

Landgericht Dortmund
Zustellung gegen Empfangsbekanntnis
gemäß



§ 174 Abs. 2 ZPO

-1- Landgericht Dortmund - Postfach 105044 - 44127 Dortmund

Eilt sehr!
Herr Rechtsanwalt
Frank Dohrmann
Essener Str. 89
46236 Bottrop



09.07.2020

Seite 1 von 5

Aktenzeichen
1 S 169/19
bei Antwort bitte angeben

Bearbeiter
Herr
Dür
926-

Ihr Zeichen: 314/18 (S)

Sehr geehrter Herr Rechtsanwalt,
in dem Rechtsstreit
die übrigen Wohnungseigentümer der
Wohnungseigentümergeinschaft in 46240 Bottrop
gegen u.a.

weist die Kammer die Parteien nach Beratung auf folgendes hin:

Die Berufung ist zulässig, jedoch zum überwiegenden Teil
unbegründet.

I.

Die Abrechnung 2016 ist insgesamt fehlerhaft.

1.

Denn die Einzelabrechnung weist Ausgaben – ohne die Beiträge zur
Instandhaltungsrücklage – in Höhe von insgesamt 11.888,37 € aus,
die Gesamtabrechnung benennt hingegen als Summe der Ausgaben
einen Betrag von 16.645,28 €.

a.

Die Gesamtabrechnung muss alle tatsächlichen Einnahmen und
Ausgaben des jeweiligen Abrechnungsjahres enthalten, also sind alle

Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten in Rechtssachen durch die Justiz in Nordrhein-
Westfalen finden Sie unter: www.justiz.nrw/datenschutz/rechtssachen.

Anschrift
Kaiserstr. 34
44135 Dortmund
Sprechzeiten
Montag bis Freitag 08:30 Uhr bis
12:00 Uhr, Montag bis
Donnerstag 14:00 Uhr bis 15:30
Uhr
Telefon
0231/926-0
Telefax:
926-12712

Nachbriefkasten: Kaiserstr. 34,
44135 Dortmund
Konten der Zahlstelle Dortmund:
Bundesbank IBAN DE04
44000000044001510
Schalterstunden: Montag bis
Freitag 8:00 Uhr - 12:00 Uhr und
zusätzlich Dienstag von 13:00
Uhr bis 15:00 Uhr
Verkehrsbindung: ab
Dortmund Hbf. mit U 45 Ri
Westfalenhallen oder U 41
Clarenberg oder U 47 Aplerbeck
oder U 49 Ri Hacheney oder bis
Kampstrasse und dann U 43 Ri
Brackel/Wickede bis zum
Ostentor

Landgericht Dortmund



Seite 2 von 5

Zahlungen und Einnahmen einzustellen, die in dem jeweiligen Wirtschaftsjahr geflossen sind, unabhängig davon, ob sie zu Recht oder zu Unrecht beglichen worden sind (vgl. BGH ZWE 2010, 170; BGH ZWE 2012, 216; BGH ZWE 2014,36; LG Dortmund 1 S 43/11). Daher waren auch die Beträge für Reparaturarbeiten in Höhe von 4.756,91 € in die Gesamtabrechnung einzustellen.

b.

Die Abrechnung ist indes in sich nicht mehr verständlich, wenn die Darstellung der Ausgaben im Rahmen der Einzelabrechnung von der Darstellung der Ausgaben in der Gesamtabrechnung abweicht. Daher hätten richtigerweise die Kosten über 4.756,91 € auch bei den Ausgaben in der Einzelabrechnung aufgeführt werden müssen. Da diese Kosten jedoch aus der Instandhaltungsrücklage und daher bereits durch die jeweiligen Eigentümer anteilig finanziert wurden, hätte der zu vertellende Anteil für den jeweiligen Eigentümer in der Einzelabrechnung mit „0“ Euro ausgewiesen werden müssen. Die Kammer verweist insofern auf die Musterabrechnung 2.0 für Wohnungseigentümergeinschaften (ZMR Sonderheft 2017, Seite 7 ff.).

2.

Davon abgesehen ist im Rahmen der Darstellung der Kontenentwicklung relevant, dass diese rechnerisch schlüssig ist. Zwar ergibt sich bei Subtraktion der Abgänge und Zugänge der gleiche Beträge wie die Differenz aus Einnahmen und Ausgaben. Um die Plausibilität der Abrechnung überprüfen zu können, dürfte es aber von Bedeutung sein, dass die Abweichung zwischen Zugängen und Einnahmen bzw. Ausgaben und Abgängen aus der Abrechnung verständlich ist. Wenn dies bspw. durch die Ausschüttung von Guthaben oder ähnlichem zu erklären ist, so muss sich dies auch aus der Abrechnung ergeben.

II.

Die Abrechnung 2017 ist indes nur bzgl. der Einzelabrechnungen fehlerhaft. Insoweit liegt sogar eine Nichtigkeit vor. Die Berufung hat jedoch Erfolg, soweit sie sich gegen die Gesamtabrechnung 2017 richtet.

Landgericht Dortmund



Seite 3 von 5

1.

Zunächst ergeben sich für das Jahr 2017 keine dem Jahr 2016 entsprechenden Reparaturarbeiten, die aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und nicht in die Einzelabrechnung eingestellt wurden. Darüber hinaus sind auch die Zu- und Abgänge im Rahmen der Kontendarstellung verständlich. Soweit ein Zugang von 15.254,51 € ausgewiesen ist, entspricht dies unter Berücksichtigung des Guthabens aus dem aufgelösten Sparbuch in Höhe von 88,27 € mit einem Betrag von 15.166,24 € exakt den Einnahmen, die auf Seite 6 der Gesamtabrechnung aufgeführt sind. Darüber hinaus entsprechen die Abgänge mit 14.186,70 € exakt den dort ausgewiesenen Ausgaben und stimmen auch mit den Gesamtausgaben in der Einzelabrechnung überein, wenn dort die Zahlungen zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 3.600,- € in Abzug gebracht werden.

2.

Soweit bei der Darstellung der Kontenentwicklung auch Schuldsalden Hausgeld, Abrechnungsergebnis 2017 sowie offene Nachzahlungen/Guthaben Abr. 2016 ausgewiesen sind, erfolgte dies lediglich informatorisch und ist daher unschädlich. Ferner ist nicht relevant, dass bspw. ein Zusatzhonorar des Verwalters in die Rubrik Sonstiges eingestellt war, da diese Kosten in der Gesamtabrechnung im Einzelnen aufgeschlüsselt sind. Ferner steht dem Wohnungseigentümer die Möglichkeit der Belegeinsicht frei.

3.

Demgegenüber ist die Einzelabrechnung 2017 nichtig, da sie fehlerhaft einen unzutreffenden Saldo ausweist. Zwar wurde zunächst unter Berücksichtigung der „Soll“- Vorauszahlungen die korrekte Abrechnungsspitze ermittelt. Diesem Betrag von 186,24 € wurde jedoch der aktuelle Schuldsaldo des Hausgeldes über 50,- € hinzuaddiert, so dass die Abrechnung einen Abrechnungssaldo von 236,24 € ergibt. Aus der Art der Darstellung ergibt sich auch nicht, dass dieser Saldo lediglich zur Information aufgeführt wurde. Vielmehr schließt die Einzelabrechnung sogar mit diesem doppelt unterstrichenen Nachzahlungsbetrag von 236,24 €. Für den Wohnungseigentümer ist diese Darstellung nur dahingehend zu verstehen, dass die Jahresabrechnung diesen Nachzahlungsbetrag anspruchsbegründend feststellen

Landgericht Dortmund



Seite 4 von 5

soll. Diesen Nichtigkeitsmangel hatte die Kammer – ohne dass es auf die Frist des § 46 WEG ankäme – von Amts wegen zu prüfen. Der Fehler der Einzelabrechnung greift auch auf sämtliche Einzelabrechnungen durch, da einheitlich über die Einzelabrechnungen Beschluss gefasst wurde und insoweit ein Teilbarkeit nicht vorliegt.

III.

Da die Abrechnungen – hinsichtlich des Jahres 2017 jedenfalls teilweise – fehlerhaft sind, durfte dem Verwalter auch keine Entlastung erteilt werden.

IV.

Den Beklagten wird vor dem Hintergrund dieser Erwägungen angeraten, ihre Berufung hinsichtlich der Anfechtung der Abrechnung 2016 (TOP 2) und der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 5 (Entlastung des Verwalters) insgesamt sowie hinsichtlich der Anfechtung der Abrechnung 2017 (TOP 3) hinsichtlich der Einzelabrechnungen 2017 zurückzunehmen. Demgegenüber wird den Kläger geraten, den Berufungsantrag hinsichtlich der Gesamtabrechnung 2017 anzuerkennen. Auf die damit einhergehende Kostenersparnis weist die Kammer ausdrücklich hin. In Anbetracht des bereits am 14.07.2020 anstehenden Verhandlungstermins wird um kurzfristige Stellungnahme per Fax an 0231-92612712 gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Roth

Richter am Landgericht

Landgericht Dortmund



Seite 5 von 5

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Landgericht Dortmund

