

**Ausfertigung** (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

19 S 39/19

35 C 57/18

Amtsgericht Mülheim an der Ruhr



Verkündet am 31.10.2019

Bähr, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle**Landgericht Düsseldorf****IM NAMEN DES VOLKES****Urteil**

In dem Rechtsstreit

1. der Frau I ...
2. des Herrn C ...

Kläger, Berufungskläger und Berufungsbeklagten,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener  
Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der WEG  
... , vertr. d. d. Verw.,  
Beklagten, Berufungsbeklagten und Berufungskläger,Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwalt ...  
... ,hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf  
auf die mündliche Verhandlung vom 26.09.2019  
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Thönnissen, die Richterin am  
Landgericht Dr. Kaiser und die Richterin am Landgericht Dr. Willemsen**für Recht erkannt:**Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Mülheim vom  
5.03.2019 (Az. 35 C 57/18) teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst:

2

Der Beschluss zu TOP 7 der Eigentümerversammlung vom 8.08.2018 wird insgesamt für ungültig erklärt.

Der Beschluss zu TOP 9 der Eigentümerversammlung vom 8.08.2018 wird für ungültig erklärt.

Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Mühlheim vom 5.03.2019 (Az. 35 C 57/18) wird zurückgewiesen.

Die Kosten der ersten Instanz und die Kosten der Berufungsverfahren haben die Beklagten zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### Gründe

#### I.

Wegen des Sach- und Streitstands wird gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil Bezug genommen. Das Amtsgericht hat den Beschluss zu TOP 9 für ungültig erklärt. Den Beschluss zu TOP 7 hat es lediglich hinsichtlich der Gesamtjahresabrechnung 2017 für ungültig erklärt und die Klage im Übrigen abgewiesen.

Gegen dieses Urteil wenden sich die Kläger mit ihrer Berufung, die sie auf die Einzeljahresabrechnung 2017 beschränken. Sie verfolgen das Ziel, dass die Einzeljahresabrechnung 2017 für ungültig erklärt wird.

Die Beklagten legen ebenfalls Berufung ein. Sie begehren, dass das Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen wird.

Wegen der Anträge in der ersten Instanz und des ergänzenden Vorbringens der Parteien im Berufungsverfahren wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

3

## II.

Die form- und fristgerecht eingelegten Berufungen sind gemäß §§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO zulässig. In der Sache hat lediglich die Berufung der Kläger Erfolg.

1.

Das Amtsgericht hat den Beschluss der Eigentümersammlung zu TOP 7 hinsichtlich der Gesamtjahresabrechnung 2017 zu Recht für ungültig erklärt.

Die vollständige Jahresabrechnung hat neben der Gesamt- und Einzelabrechnung auch den Stand und die Entwicklung der gemeinschaftlichen Konten auszuweisen. Denn werden die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben in der Abrechnungsperiode vollständig in die Abrechnung aufgenommen, stimmt deren Differenz mit der Differenz der Anfangs- und Endbestände der Bankkonten überein, über die diese Umsätze getätigt werden. Die Kontenabstimmung ist daher erforderlich, um die rechnerische Schlüssigkeit der Gesamtabrechnung darzulegen. Die Jahresabrechnung muss daher Angaben über die Kontostände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraums enthalten. Darüber hinaus sind in der Bankkontenentwicklung auch sämtliche liquiden Geldabflüsse zu erfassen. Insbesondere muss deutlich werden, ob Mittel der Instandhaltungsrücklage für andere Zwecke, insbesondere aufgrund von Liquiditätsengpässen zur Bestreitung laufender Ausgaben, verwandt worden sind. Dadurch verursachte Abweichungen zwischen der Ist-Rücklage und den Bankkonten werden so verdeutlicht (vgl. LG Düsseldorf, ZWE 2017, 271; Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 7. Auflage, Rn. 617, 621; Jennißen, WEG, 5. Auflage, § 28 WEG Rn. 113a).

Gemessen an diesen Grundsätzen ist die Darstellung der Rückstellung/Rücklagenentwicklung 2017 (Bl. 11 GA) unvollständig. Denn die Bankkontenentwicklung zeigt lediglich den Anfangsbestand, die Gesamtsumme der Zugänge, die Gesamtsumme der Abgänge, das sich aus diesen Gesamtsummen ergebende Saldo und den Endbestand des Girokontos und des Renditekontos auf. Dabei werden weder die Zugänge noch die Abgänge aufgeschlüsselt. Die liquiden Geldabflüsse sind nicht im Einzelnen erkennbar. Insbesondere bleibt unklar, auf welches Konto und in welcher Höhe die Rücklage eingezahlt wurde. Ein Vergleich des Endbestandes beider Konten mit der Ist-Rückstellung ergibt, dass diese sich

## 4

nicht entsprechen. Auch wenn die Berechnung an sich – wie die Beklagten vortragen – rechnerisch zutreffend sein sollte, ersetzt dies nicht die deutliche und verständliche Erläuterung, dass die Ist-Rücklage nur buchhalterisch eine Höhe von 38.410,14 € aufweist, tatsächlich aber – ggf. aufgrund von Entnahmen des Verwalters aus der Rücklage für Bewirtschaftungskosten (vgl. Schriftsatz der Beklagten vom 5.02.2019, Seite 2, = Bl. 94 GA) – auf allen Konten zusammengerechnet nur ein Guthaben in Höhe von 38.077,78 € vorhanden ist. Damit fehlt es der Darstellung der Rückstellung/ Rücklagenentwicklung 2017 an der notwendigen Transparenz. Dabei wird nicht verkannt, dass die Jahresabrechnung nicht dadurch falsch wird, dass Geld "fehlt", wenn dies tatsächlich so ist. Vorliegend ist aber nicht erkennbar, wo der Fehler liegt, wenn auf dem laufenden, normalerweise für Hausgelder vorgesehenen Girokonto ein Guthaben von 5.751,92 € vorhanden ist. In der Folge ist die gesamte Jahresabrechnung für ungültig zu erklären. Denn unabhängig vom Bestehen eines etwaigen Ergänzungsanspruchs ist der Beschluss über eine unvollständige Jahresabrechnung auf eine fristgerechte Anfechtungsklage hin insgesamt für ungültig zu erklären, wenn sich nicht ausschließen lässt, dass sich die Ergänzung auf die Richtigkeit der beschlossenen Bestandteile der Abrechnung auswirkt. Das ist regelmäßig der Fall, wenn – wie hier – Angaben in den Kontoständen fehlen, die den einzelnen Wohnungseigentümer erst in die Lage versetzen sollen, die Schlüssigkeit der Abrechnung zu prüfen (vgl. LG Düsseldorf, ZWE 2017, 271; LG München I, ZWE 2012, 140, 142; Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 7. Auflage, Rn. 617).

## 2.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung zu TOP 7 hinsichtlich der Jahresabrechnung war insgesamt - mithin nicht nur in Bezug auf die Genehmigung der Gesamtabrechnung, sondern auch bezüglich der Genehmigung der Einzelabrechnungen - für ungültig zu erklären. Denn die Einzelabrechnungen werden aus der Gesamtabrechnung abgeleitet. Ohne Gesamtabrechnung kann es keinen Kontenabgleich und keine Schlüssigkeitskontrolle geben.

## 3.

Vor diesem Hintergrund ist nicht zu beanstanden, dass das Amtsgericht den Beschluss der Eigentümerversammlung zu TOP 9 über die Entlastung des Verwalters für 2017 für ungültig erklärt hat.

Die Entlastung des Verwalters widerspricht einer ordnungsgemäßen Verwaltung und ist nach § 21 Abs. 4 WEG rechtswidrig, wenn Ansprüche gegen ihn in Betracht

5

kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten. Dieser Fall ist insbesondere anzunehmen, wenn der Verwalter – wie hier – eine fehlerhafte Abrechnung vorgelegt hat (vgl. BGH, ZWE 2010, 170, 173).

### III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die vorläufige Vollstreckbarkeit findet ihre Grundlage in § 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO i.V.m § 26 Nr. 8 EGZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert.

Streitwert für die Berufungsinstanz: 8.013,86 €

Dr. Thönnissen

Dr. Kaiser

Dr. Willemsen

Ausgefertigt

Bähr, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle