

Beglaubigte Abschrift

94 C 11/20



Verkündet am 12.11.2020

Hagedorn, Justizbeschäftigte (mD)
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Bochum
IM NAMEN DES VOLKES

| | | | |
|-------------|--------------------------------|----------|----------------|
| Vert.: | Frist not. | KP KA | MdL: |
| RA | EINGEGANGEN | | Kart- fil. |
| SB | 25. NOV. 2020 | | Rock- sp. |
| HdK- sp: | Frank Dohrmann Rechtsanwalt | | Zu- lung |
| ASA | | | Stel- luch. |

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der
2. der
3. der
4. des
5. des

Kläger,

Prozessbevollmächtigter

zu 1-5:

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

gegen

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte:

hat das Amtsgericht Bochum
auf die mündliche Verhandlung vom 22.10.2020
durch die Richterin am Amtsgericht Blumenberg

für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft
in Bochum vom 25.02.2020 zu Tagesordnungspunkt 3 (Abrechnung
2018), zu Tagesordnungspunkt 4 über die Entlastung der Verwaltung für
das Jahr 2018 und zu Tagesordnungspunkt 7 (im Versammlungsprotokoll
als „TOP 8“ bezeichnet) über die Erneuerung der Wohnungseingangstüren
in den Wohnungen und werden für
ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger 1/3 und die Beklagten
gesamtschuldnerisch 2/3 zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Beklagten jedoch nur gegen
Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden
Betrages. Den Beklagten wird nachgelassen, die Vollstreckung durch
Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des aufgrund des Urteils
vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht die Kläger vor der
Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu
vollstreckenden Betrages leisten.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Wohnungseigentümer der WEG in Bochum.

In der Wohnungseigentümersammlung vom 25.02.2020 fassten sie verschiedene
Beschlüsse, unter anderem über die Jahresabrechnung 2018 (TOP 3), die
Entlastung der Verwalterin (TOP 4), den Wirtschaftsplan 2019 (TOP 6) und über die
Erneuerung der Wohnungseingangstüren in den Wohnungen
und im 2. Obergeschoss (TOP 7, im Protokoll als TOP 8 bezeichnet).
Wegen der Einzelheiten wird auf das Versammlungsprotokoll vom 25.02.2020, Bl. 12
ff. der Akte, Bezug genommen.

Die Eigentümersammlung vom 25.02.2020 stellte sich als Wiederholung der nicht
durchführbaren Versammlung vom 27.11.2019 dar. Die Tagesordnung beider
Versammlungen war gleich. Ein Exemplar der Jahresabrechnung 2018, das
Abweichungen von der am 25.02.2020 beschlossenen Abrechnung beinhaltete, war
der Einladung zu der Versammlung am 27.11.2019 beigelegt; der Einladung zu der
streitgegenständlichen Wiederholungsversammlung lag demgegenüber kein
Abrechnungsexemplar bei.

Die Kläger sind der Auffassung, der unter TOP 3 gefasste Beschluss über die
Jahresabrechnung 2018 sei anfechtbar, weil es sich um eine Ist- statt einer
Sollabrechnung handele, die Abrechnung selbst den Wohnungseigentümern
erstmalig in der Versammlung vom 25.02.2020 vorgelegt habe und die Kontostände
einer Schlüssigkeitprüfung nicht standhielten. Bereits aus der Anfechtbarkeit des
Beschlusses über die Jahresabrechnung 2018 folge auch die Anfechtbarkeit des
unter TOP 4 gefassten Beschlusses über die Entlastung der Verwalterin für das Jahr

2018. Darüber hinaus könne die Verwalterin aber auch aufgrund eigenmächtigen anderweitigen Handelns nicht entlastet werden. Insoweit wird auf Bl. 8-9 der Akten Bezug genommen. Die unter TOP 6 beschlossene rückwirkende Genehmigung des Wirtschaftsplans 2019 widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, weil über einen Wirtschaftsplan stets vor Eintritt der Abrechnungsreife des jeweiligen Wirtschaftsjahres zu beschließen sei. Der Beschluss zu TOP 7 hinsichtlich des Wechsels von Wohnungseingangstüren widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, weil bei Beschlussfassung, was unstreitig ist, nicht drei Vergleichsangebote vorgelegen hätten und der Beschluss im Übrigen unbestimmt sei.

Die Kläger beantragen,

die auf der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Bessemerstraße 9 in 44973 Bochum am 25.02.2020 gefassten Beschlüsse wie folgt für ungültig zu erklären:

- TOP 3 (Abrechnung 2018)
- TOP 4 (Entlastung der Verwalterin für 2018)
- TOP 6 (Beschlussfassung über Wirtschaftsplan 2019)
- TOP 7, im Protokoll mit TOP 8 bezeichnet (Austausch der Wohnungstüren).

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Auffassung, der angefochtene Beschluss zu TOP 7 stelle lediglich eine Absichtserklärung und keine Beschlussfassung hinsichtlich eines konkreten Angebots dar.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 22.10.2020 Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Anfechtungsklage ist zulässig und in dem tenorierten Umfang begründet.

Die unter TOP 3 beschlossene Jahresabrechnung 2018 widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Abrechnung bereits einer Schlüssigkeitsprüfung nicht standhält.

Die Abrechnung weist als „Summe einzelabrechnungsrelevanter Ausgaben“ einen Gesamtbetrag i.H.v. 11.377,15 € aus. In der Darstellung der Entwicklung der Geldkonten und des Barvermögens werden ein Zugang zum Girokonto i.H.v.

16.712,08 € und ein Abgang von diesem Konto i.H.v. 14.182,52 € angegeben. Für das Sparbuch sind Anfangsstand, Zugang, Abgang und Endstand jeweils mit 0,00 Euro angegeben. Der Abgangsbetrag von dem Girokonto lässt sich jedoch anhand der sonstigen Rechnungsposten nicht nachvollziehen. Das Girokonto ist, soweit aus der Abrechnung ersichtlich, das einzige Konto der Gemeinschaft mit Bewegungen. Wie bereits dargelegt, wurde die Summe aller Ausgaben mit 11.377,15 € ausgewiesen. Insoweit ergibt sich rein rechnerisch eine Differenz zu dem als Abgang vom Girokonto angegebenen Betrag von 14.182,52 € von 2.805,37 €. Selbst wenn man den gesondert unter „Entwicklung der Instandhaltungsrücklage“ dargestellten Zugangsbetrag von 2195,04 € zu den Gesamtausgaben hinzu addierte, käme man lediglich zu einer Summe von 13.572,19 €. Insoweit ergäbe sich noch eine Differenz i.H.v. 610,33 € zu dem Abgangsbetrag vom Girokonto i.H.v. 14.182,52 €. Diese Differenzen sind anhand der Jahresabrechnung nicht nachvollziehbar. Der Beklagte vermochte diese auch nicht in der mündlichen Verhandlung zu erläutern. Bereits eine rein rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung 2018 ist damit nicht gegeben, was ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Die weiteren von den Klägern gegen die Ordnungsgemäßheit der Abrechnung 2018 sowie gegen die Umstände der Beschlussfassung hierüber vorgebrachten Angriffe können daher dahinstehen.

Aus der Anfechtbarkeit des Genehmigungsbeschlusses über die Jahresabrechnung 2018 folgt die Anfechtbarkeit der unter TOP 4 beschlossenen Entlastung der Verwaltung für das Jahr 2018. Diese widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, da infolge der Erstellung der anfechtbaren Jahresabrechnung Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen die Verwaltung jedenfalls nicht ausgeschlossen sind.

Auf etwaige weitere von den Klägern behauptete Verfehlungen der Verwaltung, die deren Entlastung entgegenstehen könnten, kommt es insoweit nicht mehr an.

Letztlich ist auch der unter TOP 7 – im Versammlungsprotokoll als TOP 8 bezeichnet – gefasste Beschluss hinsichtlich der Erneuerung der Wohnungseingangstüren in den Wohnungen und anfechtbar. Dieser widerspricht bereits deshalb den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil er nicht hinreichend bestimmt ist.

Ein Beschluss ist hinreichend bestimmt, wenn er aus sich heraus klar, eindeutig und widerspruchsfrei erkennen lässt, gelten soll. Ist der Regelungsgehalt nicht erkennbar oder ist der widersprüchlich, entfaltet der Beschluss schon wegen Unbestimmtheit keine Rechtswirkungen. Ist ein Regelungsgehalt noch erkennbar, bleibt der Inhalt aber unklar und mehrdeutig, führt dies zur Anfechtbarkeit. Letzteres ist vorliegend der Fall. Anhand der Beschlussfassung wird gerade nicht deutlich, ob es sich, wie der Beklagte meint, lediglich um eine Absichtserklärung bzw. einen Grundlagenbeschluss dahingehend handelt, dass grundsätzlich die Wohnungseingangstüren in den benannten Wohnungen erneuert, hierüber jedoch noch weitere Beschlüsse gefasst werden sollen, oder ob bereits die Erneuerung der Wohnungstüren auf Grundlage eines bestimmten Angebots beschlossen wird. Für letzteres spricht insbesondere der Passus, „die Ausführungsart soll in der gleichen

Form erfolgen, wie es in der Wohnung bereits erfolgt ist." Auf eine dahingehende Auslegung deutet auch der Vorspann zu dem Beschluss hin, in dem die Rede davon ist, dass Angebote zweier verschiedener Firmen vorlägen und der Auftrag an eine davon erteilt werden solle, um eine einheitliche Gestaltung der Wohnungstüren zu gewährleisten. Darüber hinaus enthält der Beschluss bereits Regelungen zur Kostenverteilung, die jedoch wiederum so allgemein gehalten sind, dass dies wiederum für eine bloße Absichtserklärung sprechen könnte. Alles in allem ist somit zwar ein Regelungsgehalt erkennbar, der Inhalt ist jedoch mehrdeutig. Die Mehrdeutigkeit ist auch, wie dargelegt, im Rahmen einer zulässigen und gebotenen Auslegung nicht aufzulösen, sodass der Beschluss insgesamt nicht hinreichend bestimmt ist.

Die von den Klägern angegriffene Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2019 (TOP 6) entspricht demgegenüber ordnungsgemäßer Verwaltung und ist nicht anfechtbar.

Einziges Angriffspunkt der Kläger ist insoweit, dass der Wirtschaftsplan – was unstreitig ist – erst nach Ablauf des Wirtschaftsjahres, für das er gelten sollte, beschlossen worden ist.

Dies allein führt jedoch entgegen der Rechtsauffassung der Kläger nicht zur Anfechtbarkeit des Genehmigungsbeschlusses.

Der Beschluss ist nicht nichtig. Gemäß § 23 Abs. 4 S. 1 WEG ist ein Beschluss nichtig, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, der Beschluss seinem Inhalt nach gegen zwingende Vorschriften oder gegen die guten Sitten verstößt, er in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift oder daraus, dass den Wohnungseigentümern keine Beschlusskompetenz zukommt (vgl. LG Saarbrücken, Urteil v. 21.06.2013, 5 S 141/12). Nach Ansicht des Schleswig-Holsteinischen OLG (ZMR 2001, 855) soll insoweit zwar ein Verstoß gegen eine Rechtsvorschrift, nämlich gegen § 28 Abs. 3 WEG, vorliegen, woraus die Nichtigkeit folge. Die Auffassung, ein entsprechender Beschluss sei nichtig, wird jedoch überwiegend nicht geteilt. Insoweit begründet etwa das LG Saarbrücken überzeugend, dass sich aus der bloßen, sich aus § 28 Abs. 3 WEG ergebenden Pflicht des Verwalters, nach Ablauf des Kalenderjahres eine Jahresabrechnung aufzustellen, die Nichtigkeit nicht folge. Das Ziel des rückwirkenden Beschlusses bestehe darin, der Wohnungseigentümergeinschaft die erforderliche wirtschaftliche Liquidität zu verschaffen. Der Beschluss habe somit ähnliche Wirkungen, wie eine Sonderumlage. Eine solche Stelle eine nachgeschobene Ergänzung eines Wirtschaftsplanes dar. Sie diene dazu, in der Wohnungseigentümergeinschaft aufgetretene Finanzlücken kurzfristig zu schließen. Die auf die Sonderumlage erbrachten Zahlungen der einzelnen Wohnungseigentümer müssten – ebenso wie die Wohngeldvorauszahlungen – in der Jahresabrechnung Berücksichtigung finden (LG Saarbrücken a.a.O. m.w.N.).

Anders als im vorliegenden Fall konnte das LG Saarbrücken in der zitierten Entscheidung zwar offen lassen, ob gleichwohl eine Anfechtbarkeit eines solchen Beschlusses gegeben sei, weil im dortigen Fall die Frist des §§ 46 Abs. 2 S. 2 WEG

nicht eingehalten war. Mit der dargelegten Argumentation des LG Saarbrücken zu Wesen und Zielrichtung eines Genehmigungsbeschlusses über einen Wirtschaftsplan kann jedoch genauso begründet werden, dass ein entsprechender Beschluss nicht nur nicht nichtig ist, sondern auch ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Denn erst mit dem Beschluss über den Wirtschaftsplan schafft sich die Gemeinschaft einen Anspruch gegen die Wohnungseigentümer auf Zahlung der Beiträge. Außerdem ist der genehmigte Wirtschaftsplan auch der Rechtsgrund für das Behaltendürfen der Beiträge.

Aufgrund dieser, für die Liquidität der Gemeinschaft essenziellen Funktion des Wirtschaftsplans, ist etwa anerkannt, dass der Wirtschaftsplan im folgenden Wirtschaftsjahr durch einen Zweitbeschluss ersetzt werden kann, wenn z.B. Zweifel an dessen Wirksamkeit bestehen. Denn sollte er nichtig sein, hätten die Wohnungseigentümer ihre Beiträge ohne Rechtsgrund geleistet und hätten einen Rückerstattungsanspruch. Ein zwischenzeitlich gefasster Beschluss über die Jahresabrechnung hindert nicht, da die Jahresabrechnung nicht an die Stelle des Wirtschaftsplans tritt, wenn die Eigentümer bei Beschlussfassung von dem Bestehen eines Wirtschaftsplanes ausgingen. Die gleichen Grundsätze wie für Zweitbeschlüsse gelten auch für die Fälle, in denen gar kein Beschluss über einen Wirtschaftsplan vorliegt, die Eigentümer also weder die Fortgeltung des bisherigen Wirtschaftsplanes, noch einen aktuellen Wirtschaftsplan für das laufende Jahr beschlossen hatten. Soweit sich die Eigentümer bei der Genehmigung der Jahresabrechnung dieses Umstandes bewusst sind, und die gesamte Beitragslast mit dem als Abrechnung bezeichneten Rechenwerk beschließen, ist das Fehlen des Wirtschaftsplanes unproblematisch. Haben sie hingegen tatsächlich Beiträge geleistet und ergibt die Auslegung des Genehmigungsbeschlusses, dass nur die vermeintliche Abrechnungsspitze beschlossen werden soll, kann der Beschluss jedoch keine Anspruchsgrundlage für die übrigen Beiträge darstellen. Es bedarf dann eines weiteren Beschlusses, mit dem nachträglich die Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums verteilt werden. Zwar handelt es sich dann eigentlich inhaltlich nicht mehr um einen Wirtschaftsplan, da die Höhe der Kosten und Lasten bereits bekannt ist. Der „nachträgliche Wirtschaftsplan“ soll die Zahlungen der Wohnungseigentümer in der Höhe, wie sie bei der Berechnung der Abrechnungsspitze zugrunde gelegt worden ist, legitimieren und eine Anspruchsgrundlage für das Behaltendürfen und für Nachforderungen schaffen (vgl. zu allem vorstehenden Bärmann/Pick, WEG, 20. Aufl. 2020, § 28, Rn. 46, 47).

Aus diesen Grundsätzen folgt, dass ein Wirtschaftsplan auch dann, wenn er aus anderen Gründen bei Ablauf des Kalenderjahres, für das er gelten soll, noch nicht geschlossen war, grundsätzlich noch genehmigt werden kann, ohne dass dies die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verletzen würde. Denn andernfalls wären die von den Wohnungseigentümern geleisteten Beiträge rechtsgrundlos erfolgt und damit grundsätzlich kondizierbar. Ein solcher Zustand widerspricht jedoch erkennbar den Interessen der Gemeinschaft, da deren Liquidität dadurch konkret gefährdet würde. Dies würde den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung zuwiderlaufen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 1, 708 Nr. 11, 709 S. 1, S. 2, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 19.000,00 EUR festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

A) 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.

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Bochum statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Bochum, Josef-Neuberger-Straße 1, 44787 Bochum, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten

elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Blumenberg

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Amtsgericht Bochum

