

## Abschrift



Verkündet am 03.06.2020

Wysluch, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

**Amtsgericht Oberhausen**  
**IM NAMEN DES VOLKES**

**Urteil**

Vert.:	Frist not.	KR/ K'A	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kenn- nrs.
SB	10. JUNI 2020		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zah- lung
z.B.			Stel- lung.

## In dem Rechtsstreit

1. der Frau [Name], [Adresse] Oberhausen,
  2. des Herrn [Name], [Adresse] Oberhausen,
- Kläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2:  
Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str. 89,  
46236 Bottrop,

gegen

die übrigen ET der WEG [Name] Oberhausen, - gemäß  
anliegender Eigentümerliste - , gesetzlich vertreten durch den Verwalter  
[Name] Oberhausen,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [Name]  
[Adresse] Oberhausen,

Verfahrensbeteiligter  
[Name] Oberhausen

hat das Amtsgericht Oberhausen  
auf die mündliche Verhandlung vom 12.05.2020  
durch die Richterin am Amtsgericht Schleif  
für Recht erkannt:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung der  
Wohnungseigentümergeinschaft W [Name] in Oberhausen vom

19.11.2019 zu den TOP 4 „Jahresabrechnung 2018“ und „Verwalterentlastung 2018“ wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft W . . . . in Oberhausen vom 19.11.2019 zu den TOP 6 „Winterdienst“ wird für nichtig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

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

### **Tatbestand**

Die Kläger und die Beklagten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft W . . . . in Oberhausen.

Am 19.11.2019 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt, auf der unter TOP 4 die Wohngeldabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2018 in Form der Einzel- und Gesamtabrechnung (Bl. 5 ff. GA), sowie die Verwalterentlastung und unter TOP 6 ein Winterdienst in Eigenleistung beschlossen wurde.

Die Kläger behaupten, die Gesamtjahresabrechnung sei nicht aus sich heraus verständlich und nachvollziehbar. Bei dem Miteigentümer D . . . . sei im Laufe des Wirtschaftsjahres die Wasseruhr ausgetauscht worden. In der Abrechnung sei aber nur der Verbrauch der neuen Wasseruhr berücksichtigt worden. Des Weiteren käme es bei verschiedenen Positionen, z.B. den Wasserkosten und den Heizkosten zur Abweichungen zwischen der Gesamtabrechnung und den Einzelkosten. Der Stromverbrauch für den Betrieb der Heizungsanlage dürfe nicht über die Kostenposition Allgemiestrom abgerechnet werden. Bei der Kontodarstellung und der Gegenüberstellung der Ein- und Ausgaben seien zahlreiche Übertragungsfehler

in der Abrechnung eingestellt. Die für das Wirtschaftsjahr 2017 an die einzelnen Wohnungseigentümer ausgezahlten Gutschriften seien nicht als Ausgaben in der Gesamtabrechnung dargestellt worden. Vielmehr fehlten sie gänzlich. Die dargestellten Gemeinschaftskosten in Höhe von 11.306,39 € seien nicht rechnerisch nachvollziehbar. Der Beschluss zu TOP 6 sei mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Die Kläger beantragen,

den Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft W. .... in Oberhausen vom 19.11.2019 zu den TOP 4 „Gesamt- und Jahresabrechnung 2018“ und „Verwalterentlastung 2018“ für ungültig zu erklären,

den Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft W. .... in Oberhausen vom 19.11.2019 zu den TOP 6 „Winterdienst“ für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, bei den Heizkosten hätte bei den Miteigentümern S mittlerweile eher eine Korrektur stattgefunden. In der Gesamtabrechnung seien die Erstattungsansprüche und Nachforderung der einzelnen Miteigentümer erfasst worden. In den Einzelabrechnungen sei dies nicht erfolgt. In der Verwalterabrechnung seien die Summen fehlerhaft übertragen worden. Da es sich bei diesen Daten nur um Informationen der Wohnungseigentümer handle, habe dies aber auf die Korrektheit der Jahresabrechnung 2018 keine Auswirkungen. Mit Schreiben vom 09.12.2019 seien die Eigentümer darüber informiert worden, dass der Beschluss zu TOP 6 nichtig sei. Der Winterdienst sei nunmehr an eine Garten – und Landschaftsbaufirma vergeben worden. Eine Entscheidung sei daher nicht mehr erforderlich.

### Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

#### I.

Die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2018 (TOP 4) entspricht nicht den Anforderungen des § 28 Abs. 3 WEG, da sie nicht aus sich heraus verständlich ist. Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung (TOP 4) entspricht daher nicht ordnungsmäßiger Verwaltung und ist daher auf die fristgerecht erhobene Anfechtungsklage der Kläger für ungültig zu erklären (§§ 23 Abs. 4 S. 2, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG).

#### 1.

Nach ständiger Rechtsprechung muss die Jahresabrechnung eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher tatsächlicher Einnahmen und Ausgaben (Zufluss-/Abflussprinzip) für das betreffende Wirtschaftsjahr enthalten. Sie muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Zuziehung eines Buchprüfers oder sonstigen Sachverständigen aus sich heraus verständlich sein. Üblicherweise untergliedert sich die Jahresabrechnung in eine Gesamtabrechnung, die die gesamten Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft innerhalb eines Wirtschaftsjahres auflistet, und die hierauf basierenden Einzelabrechnungen, die die Einnahmen und Ausgaben auf die Wohnungseigentumseinheiten gemäß dem geltenden Verteilungsschlüssel umlegen, den jeweiligen Einnahmen- und Ausgabenanteil mit den Vorauszahlungen je Einheit saldieren und das konkrete Einzelergebnis je Einheit auswerfen. Damit die Jahresabrechnung aus sich heraus verständlich und prüfbar ist, müssen die in der Gesamtabrechnung und in den Einzelabrechnungen angesetzten Beträge miteinander harmonisieren, d.h. schlüssig aufeinander aufbauen bzw. aus der Abrechnung her leitbar sein. Es gilt insoweit das Transparenzgebot. Es genügt nicht, dass sich das maßgebende Zahlenwerk und die Schlüssigkeit der Rechnung für den Eigentümer erst aufgrund einer erläuternden

Darstellung des Verwalters erschließt (vgl. OLG Hamm, ZMR 2001, 1001; Wanderer in Bärmann/Seuß, 6. Auflage 2013, Rn. C 1574 -1577).

2.

Nach diesen Maßstäben genügt die von der Eigentümerversammlung genehmigte Jahresabrechnung ordnungsmäßiger Verwaltung nicht. Die Jahresabrechnung leidet im Kern daran, dass sie nicht aus sich heraus verständlich ist.

Die an die einzelnen Eigentümer gezahlten Gutschriften für das Wirtschaftsjahr 2017 sind nicht als Guthaben, bzw. die Nachzahlungen für das Wirtschaftsjahr 2017 nicht als Einnahmen verbucht, sondern befinden sich in einer Art „Gesamtabrechnung des Hausgeldes“. Dies ist keine geordnete, übersichtliche Darstellung der Einnahmen und Ausgaben der WEG. Des Weiteren geben die Beklagten selber zu, dass es bei der Darstellung der Gemeinschaftskosten zu „Übertragungsfehlern“ gekommen ist. Die Gesamtsumme der Ausgaben der Gemeinschaft in Höhe von 11.306,39 € ist rechnerisch nicht nachvollziehbar. Aufgrund dessen ist die ganze Jahresabrechnung nicht verständlich.

Auch bei weiteren Positionen, wie den Wasserkosten und den Heizkosten, was Beklagten selber einräumen, ist es zu zahlreichen Übertragungsfehler und wie auch z.B. bei den Miteigentümern Sliwik zur Angabe falscher Einzelkosten gekommen.

3.

Die Jahresabrechnung war insgesamt für ungültig zu erklären, da sie aufgrund der oben ausgeführten Punkte insgesamt nicht verständlich und nachprüfbar ist. Inwieweit die weiteren Einwände durchgreifen, konnte dahinstehen.

4.

Die im angefochtenen Beschluss, TOP 4, ausgesprochene Entlastung der Verwaltung war ebenfalls für ungültig zu erklären, weil ohne eine zutreffende Jahresabrechnung die Verwaltung, die die Abrechnung geprüft hat, für den betreffenden Zeitraum noch nicht entlastet werden kann.

## II.

Der Beschluss zu TOP 6 ist -was zwischen den Parteien unstrittig ist – nichtig. Es fehlt den Wohnungseigentümern an der Beschlusskompetenz. Reinigung-,

Gartenarbeits- oder Räumen- und Streupflichten kann den Wohnungseigentümer nicht durch Mehrheitsbeschluss persönlich auferlegt werden; denn hierdurch werden Aufgaben, die in dem Pflichtenkreis des Verwalters gehören und für die der Verwalter unter anderem honoriert wird, auf die Wohnungseigentümer verlagert. Des Weiteren ist es nicht zulässig, den Winterdienst auf die einzelnen Wohnungseigentümer zu übertragen, wenn damit die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht gegenüber Dritten verbunden ist (Bärmann/Merle, WEG, 14. Auflage 2018, § 21, Rn. 97, 99).

Die Nichtigkeit des Beschlusses war durch das Gericht festzustellen. Auch wenn sich die Parteien einig sind, dass der Beschluss nichtig ist und die WEG mittlerweile für den Winterdienst eine externe Firma beauftragt hat, ist eine Entscheidung über den Beschluss zu treffen. Denn der in der Eigentümerversammlung gefasste Beschluss erweckt den Rechtsschein eines wirksamen Beschlusses. Erst durch die gerichtliche Feststellung kann dieser zerstört werden.

### III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 100 Abs.1, 709, 711 ZPO.

Der Streitwert wird gemäß § 49a GKG auf insgesamt 9.000,00 € 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.

Schleif

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Oberhausen

