

**Abschrift**

28 C 24/18



Verkündet am 20.12.2018

Amberg, Justizamtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Duisburg-Ruhrort**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Rechtsstreit

Verf.:	Frist not.	KV/ KA	Mitl.:
PA	<b>EINGEGANGEN</b>		Vermit- teln.
SB	<b>20 DEZ. 2018</b>		Rück- spr.
Rück- spr.	<b>FRIEDRICH DOHRMANN RECHTSANWALT</b>		Zeh- lung
zdA			Stel- langn.

der

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str.89,  
46236 Bottrop,

gegen

die übrigen

, gemäß anliegender Eigentümerliste,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

, vertreten durch den Vorstand, dieser vertreten

durch den Vorsitzenden

Sonstige Beteiligte (Verwalterin),

hat das Amtsgericht Duisburg-Ruhrort  
auf die mündliche Verhandlung vom 29.11.2018  
durch die Richterin am Amtsgericht Otte

für Recht erkannt:

Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 20.06.2018 unter TOP 2 gefasste Beschluss über die Genehmigung der Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2017 wird für ungültig erklärt.

Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 20.06.2018 unter TOP 3 gefasste Beschluss über die Entlastung der Verwalterin wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten auferlegt.

Dieses Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

### Tatbestand

Die Parteien sind Mitglieder der

An der für den 20.06.2018 anberaumten Eigentümerversammlung nahmen neben der Klägerin,

..., die neben ihrer Verwaltungstätigkeit auch Mitglied der streitgegenständlichen ... ist, teil. Verschiedene weitere Eigentümer wurden durch die Verwalterin aufgrund Einzel- oder Generalvollmacht vertreten.

Zu Beginn der Versammlung beehrte die Klägerin die Vorlage der Originalvollmachten der nicht anwesenden Wohnungseigentümer.

Unter TOP 2 der Versammlung wurde die Genehmigung der kombinierten Jahresgesamt- und -einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2017 beschlossen. Die tatsächlichen Einnahmen der WEG sind in der Abrechnung nicht aufgeführt. Die Einzelabrechnung stellt auf die Soll-Hausgeldzahlungen nach dem Wirtschaftsplan ab. Unter der Überschrift Instandhaltungsrücklage ist nach Aufführung des Anfangsbestandes, der Zuführung in, der Entnahme aus und des Endbestandes der Instandhaltungsrücklage ohne nähere Erläuterung ein weiterer Anfangs- und Endkontobestand angegeben. Wegen der weiteren Einzelheiten der Abrechnung wird auf die zur Akte gereichte Kopie Bl. 9 ff. GA Bezug genommen.

Unter TOP 3 beschlossen die Wohnungseigentümer die Entlastung der Verwalterin.

Die Klägerin ist der Auffassung die angegriffenen Beschlüsse seien bereits in formeller Hinsicht fehlerhaft ergangen. Die Versammlung sei nicht beschlussfähig gewesen. Sie behauptet, auf ihr Verlangen hin seien ihr lediglich Telefaxkopien der

Vollmachten vorgelegt worden, woraufhin sie die Vollmachten gem. § 174 BGB zurückgewiesen habe. Darüber hinaus ist sie der Ansicht, die angegriffenen Beschlüsse widersprüchen ordnungsgemäßer Verwaltung. Die tatsächlichen Wohngeldzahlungen seien weder in der Einzel- noch in der Gesamtabrechnung berücksichtigt worden. In der Jahresabrechnung seien zudem weder die Anfangs- noch die Endkontobestände aufgeführt, sodass eine Schlüssigkeitsprüfung nicht möglich sei. Die Klägerin behauptet weiter, es seien verschiedene nicht belegte Positionen, das Sondereigentum einzelner Eigentümer betreffende Positionen sowie Rechnungen für von der Wohnungseigentümergeinschaft nicht beschlossene Arbeiten mit in die Abrechnung aufgenommen worden.

Die Klägerin beantragt,

die Beschlüsse der  
Eigentümerversammlung vom 20.06.2018, betreffend der  
Eigentümerversammlung vom 20.06.2018 wie folgt für ungültig  
zu erklären:

- a) TOP 2 (Genehmigung der Jahresabrechnung);
- b) TOP 3 (Entlastung der Verwaltung)

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, die Versammlung sei beschlussfähig gewesen. Der Klägerin seien sämtliche Vollmachten im Original vorgelegt worden. Sie ist der Auffassung, dass die angegriffenen Beschlüsse auch in materieller Hinsicht nicht zu beanstanden seien. Die Kontobestände der laufenden Konten seien unterhalb der Instandhaltungsrücklage in der Abrechnung aufgeführt. Sämtliche in der Abrechnung ausgewiesenen Positionen seien belegt. Inwieweit der Verwalter zur Beauftragung von Arbeiten ermächtigt worden sei, sei keine Frage der Abrechnung. Dort seien alle tatsächlich angefallenen Kosten unabhängig von ihrer Berechtigung aufzuführen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe**

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Anfechtungsklage ist § 46 Abs. 1 S. 1 WEG statthaft. Sie ist gem. § 46 Abs. 1 S. 1 WEG i.V.m. § 167 ZPO fristgerecht erhoben und begründet worden.

Auch in der Sache hat die Klage Erfolg.

Der auf der Eigentümerversammlung vom 20.06.2018 unter TOP 2 gefasste Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Die angefochtene Abrechnung genügt nicht den Anforderungen des § 28 Abs. 3 WEG.

Nach dieser Vorschrift hat die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu hat die Verwaltung eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält. Sie muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein. Diesen Anforderungen genügt eine (Gesamt-)Abrechnung nur, wenn sie, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben ausweist (vgl. BGH, Urteil vom 11.10.2013, V ZR 271/12; BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 189/16).

Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfassen und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Sie müssen nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist, insbesondere ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans eingesetzt worden sind (BGH, Urteil vom 11.10.2013, V ZR 271/12; BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 189/16).

Die Abrechnung dient insoweit auch der Kontrolle der Verwaltung. An der Nachvollziehbarkeit und rechnerischen Schlüssigkeit fehlt es, wenn infolge der fehlenden Angabe der Kontenständen, der Gesamteinnahmen und/oder der Gesamtausgaben die Gleichung „Anfangsbestand + Einnahmen – Ausgaben = Endbestand“ nicht aus der Abrechnung ersichtlich ist (LG Frankfurt, Urteil vom 09.01.2014, 2-13 S 27/13; LG München I, Urteil vom 06.10.2011, 36 S 17150/10).

Diesen Anforderungen wird die beschlossene Abrechnung bereits insoweit nicht gerecht, als dass die tatsächlichen Einnahmen der Gemeinschaft nicht ausgewiesen sind. Eine Plausibilitätskontrolle in dem Sinne „Anfangsbestand + Einnahmen – Ausgaben = Endbestand“ ist nicht möglich. Da die Abrechnung bereits aus diesem Grund nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht kommt es auf die weiteren von der Klägerin geltend gemachten Einwände nicht an. Rein vorsorglich weist das Gericht jedoch darauf hin, dass erhebliche Zweifel bestehen, ob die nicht näher erläuterte Angabe der Kontostände des laufenden Kontos unter der Überschrift Instandhaltungsrücklage den Anforderungen an eine übersichtliche Darstellung der

Vermögensverhältnisse der Gemeinschaft genügt, da sie nicht ohne Weiteres aus sich heraus verständlich ist.

Die vorbeschriebenen Mängel haben zur Folge, dass der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung in seiner Gesamtheit, d.h. sowohl in Bezug auf die Gesamtabrechnung als auch in Bezug auf die Einzelabrechnungen, für ungültig zu erklären ist. Die Darstellung der Einnahmen, Ausgaben sowie der Anfangs- und Endsalden bildet den Kern der Gesamtabrechnung. Ohne diese ist eine Plausibilitätskontrolle und rechnerische Schlüssigkeitsprüfung nicht möglich.

Ohne die Gesamtabrechnung können auch die Einzelabrechnungen keinen Bestand haben (LG Konstanz, Beschluss vom 09.01.2008, 62 T 134/07). Die Einzelabrechnungen sind aus der Gesamtabrechnung abzuleiten (LG Konstanz, Beschluss vom 09.01.2008, 62 T 134/07); letztere bildet die Grundlage für die in den Einzelabrechnungen festgesetzten Beiträge (BGH, Urteil vom 11.10.2013, V ZR 271/12; BGH, Urteil vom 27.10.2017, V ZR 189/16).

Fehlt es an einer gültigen Jahres- und Gesamtabrechnung entspricht auch die Entlastung des Verwalters nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, sodass in der Folge auch der unter TOP 3 gefasste Beschluss für ungültig zu erklären ist.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1, 344, 708 Nr. 11, 711 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 I

....., 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 Duisburg zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Duisburg 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.