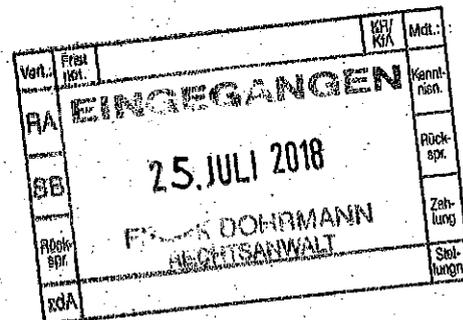




Kamps, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

des Herrn [redacted]

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

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

gegen

die die übrigen Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft [redacted]
[redacted]
[redacted]

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

[redacted]
[redacted]

Verfahrensbeteiligte:

[redacted]
[redacted]

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 06.07.2018
durch den Richter am Amtsgericht Rohl fing

für Recht erkannt:

Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 08.02.2018 zu TOP 3 (Jahresabrechnung 2016) nichtig ist.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits bei einem Streitwert von 12.764,85 €.

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

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] [REDACTED]. Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung und einer Garage. Am 08.02.2018 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 09.02.2018 (Bl. 35 f d.A.) festgehalten sind. Unter TOP 3 wurde die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2016 genehmigt. Der Beschluss lautet: "Die Eigentümergeinschaft beschließt die von der Verwaltung vorgelegten und aus Sicht der Verwaltung korrekten Gesamt-Einzelabrechnungen für das Jahr 2016 in der Fassung vom 25.01.2018."

Der Kläger meint, der Beschluss entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Es mangle schon an der erforderlichen Bestimmtheit, da die ihm vorab übermittelte Einzelabrechnung für die Garage nicht vom 25.01.2018, sondern vom 12.01.2018 datiere.

Im Übrigen sei das Rechenwerk fehlerhaft. Es seien Forderungen eingestellt, obwohl eine Jahresabrechnung lediglich die Einnahmen und Ausgaben ausweise dürfe.

Die von ihm – dem Kläger – geleisteten Hausgeldzahlungen seien in der Abrechnung nicht in voller Höhe berücksichtigt worden. Fehl – bzw. Nichtbuchungen hätten zu einem völlig verfälschten Abrechnungsergebnis geführt.

Es seien schließlich die tatsächlichen Zahlungen zur Grundlage der Abrechnung gemacht worden, was unzulässig sei. Richtigerweise hätte mit den Soll-Zahlungen aus dem Wirtschaftsplan abgerechnet werden müssen.

Der Kläger beantragt,

den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 08.02.2018 der Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] zu TOP 3 (Jahresabrechnung 2016) für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit des Beschlusses festzustellen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Genehmigung der Jahresabrechnung sei nicht zu beanstanden. Dem angefochtenen Beschluss mangle es nicht an Bestimmtheit. Beide vorab übersandten Einzelabrechnungen seien Gegenstand der Erörterungen gewesen und über diese Abrechnungen sei auch abgestimmt worden. Beide Rechenwerke seien auch dem Original des Protokolls beigelegt worden.

Forderungen seien nicht in die Abrechnung eingestellt, sondern lediglich informatorisch erwähnt worden. Es seien exakt die Beträge eingezogen worden, die sich aus dem geltenden Wirtschaftsplan ergäben.

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 in Form des Hilfsantrages begründet. Die Genehmigung der vorgelegten Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2016 ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.

A. Das genehmigte Rechenwerk genügt nicht den Anforderungen an eine korrekte Abrechnung. Dabei kann dahinstehen, ob in der Abrechnung unzulässiger Weise offene Forderungen eingestellt wurden, falsche Zahlen Berücksichtigung gefunden haben oder der Genehmigungsbeschluss an mangelnder Bestimmtheit krankt. Denn die Abrechnung kann bereits deshalb keinen Bestand haben, weil sie nicht die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Soll-Zahlungen berücksichtigt, sondern die tatsächlich erfolgten Zahlungen zur Grundlage des Abrechnungsergebnisses macht. Damit wird die für alle Jahresabrechnungen einheitlich geltende Systematik verletzt. Denn Gegenstand der Jahresabrechnung ist zwingend die sog. Abrechnungsspitze, also die Differenz zwischen den nach Wirtschaftsplan geschuldeten

Hausgeldvorauszahlungen und den von dem einzelnen Eigentümer anteilig zu tragenden Ausgaben (vgl. nur LG Frankfurt WuM 2018, 390 und ZMR 2017 663; LG Dortmund ZWE 2014, 365). Das ergibt sich aus der Verknüpfung des Wirtschaftsplans mit der folgenden Jahresabrechnung. Der bestandskräftig beschlossene Wirtschaftsplan betrifft die monatlich zu zahlenden Hausgelder und begründet eine entsprechende Zahlungspflicht der Eigentümer, § 28 Abs. 2 WEG. Durch die Genehmigung der anschließenden Jahresabrechnung darf bezüglich noch ausstehender Hausgelder kein neuer Anspruch entstehen. Das hätte nämlich eine unzulässige Verdoppelung des Schuldgrundes zur Folge, wozu der Eigentümerversammlung die Beschlusskompetenz fehlt (vgl. nur BGH NJW 1996, 725 und NJW 2010, 2127).

Daraus folgt: Anspruchsgrundlage für alle Hausgeldzahlungen bleibt der bestandskräftige Wirtschaftsplan. Anspruchsbegründende Wirkung kann die (Einzel-) Jahresabrechnung auch bei noch offenen Monatsgeldern wegen der verbotenen Verdoppelung des Schuldgrundes nur bezüglich der Abrechnungsspitze haben. Diese lässt sich aber nicht durch Berücksichtigung der tatsächlichen Zahlungen, sondern nur durch Gegenüberstellung der Soll-Vorauszahlungen mit den Lasten ermitteln.

B. Diesen Anforderungen wird die angefochtene Jahresabrechnung nicht gerecht. Durch die fehlende Berücksichtigung der geschuldeten Hausgelder – die unstrittig zum Teil noch nicht beglichen sind – weist sie nicht die erforderliche Abrechnungsspitze aus, sondern durch Verrechnung der tatsächlich geleisteten Zahlungen das Abrechnungssaldo. Für die Festlegung eines Abrechnungssaldos hat die Eigentümerversammlung aber keine Beschlusskompetenz.

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

