

**Abschrift**

35 C 57/18



Verkündet am 05.03.2019

Heinemann, Justizbeschäftigte (mD)  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Mülheim an der Ruhr**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

an dem beteiligt sind:

- 1.
- 2.

Kläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2:

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

gegen

die aus der anliegenden Liste ersichtlichen  
übrigen Wohnungseigentümer der

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter :

Rechtsanwälte



hat das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr  
auf die mündliche Verhandlung vom 29.01.2019  
durch die Richterin am Amtsgericht Dr. Temme  
für Recht erkannt:

Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 9 der Eigentümerversammlung vom 08.08.2018 wird für ungültig erklärt. Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 7 wird hinsichtlich der Gesamtjahresabrechnung 2017 für ungültig erklärt. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten zu 75 % und die Kläger zu 25 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der jeweilige Vollstreckungsschuldner darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn der jeweilige Vollstreckungsgläubiger nicht vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien sind Mitglieder der WEG in Mülheim an der Ruhr. Die Kläger wenden sich gegen die Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2017 sowie die Genehmigung der Jahresabrechnung für das Jahr 2017.

In der Eigentümerversammlung vom 08.08.2018 fasste die Eigentümergemeinschaft folgende Beschlüsse:

#### **„TOP 7 (...)**

Die den Eigentümern zugesandte Gesamtjahresabrechnung des Wirtschaftsjahres 2017 wird hiermit festgestellt und rechtswirksam, ebenso die Einzeljahresabrechnungen der jeweiligen Eigentümer. Die aus den Jahren 2004-2014 nachgezahlten Rücklagen sind vereinbarungsgemäß in die

Gesamtrücklagen in 2017 zugeführt worden, die Rücklage beträgt jetzt (Stand 31.12.2017) insgesamt 38,4 T €. (...)

Abstimmungsergebnis: 820 Ja-Stimmen / 180 Nein-Stimmen / 0 Enthaltungen.

TOP 9 (...)

Dem Verwalter wird hiermit nach der Prüfung der Abrechnungsunterlagen und Feststellung des Wirtschaftsergebnisses für das Wirtschaftsjahr 2017 durch die Eigentümerversammlung Entlastung erteilt. Die Prüfung der Unterlagen erfolgte durch die Miteigentümerinnen (s. TOP 8).

Abstimmungsergebnis: 820 Ja-Stimmen / 180 Nein-Stimmen / 0 Enthaltungen."

Die Jahresabrechnung enthält zum 31.12.2017 eine Gesamtrücklage (Soll-Rückstellung und Ist-Rückstellung abzüglich Rückstellungenentnahmen) in Höhe von 38.410,14 €. Die Bankkonten weisen einen Endbetrag in Höhe von 38.077,78 € auf (Blatt 11 der Akte). Im Rahmen der Einzelabrechnung wurden die Wasserkosten der Kläger geschätzt, da diese trotz wiederholter Aufforderung den Zählerstand nicht mitteilten.

Die Kläger sind der Ansicht, die Jahresabrechnung sei unübersichtlich und nicht nachvollziehbar. Forderungen werden zum Teil jahresübergreifend eingestellt. Es sei keine Soll-Abrechnung erstellt worden. Die dokumentierte Abrechnungsspitze entspreche nicht dem Abrechnungssaldo. Aufgrund der Differenz zwischen Rücklagenguthaben und Guthaben auf dem Bankkonto fehle ein Betrag in Höhe von 340,00 €. Die Kläger haben zu hohe Wasserkosten zu tragen.

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft in

Mülheim an der Ruhr vom 08.08.2018 wie folgt für ungültig zu erklären:

- a) TOP 7) (Genehmigung der Jahresabrechnung 2017),
- b) TOP 9) (Entlastung der Hausverwaltung für das Jahr 2017).

Die Beklagten beantragen,  
die Klage abzuweisen.

Wegen weiterer Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf das Sitzungsprotokoll sowie die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist teilweise begründet.

Der Beschluss zu TOP 7 wird hinsichtlich der Gesamtjahresabrechnung 2017 für ungültig erklärt.

Die Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaft hat gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu hat die Verwaltung eine geordnete, übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen. Diesen Anforderungen genügt eine Abrechnung, wenn sie, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist (vgl. *BGH*, Urt. v. 04.12.2009 – V ZR 44/09). Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfassen und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Die Eigentümer müssen nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist. Insofern müssen sie überprüfen können, ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans eingesetzt worden sind (vgl. *BGH* Urt. v. 11.10.2013 – V ZR 271/12). Die Jahresabrechnung ist als reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung zu führen.

In der Gesamtjahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2017 werden unter dem Punkt Entwicklung Gesamtrücklage 2017 Rückstellungszuführung eine Soll-Rückstellung und eine Ist-Rückstellung in Höhe von jeweils 43.0160,26 € aufgeführt. Hierbei handelt es sich um eine Darstellung der Entwicklung der Rücklage. Zudem wird unter der Rückstellungsentnahme ein Gesamtbetrag in Höhe von 4.750,12 €

aufgeführt. Hieraus errechnet sich eine Gesamtrücklage zum 31.12.2017 in Höhe von 38.410,14 €. Zeitgleich verfügt die Wohnungseigentümergeinschaft jedoch auf den Konten zum 31.12.2017 lediglich über ein Gesamtguthaben in Höhe von 38.077,78 €, mithin liegt eine Differenz in Höhe von 332,36 € vor. Dies führt dazu, dass die Abrechnung für die Wohnungseigentümer nicht schlüssig ist. Die Wohnungseigentümer sind nicht in der Lage, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft vollständig zu erfassen und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Entgegen der Ansicht der Beklagten, zeigt die Abrechnung nicht lediglich, dass die Verwaltung in unzulässiger Weise kurzfristig einen Betrag aus der Rücklage für die Bewirtschaftungskosten entnommen hat. Denn aus der Abrechnung selbst ergeben sich in prüfbarer Weise die Gründe für die Abweichung nicht.

Auf die weiteren von den Klägern vorgetragenen Beanstandungen kommt es nicht an.

Soweit die Einzeljahresabrechnung hinsichtlich der Wasserkosten angegriffen wurde, hat die Klage keinen Erfolg. Der Wasserverbrauch der Kläger wurde unstreitig geschätzt, da sie trotz mehrmaliger Aufforderung den Zählerstand nicht mitgeteilt haben.

Der Beschluss über die Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2017 war für ungültig zu erklären (TOP 9), da die Gesamtjahresabrechnung nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Über die Entlastung des Verwalters kann gemäß § 21 Abs. 3 WEG mit Stimmenmehrheit beschlossen werden. Dieser Beschluss muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Wenn Ersatzansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen, etwa bei greifbaren Anhaltspunkten für eine Pflichtverletzung des Verwalters, widerspricht der Entlastungsbeschluss ordnungsgemäßer Verwaltung. Soll die Entlastung des Verwalters beschlossen werden, obwohl Ansprüche gegen den Verwalter möglich sind, ist ein einstimmiger Beschluss gemäß § 21 Abs. 1 WEG erforderlich. Ein Entlastungsbeschluss widerspricht insbesondere ordnungsgemäßer Verwaltung und ist anfechtbar, wenn die Jahresabrechnung nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, weil sie Fehler enthält, die zur Anfechtung oder Ergänzung berechtigen.

Die Schriftsätze vom 29.01.2019 und 05.02.2019 boten keinen Anlass, die mündliche Verhandlung wiederzueröffnen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO, da die Kläger und die Beklagten teilweise obsiegen. Im Hinblick auf die Anfechtung von TOP 9) obsiegen die Kläger im vollen Umfang und hinsichtlich TOP 7) teilweise.

Die Entscheidung zu der vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 1.000,00 € für TOP 9) und 4.000,00 € für TOP 7) 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.

Dr. Temme