

Beglaubigte Abschrift

20 C 7/18



Verkündet am 20.07.2018

Kamps, Justizbeschäftigte (mD)  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop  
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.	Eintr.	Kfz/KfA	Mdt.:
IRA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kanntn.
SB	25. JULI 2018		Rückst.
Proz. ept.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zahlung
zDA			Stelln.

In dem Rechtsstreit

- 1. der Frau [REDACTED]
- 2. des Herrn [REDACTED]

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

die die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

[REDACTED]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

[REDACTED]

Verfahrensbeteiligte:

[REDACTED]

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
auf die mündliche Verhandlung vom 06.07.2018  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing  
für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 18.01.2018 zu TOP 2 (Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2016) nichtig ist.

Der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 18.01.2018 zu TOP 5 (Beschlussfassung zur Verwalterbestellung vom 01.01.2018 – 31.12.2022 unter Abschluss eines neuen Verwaltervertrages) wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits bei einem Streitwert von 27.734,80 €.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

#### **Tatbestand:**

Die Kläger und die Beklagte sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED]. Der Kläger ist seit dem 01.02.2016 Eigentümer der Teileinheit Nr. 802, die Teileinheit Nr. 803 gehört ihm seit dem 01.06.2016 zusammen mit der Klägerin zu je ½. Die Rechtsverhältnisse der Eigentümer untereinander werden durch die Teilungserklärung Bl. 19 ff d.A. geregelt. Diese enthält unter § 14 Abs. 5 eine sog. Protokollierungsklausel. Diese lautet: „In Ergänzung des § 23 WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Wohnungseigentümern zu unterzeichnen“. Die Beklagte ist zugleich Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage.

Am 18.01.2018 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 22.01.2018 (Bl. 11 ff d.A.) festgehalten sind. Unter TOP 2 wurde die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2016 genehmigt. Unter TOP 5 wurde die Weiterbestellung der bisherigen Verwaltung für die Zeit vom 01.01.2018 bis 31.12.2022 unter Abschluss eines neuen Verwaltervertrages beschlossen.

Die Kläger sind mit diesen Beschlüssen nicht einverstanden. Sie meinen, beide Entscheidungen seien schon deshalb unwirksam, weil die Niederschrift der Versammlung entgegen den Vorgaben der Teilungserklärung nicht von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Eigentümern unterzeichnet worden sei.

Im Übrigen entsprächen beide Beschlüsse nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Kläger tragen hierzu im Wesentlichen vor:

a) Die zu TOP 2 genehmigte Jahresabrechnung kranke daran, dass sie gesplittet sei. Die Abrechnungen für ihr Eigentum erfasse nicht das gesamte Wirtschaftsjahr, sondern nur die Zeiträume seit ihrem Eintritt in die Eigentümergemeinschaft. Die anderen Zeiträume seien in einer separaten Abrechnung für die jeweiligen Voreigentümer erfasst worden. Es seien Forderungen eingestellt worden, die dort nicht hingehörten, weil eine Abrechnung eine reine Gegenüberstellung von Einnahmen und Ausgaben sei. Die Darstellung der Soll-Vorauszahlungen fehle. Es seien nur die tatsächlich geleisteten Zahlungen berücksichtigt. Die Abrechnungen enthielten zudem nicht nachvollziehbare Einnahmenpositionen, die Rücklagendarstellung sei nicht logisch, die Verwaltervergütung sei unvollständig erfasst, die Entwicklung der Rücklagen sei nicht schlüssig dargestellt.

b) Die Weiterbestellung der alten Verwaltung sei ebenfalls nicht in Ordnung. Die Verwalterin habe als Eigentümerin ihre geschuldeten Vorauszahlungen nicht erbracht, diese gleichwohl in der Jahresabrechnung berücksichtigt. Sie habe Instandsetzungsarbeiten ohne Eigentümerbeschluss und ohne Vergleichsangebote beauftragt. Die mangelhaft erstellte Jahresabrechnung 2016 indiziere die mangelnde Eignung der Verwaltung. Der Beschluss zu TOP 5 sei zudem nicht hinreichend bestimmt. Der ihnen im Vorfeld der Versammlung übermittelte Blanko-Verwaltervertrag sei unvollständig gewesen. Den Eigentümern sei der Inhalt des beschlossenen Verwaltervertrages daher unbekannt. Das habe die Nichtigkeit der Beschlussfassung zur Folge. Der Verwaltervertrag enthalte zudem unwirksame Klauseln. Schließlich sei die Verwalterbestellung rückwirkend zum 01.01.2018 erfolgt. Eine rückwirkende Verwalterbestellung sehe das Gesetz aber nicht vor.

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 18.01.2018 zu TOP 2 (Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2016) und TOP 5 (Beschlussfassung zur Verwalterbestellung vom 01.01.2018 – 31.12.2022 unter Abschluss eines neuen Verwaltervertrages) für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Genehmigung der Jahresabrechnung sei nicht zu beanstanden. Den Klägern sei durch die gesplitteten Abrechnungen kein Nachteil entstanden. Forderungen seien nur informatorisch in dem Rechenwerk aufgeführt und nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Das sei zulässig. Bis auf einen Widerspruch bezüglich der von dem Voreigentümer erbrachten Zahlungen sei die Abrechnung sachlich korrekt.

Auch die Verwalterwahl entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Die rückwirkende Bestellung sei wegen des kurzen Zeitraums unschädlich. Das beschlossene Vertragswerk sei inhaltlich in Ordnung.

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

#### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist gemäß § 43 Abs. 1 Ziffer 4 WEG zulässig. Sie ist auch begründet. Die unter TOP 2 beschlossene Genehmigung der Jahresabrechnung 2016 ist mangels Beschlusskompetenz nichtig. Die Weiterbestellung der Verwaltung (TOP 5) ist unwirksam, da die zwischen den Eigentümern vertraglich festgelegten Gültigkeitsvoraussetzungen nicht vorliegen.

A. Der Kläger hat den Beschluss zu TOP 2 zwar nur angefochten und beantragt, die Entscheidung für unwirksam zu erklären. Gleichwohl kann das Gericht abweichend vom Wortlaut des Antrages die Nichtigkeit des angefochtenen Beschlusses feststellen. Denn der als Anfechtungsantrag formulierte Klageantrag ist analog §§ 133, 154 BGB dahin auszulegen, im Fall der Nichtigkeit des Beschlusses eine entsprechende Feststellung zu treffen.

Eine derartige Auslegung ist zulässig. Denn eine Beschlussanfechtungsklage und eine Nichtigkeitsfeststellungsklage haben den gleichen Streitgegenstand, da mit beiden Klagen die Rechtswirkungen von Beschlüssen beseitigt werden sollen (vgl. BGH NJW-RR 2011, 1232).

I. Die unter TOP 2 beschlossene Genehmigung der Jahresabrechnung ist nichtig. Denn die Eigentümer haben mit dem Beschluss nicht die Abrechnungsspitze festgestellt. Sie haben nicht die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Soll-Zahlungen berücksichtigt, sondern die tatsächlich erfolgten Zahlungen zur Grundlage des Abrechnungsergebnisses gemacht und damit das Abrechnungssaldo festgestellt. Dazu fehlt ihnen die Beschlusskompetenz.

II. Grundsätzlich gilt: Grundlage für die monatlichen Vorschusszahlungen bleibt auch nach Abschluss des Wirtschaftsjahres ausschließlich der bestandskräftig beschlossene Wirtschaftsplan. Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, diese bereits entstandenen Zahlungsverpflichtungen mit Stimmenmehrheit erneut zu beschließen und so neu zu begründen. Ein neuer originärer Anspruchsgrund kann vielmehr nur dann entstehen, wenn der letztlich von dem Eigentümer zu zahlende Betrag die durch den Wirtschaftsplan begründeten Vorschüsse übersteigt (sog. Abrechnungsspitze).

Daraus folgt, dass Beschlussgegenstand der Jahresabrechnung die Ermittlung der Differenz zwischen den Soll-Vorauszahlungen nach dem geltenden Wirtschaftsplan und den tatsächlich angefallenen, unter Anwendung der geltenden Verteilerschlüssel auf den einzelnen Eigentümer umgelegten Kosten sein muss. Nur die Berücksichtigung der Abrechnungsspitze ermöglicht die Feststellung, ob ein die bereits bestehende Verpflichtung zur Hausgeldzahlung übersteigender Nachzahlungsbetrag zu zahlen ist. Ein Beschluss über eine Jahresabrechnung, die anstelle der Soll-Zahlungen die tatsächlich geleisteten Zahlungen berücksichtigt, wäre fehlerhaft (s. nur BGH, V ZR 147/11, Urteil vom 09.03.2012 und LG Dortmund, 1 S 18/13, Urteil vom 24.06.2014). Denn dann würde bei eventuellen Hausgeldrückständen eine unzulässige Verdoppelung des Schuldgrundes geschaffen, indem bereits entstandene Zahlungsverpflichtungen eines Wohnungseigentümers neu begründet würden.

III. Diesen Anforderungen wird die angefochtene Jahresabrechnung nicht gerecht. Denn unstreitig sind dort die tatsächlich geleisteten Zahlungen des Klägers verrechnet worden mit dem Ergebnis, dass das Rechenwerk nicht die erforderliche Abrechnungsspitze, sondern das Abrechnungssaldo ausweist. Für die Festlegung eines Abrechnungssaldos hat die Gemeinschaft keine Beschlusskompetenz.

IV. Das Gericht weist darauf hin, dass auch die klägerseits gerügte Teilung der Abrechnungen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Denn die Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG muss das gesamte Kalenderjahr umfassen, die Einnahmen und Ausgaben für das gesamte Jahr müssen übersichtlich

dargestellt werden. Diese Grundvoraussetzungen erfüllen die in der Versammlung vom 18.01.2018 vorgelegten Rechenwerke nicht, da sie die Kosten nicht für den gesamten Abrechnungszeitraum einheitlich nach Wohneinheiten verteilt, sondern die Zeiträume vor und nach dem Eigentümerwechsel gesondert abrechnet. Das ist fehlerhaft (vgl. nur OLG Düsseldorf NJW-RR 2007, 594).

B. Ohne dass es auf die ansonsten gerügten Mängel ankäme, war der Beschluss zu TOP 5 schon deshalb für unwirksam zu erklären, weil die in § 14 Abs. 5 der Teilungserklärung vereinbarten Gültigkeitsvoraussetzungen nicht eingehalten wurden. Eine derartige Vereinbarung ist nach einhelliger Meinung in Rechtsprechung und Literatur wirksam. Das hat zur Folge, dass deren Nichtbeachtung verkündete Beschlüsse regelmäßig anfechtbar macht (vgl. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rdnr. 200 ff).

Zur Einhaltung dieser sog. qualifizierten Protokollierungsklausel sind zwar ausweislich der Niederschrift der Versammlung vom 18.01.2018 der Kläger und der Versammlungsleiter als Vertreter der Beklagten zur Unterschrift des Protokolls bestimmt worden. Unterschriften sind jedoch unbestritten nicht geleistet worden. Darüber hinaus war nach Auffassung des Gerichts der Versammlungsleiter von der Unterschrift ausgeschlossen. Mit seiner gleichwohl erfolgten Bestimmung wurde daher den vereinbarten Vorgaben, die für die Gültigkeit eines Beschlusses die Unterschrift zweier Eigentümer vorsieht, nicht hinreichend Rechnung getragen. Denn der Sinn einer qualifizierten Protokollierungsklausel besteht darin, die Eigentümer vor der Existenz nicht oder fehlerhaft protokollierter Beschlüsse zu schützen (vgl. Bärmann, aaO, § 23 Rdnr. 203). Durch das Vier-Augen-Prinzip soll eine erhöhte Richtigkeitsgewähr erreicht werden, indem der zu unterschreibende Text von zwei Personen, die in der Versammlung anwesend sein mussten (s. OLG München ZWE 2008, 31), unabhängig voneinander auf Richtigkeit geprüft wird (so Bärmann, aaO, § 23 Rdnr. 203). Um dieses Ziel zu erreichen, darf die unterzeichnende Person nicht identisch mit dem Versammlungsleiter, der die Niederschrift erstellt, sein. Denn anderenfalls müsste dieser sein eigenes Werk überprüfen, was dem Zweck der vereinbarten Gültigkeitsklausel zuwiderliefe.

In der Rechtsprechung wird zum Teil die Auffassung vertreten, dass in Fällen, in denen nur zwei Parteien die WEG bilden, die Unterschrift eines Eigentümers trotz abweichender Formulierung der Protokollierungsklausel ausreicht. Nach Auffassung des Gerichts gilt das aber jedenfalls dann nicht, wenn wie hier für die Beklagte als juristische Person die Möglichkeit besteht, einen weiteren Vertreter zur Versammlung

zu entsenden, der mit dem Versammlungsleiter und Protokollführer nicht identisch ist.

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

**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

