

Beglaubigte Abschrift

20 C 49/18



Verkündet am 24.05.2019

Becker, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

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

gegen

die die

vertr. d. d. Hausverwaltung

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Verfahrensbeteiligter

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
auf die mündliche Verhandlung vom 24.05.2019
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing

für Recht erkannt:

Vert.:	Frist not.	KR/ KA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kennt- nisst.
SB	24. MAI 2019		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zeh- lung
zdA			Stel- lungn.

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 06.09.2018 zu TOP 2, 3 und 5 werden für unwirksam erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft in Am 06.09.2018 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift Bl. 8 ff d.A. festgehalten sind. Unter TOP 2 wurde die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2016, unter TOP 3 die Jahresabrechnung 2017 mehrheitlich genehmigt. Die Entlastung des Verwalters für das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgte unter TOP 5.

Mit diesen Beschlüssen sind die Kläger nicht einverstanden. Die genehmigten Jahresabrechnungen seien unvollständig. Es fehle die Darstellung der Anfangs- und Endbestände der Konten. Die Rechenwerke seien jeweils 13 Seiten stark und daher nicht mehr nachvollziehbar. Fehlerhaft sei auch, dass Entnahmen vom Rücklagenkonto nicht dem Hausgeldkonto als Einnahme zugebucht und nach Begleichung der Rechnungen auf Ausgabenseite berücksichtigt worden seien. Dadurch seien die tatsächlichen Ausgaben nicht zusammenfassend dargestellt.

In der Jahresabrechnung 2016 seien die Gesamtausgaben i.H.v. 15.488,37 € mit den Entnahmen vom Konto i.H.v. 19.172,02 € nicht vereinbar. Das gleiche gelte für die Abrechnung 2017. Dort seien Gesamtausgaben i.H.v. 17.786,70 € ausgewiesen, die Entnahmen vom Konto jedoch nur in Höhe von 14.134,37 €. Auch sonst stimme die Abrechnung nicht mit den Kontendarstellungen überein.

Zusatzhonorare für die Verwaltung i.H.v. 751,42 € seien unter „Sonstiges“ aufgeführt. Das verschleierte die Abrechnung. Richtigerweise hätten diese Ausgabe unter dem Kostenrechnungspunkt „Verwaltervergütung“ eingestellt werden müssen.

Die Fehlerhaftigkeit beider Jahresabrechnungen führe dazu, dass auch die zu TOP 5 erfolgte Verwalterentlastung ordnungsgemäßer Verwaltung widerspräche. Hinzu komme, dass es sich bei dem unter „Personalabwicklung“ auf Ausgabenseite eingestellten Betrag i.H.v. 188,02 € um eine nicht gerechtfertigte Sondervergütung

des Verwalters handele. Das Geld sei für Arbeiten gezahlt worden, die durch das vertraglich vereinbarte Verwalterhonorar bereits abgegolten seien.

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 06.09.2018 zu TOP 2, 3 und 5 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie treten dem Vorbringen der Kläger entgegen. In beiden Jahresabrechnungen, die nur zwei Seiten stark und damit übersichtlich seien, sei die Kontenentwicklung dargestellt. Eine Umbuchung der Ausgaben zur Bezahlung der Handwerkerrechnungen vom Rücklagenkonto auf das Hausgeldkonto sei nicht erforderlich. Die Summen der Gesamtausgaben und der Kontenentnahmen seien deshalb unterschiedlich, da die Kontenentnahmen den tatsächlichen Abgang vom Konto darstellten und Zahlungen aus dem Vorjahr beträfen, die nicht Gegenstand der aktuellen Abrechnung seien. Die in der Jahresabrechnung eingestellten Sonderhonorare seien korrekt abgerechnet worden, da sie außerhalb der normalen Verwaltungstätigkeit liegende Dienste beträfen.

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

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig gem. § 43 Nr. 4 WEG. Sie ist auch begründet. Die angefochtenen Beschlüsse entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

I. Die zu TOP 2 und 3 erfolgten Genehmigungen der Jahresabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2016 und 2017 sind fehlerhaft. Beide Rechenwerke kranken daran, dass sie rechnerisch nicht schlüssig sind und daher den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung nicht genügen.

Unstreitig bestehen in beiden vorgelegten Abrechnungen Diskrepanzen zwischen den ausgewiesenen Gesamtausgaben und den Kontendarstellungen. Diese

Abweichungen indizieren die Fehlerhaftigkeit beider Rechenwerke. Denn die erforderliche rechnerische Schlüssigkeit der Abrechnung ist nur dann gegeben, wenn der Saldo zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben mit dem Unterschiedsbetrag der Kontostände vom Beginn und Ende des Abrechnungszeitraumes übereinstimmt (s.nur OLG Hamm ZWE 2001, 446). Unterschiedliche Salden hingegen weisen auf die Unvollständigkeit der Abrechnung hin, da Abgänge vom Konto ungeklärt bleiben. Das Vorbringen der Beklagten, die Differenzen seien durch Zahlungen aus dem Vorjahr entstanden (Ausschüttung von Guthaben?), mag die ungleichen Ergebnisse zwar vom Grundsatz her erklären. Wofür die Mehrgelder aber von den Konten abgeflossen sind, ergibt sich nicht aus den Abrechnungen selber mit der Folge, dass diese aus sich heraus nicht verständlich und damit mangelhaft sind.

Richtigerweise hätte die Darstellung der Kontenentwicklung folgendermaßen aussehen müssen:

- Kontostand per 0.01.
- Zzgl. Einnahmen (zB. aus Hausgeldvorauszahlungen, gemeinschaftlicher Erlöse etc.)
- Abzgl. Ausgaben (zB Vorjahresguthaben etc.)
- = Kontostand per 31.12.

II. Weitere Fehler der angefochtenen Jahresabrechnungen sind nicht ersichtlich.

1. Soweit die Kläger meinen, die erforderliche Übersichtlichkeit der Abrechnungen sei nicht gegeben, geht das fehl. Entgegen dem Vorbringen der Kläger bestehen die Abrechnungen nämlich jeweils nicht aus 13, sondern aus 2 Seiten nebst Anlagen, wobei Letztere nicht Bestandteile der Abrechnungen sind. Auf den zwei relevanten Seiten sind sämtliche für eine ordnungsgemäße Abrechnung erforderlichen Bestandteile überschaubar aufgeführt. Beide Rechenwerke enthalten eine Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben (A.). Die Zahlungen der einzelnen Eigentümer zur Instandhaltungsrücklage (D.) sind ebenso dargestellt wie die Entwicklung der Rücklage (B.). Die Kontenentwicklung wird unter Punkt C. berücksichtigt, so dass deren Fehlen von den Klägern zu Unrecht moniert wird.

2. Nach Auffassung des Gerichts ist es zudem nicht erforderlich, dass Entnahmen von Rücklagenkonto zunächst dem Hausgeldkonto als Einnahme zu gebucht werden muss. Es genügt vielmehr, wenn die Entnahmen wie hier bei der Entwicklung der

Instandhaltungsrücklage dargestellt werden. Eine Abrechnung gegenüber den einzelnen Eigentümern in der Einzelabrechnung ist nämlich nicht erforderlich, da es sich um Ausgaben handelt, die die Eigentümer bereits vorher durch entsprechende anteilige Beiträge zur Rücklage finanziert haben (vgl. Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, 14. Aufl., § 28 Rn. 153 b).

3. Schließlich schadet auch die Darstellung von Zusatzhonoraren unter „Sonstiges“ nicht. Auf die zusammenfassenden Überschriften in der Abrechnung kommt es nicht an. Ausschlaggebend ist allein, dass tatsächlich getätigte Ausgaben in den Rechenwerken als solche dargestellt sind. Das ist hier der Fall. Von einer Verschleierung der Abrechnungen durch die Überschrift „Sonstiges“ kann daher nicht die Rede sein.

III. Weil die Verwaltung die Erstellung einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung 2017 noch schuldet, war auch die auf der Eigentümerversammlung beschlossene Entlastung für das abgelaufene Geschäftsjahr für unwirksam zu erklären.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 20.000,00 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

