die Gelegenheit bekommen musste, die monierten Fehler zu beheben. Das Gericht hält diesbezüglich eine Frist von acht Wochen für angemessen, aber auch erforderlich, da die Korrektur von Abrechnungsfehlern in der Regel die wiederholte Sichtung sämtlicher Abrechnungsunterlagen erforderlich macht und damit zeitaufwändig ist. Die Nacherfüllungspflicht des Beklagten ist daher frühestens am 26.12.2017 fällig geworden. Dieser hat vor diesem Datum geliefert, indem er spätestens am 22.12.2017 eine korrigierte Fassung der Jahresabrechnung 2016 angefertigt hat. Der erledigte Klageantrag wäre daher abgewiesen worden, weil der geltend gemachte Anspruch entweder noch nicht fällig war oder durch Erfüllung erloschen ist.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.000,00 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

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

