

Abschrift

20 C 1/20



Verkündet am 15.01.2021

Dilger, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

Herrn [Name]

an dem beteiligt sind:

Herr [Name]

Kläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße
89, 46236 Bottrop,

gegen

die aus der anliegenden Liste ersichtlichen Wohnungseigentümer der WEG
[Name], vertr.d.d.Immobilienvverwaltung

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte u.

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 30.12.2020
durch den Richter am Amtsgericht Rohlring

Vert.:	Frist not.	KRV/KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kenntn.
SB	19. JAN. 2021		Rückspr.
Rückspr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahlung
ztdA			Stellungn.

für Recht erkannt:

Die auf der Eigentümerversammlung vom 03.12.2019 gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft H. p zu TOP 3 (Jahresabrechnung 2018, Entlastung der Verwaltung, Sonderumlage), 5 (Beiratswahl) und 9 (Winterdienst) werden für unwirksam erklärt.

Es wird festgestellt, dass der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 03.12.2019 zu TOP 2 (Jahresabrechnung 2017) nichtig ist.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten 86 %, der Kläger 14 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für den Kläger jedoch nur gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages.

Der Kläger darf die Vollstreckung durch die Beklagten durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagten zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Der Streitwert wird auf 21.000,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft H. Die Rechtsverhältnisse untereinander werden durch die Gemeinschaftsordnung vom 17. Dezember 1996 geregelt.

Am 17.07.2018 wurde eine Eigentümerversammlung abgehalten, auf der die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2017 beschlossen wurde. Der Beschluss wurde nicht angefochten.

Am 03.12.2019 fand eine weitere Wohnungseigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift Bl. 107 ff. der Akte festgehalten sind.

Unter TOP 2 wurde der Antrag: „Die Hausgeld- und Nebenkostenabrechnung für 2017 wird beschlossen“ mehrheitlich angenommen.

Gegenstand von TOP 3 war die Jahresabrechnung 2018. Hierfür wurde der Verwalterin die Entlastung erteilt, sowie eine Sonderumlage i.H.v. 3.000,00 € beschlossen.

Unter TOP 4 wurde folgender Antrag angenommen: *„Ansprüche auf Schadensersatz gegen Immowerk sollen geltend gemacht werden. Eine Vollmacht zur Vertretung aller rechtlichen Ansprüche wird Frau erteilt. Sämtliche Ansprüche werden anwaltlich durch Herrn Rechtsanwalt 1 durchgesetzt. Die Kosten werden von der Eigentümergemeinschaft getragen“.*

Die Wahl des Verwaltungsbeirats fand unter TOP 5 statt.

Unter TOP 9 wurden Regelungen zum Winterdienst beschlossen.

Mit diesen Beschlüssen ist der Kläger nicht einverstanden. Soweit unter TOP 2 die Jahresabrechnung 2017 beschlossen wurde, sei nicht klar, welche von vier vorliegenden Versionen des Rechenwerks angenommen worden sei. Die Anfangs- und Endbestände der Konten fehlten bzw. seien unzulässiger Weise jahresübergreifend aufgeführt. Darüber hinaus handele es sich nicht um eine Soll-, sondern um eine Ist-Abrechnung, was zur Nichtigkeit führe.

Die unter TOP 3 beschlossene Entlastung der Verwaltung könne ebenfalls keinen Bestand haben. Auch bei der Jahresabrechnung 2018 seien die Anfangs- und Endbestände der Konten fehlerhaft angegeben. So datiere der Anfangsbestand vom 19.01.2018. Die angewendeten Verteilerschlüssel entsprächen nicht den Vorgaben der Teilungserklärung. Auch hier sei eine bloße Ist-Abrechnung erstellt worden. Die unter dem gleichen Tagesordnungspunkt beschlossene Sonderumlage widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, weil dieser Punkt in der Einladung nicht angekündigt gewesen sei.

Der Beschluss zu TOP 4 sei zu unbestimmt und daher nichtig. Es sei nicht ersichtlich, in welchem Umfang und auf welcher Grundlage Schadensersatzansprüche gegen den ehemaligen Hausverwalter Wilke geltend gemacht werden sollen. Die Eigentümergemeinschaft sei daher nicht in der Lage, das Kostenrisiko abzuschätzen.

Die Wahl des Verwaltungsbeirats (TOP 5) sei fehlerhaft, da nur zwei Beiräte gewählt worden seien.

Die beschlossene Regelung zum Winterdienst (TOP 9) enthalte eine unzulässige Verpflichtung von Wohnungseigentümern zur Ableistung von Diensten.

Der Kläger beantragt,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 03.12.2019 zu TOP 2 (Jahresabrechnung 2017), 3 (Jahresabrechnung 2018, Entlastung der Hausverwaltung, Zahlung einer Sonderumlage i.H.v. 3.000,00 €), 5 (Wahl des Beirats) und 9 (Winterdienst) für unwirksam zu erklären,

festzustellen, dass der Beschluss zu TOP 4 (Schadensersatzansprüche gegen) nichtig ist,

hilfsweise, die Nichtigkeit des Beschlusses zu TOP 2 festzustellen.

Die Beklagten erkennen die Klage an, soweit der Beschluss über die Sonderumlage (TOP 3), die Wahl des Beirats (TOP 5) und die Regelung zum Winterdienst (TOP 9) angefochten wurden.

Im Übrigen beantragen sie,

die Klage abzuweisen.

Die Jahresabrechnungen für 2017 und 2018 seien nicht zu beanstanden. Die Jahresabrechnung 2017 sei – obwohl ein zustimmender Beschluss bereits bestanden habe – noch einmal genehmigt worden, um den an den Kläger auszahlenden Betrag zu manifestieren und die aktuelle Verwaltung insofern abzusichern. Bezüglich der Jahresabrechnung 2018 habe der Kläger dem vorgelegten Rechenwerk selber zugestimmt, sodass bezüglich der Anfechtung der unter TOP 3 gefassten Beschlüsse einem Klageverzicht auszugehen sei.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

A. Die Beschlüsse zu TOP 3 (Sonderumlage), 5 (Beiratswahl) und 9 (Winterdienst) waren bereits aufgrund des Anerkenntnisses der Beklagten für unwirksam zu erklären.

B. Die weitergehende Klage ist gemäß § 43 Nr. 2 WEG zulässig. Entgegen der Auffassung der Beklagten fehlt dem Kläger nicht das Rechtsschutzbedürfnis, weil er in der Versammlung den angefochtenen Beschlüssen selber zugestimmt hatte. Ein Verzicht auf das Anfechtungsrecht ist allein hieraus nicht herzuleiten. An die Annahme eines rechtsgeschäftlichen Verzichts sind nämlich strenge Anforderungen zu stellen, die nicht gegeben sind, wenn der anfechtende Eigentümer dem Beschlussantrag zugestimmt hatte. Das folgt aus dem verfassungsrechtlich verbürgten Justizgewährungsanspruch und dem Umstand, dass das Anfechtungsrecht der Eigentümer nicht nur dem persönlichen Interesse des einzelnen, sondern auch den Interessen der Gemeinschaft an einer ordnungsgemäßen Verwaltung dient (vgl. LG Dortmund, ZMR 2013, 555). Darüber hinaus kommt eine Auslegung der Zustimmung als Verzicht auch deshalb nicht infrage, weil das Anfechtungsrecht erst mit der Feststellung und Verkündung des Beschlusses entsteht. Der vorherige Verzicht durch Zustimmung bezöge sich dann auf ein unbekanntes Recht, was eine entsprechende Auslegung verbietet (vgl. LG Dortmund aaO; Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 46 RdNr 33).

C. Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 2 (Hausgeldabrechnung 2017) ist in Form des Hilfsantrages begründet. Der Beschluss ist nichtig. Die genehmigte Jahresabrechnung 2017 endet nämlich nicht mit der Feststellung der so genannten Abrechnungsspitze. Sie berücksichtigt nicht die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Soll-Zahlungen, sondern macht die tatsächlich erfolgten Zahlungen und die noch offenen Forderungen bzw. Überzahlungen aus dem Vorjahr zur Grundlage des Abrechnungsergebnisses und stellt damit das Abrechnungssaldo fest. Aus dem vorgelegten Rechenwerk Bl. 75 ff d.A. ergibt sich nämlich, dass die Abrechnungsergebnisse aus dem Vorjahr mit den für 2017 anfallenden Kostenquoten verrechnet wurden.

Nach einhelliger Meinung in Literatur und Rechtsprechung, der das Gericht in ständiger Rechtsprechung folgt, fehlt den Eigentümern die Beschlusskompetenz, derartige Abrechnungen zu genehmigen.

Das folgt aus dem Umstand, dass auch nach Abschluss des Wirtschaftsjahres ausschließlich der bestandskräftig beschlossene Wirtschaftsplan Grundlage für die

monatlichen Vorschusszahlungen bleibt. Die Wohnungseigentümer sind nicht berechtigt, diese bereits entstandenen Zahlungsverpflichtungen mit Stimmenmehrheit erneut zu beschließen und so neu zu begründen. Ein neuer originärer Anspruchsgrund kann vielmehr nur dann entstehen, wenn der letztlich von dem Eigentümer zu zahlende Betrag die durch den Wirtschaftsplan begründeten Vorschüsse übersteigt (sogenannte Abrechnungsspitze). Die Genehmigung einer Jahresabrechnung entspricht daher nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn das Rechenwerk die Differenz zwischen den Soll-Vorauszahlungen nach dem geltenden Wirtschaftsplan und den tatsächlich angefallenen, unter Anwendung der geltenden Verteilerschlüssel auf den einzelnen Eigentümer umgelegten Kosten ermittelt. Nur die Berücksichtigung dieser Abrechnungsspitze ermöglicht die Feststellung, ob ein die bereits bestehende Verpflichtung zur Hausgeldzahlungen übersteigender Nachzahlungsbetrag zu zahlen ist. Ein Beschluss über eine Jahresrechnung, die anstelle der Soll-Zahlungen die tatsächlich geleisteten Zahlungen berücksichtigt, ist fehlerhaft. Denn bei eventuellen Hausgeldrückständen oder offenen Forderungen aus der Vorjahresabrechnung würde eine unzulässige Verdoppelung des Schuldgrundes geschaffen, in dem bereits entstandene Zahlungsverpflichtungen eines Wohnungseigentümers neu begründet würden.

D. Die Anfechtung der weiteren unter TOP 3 beschlossenen und nicht vom Anerkenntnis erfassten Regelungen ist begründet.

Obwohl der Niederschrift ein ausdrücklicher Beschluss nicht zu entnehmen ist, geht der Kläger zu Recht davon aus, dass mit der Entlastung der Verwaltung aufgrund der ausdrücklichen Bezugnahme auf die Jahresabrechnung 2018 auch diese gebilligt wurde (vgl. nur OLG Düsseldorf, ZMR 1999, 655). Dem Kläger ist ebenfalls zuzugeben, dass die Abrechnung 2018 ebenfalls nicht mit der Abrechnungsspitze, sondern mit dem Abrechnungssaldo (Ist-Abrechnung) endet. Das ergibt sich aus den eingereichten Unterlagen Bl. 82 ff. d.A., wonach nicht die geschuldeten Vorauszahlungen, sondern die tatsächlich geleisteten Zahlungen zum Endergebnis führen. Gleichwohl hält das Gericht diese Abrechnung nicht für nichtig. Denn zu einer unzulässigen Verdoppelung des Schuldgrundes kann es vorliegend nicht kommen, da sämtliche Einzelabrechnungen mit einem Guthaben enden. Für diesen Fall gelten die oben aufgeführten Bedenken nicht, weil durch die Genehmigung einer nur begünstigenden Abrechnung keine neuen Zahlungsverpflichtungen der Eigentümer entstehen.

Die angefochtenen Beschlüsse (Jahresabrechnung 2018 nebst Entlastung der Verwaltung) waren aber für unwirksam zu erklären, da sie nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Das genehmigte Rechenwerk 2018 krankt daran, dass es den Stand und die Entwicklung der gemeinschaftlichen Konten nicht ausweist. Das ist fehlerhaft. Denn nach Auffassung des Gerichts gehört der Ausweis der Vermögenssituation zu den grundlegenden Bestandteilen einer Jahresabrechnung (so auch OLG Hamm ZWE 2001, 446). Die Angaben der Kontenstände sind nämlich notwendig, um die rechnerische Schlüssigkeit der gesamten Einzelabrechnung nachvollziehen zu können. Denn nur wenn die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben mit der Differenz der Anfangs- und Endbestände der Bankkonten übereinstimmt, kann das die rechnerische Richtigkeit der Gesamtabrechnung indizieren (sog. Kontenabstimmung).

E. Der Beschluss der Eigentümerversammlung zu TOP 4 hingegen ist nicht zu beanstanden. Insbesondere fehlt es entgegen der Auffassung des Klägers nicht an der erforderlichen Bestimmtheit. Grundsätzlich muss ein Beschlussinhalt klar und hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar. Er muss durchführbare Regelungen enthalten und darf keine inneren Widersprüche aufweisen (so Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rdnr. 54). Diesen Anforderungen genügt der angefochtene Beschluss. Denn er enthält eine Grundsatzentscheidung, rechtliche Schritte mithilfe eines Rechtsanwalts gegen die vormalige Verwaltung einzuleiten. Das ist unmissverständlich. Entgegen der Auffassung des Klägers ist es unschädlich, wenn weder Umfang noch Grundlage der Schadensersatzansprüche vom Inhalt des Beschlusses erfasst werden. Denn es ist ja gerade Aufgabe des zu beauftragenden Rechtsanwalts, sowohl die Erfolgsaussichten unter Berücksichtigung aller möglichen Haftungsgründe als auch die Höhe eines entstandenen Schadens zu prüfen und mögliche Prozessrisiken zu bewerten.

Das Gericht hat den Streitwert insgesamt auf 21.000,00 € festgesetzt und hierbei für jeden Klageantrag einen solchen von 3.000,00 € berücksichtigt.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92, 307, 708 Nr. 11, 709, 711 ZPO.

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