



Verkündet am 18.03.2021

als Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

Amtsgericht Witten
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Vert.:	Frist not.:		KP/ KA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN			Kannt- nist.
SB	25. MRZ. 2021			Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zah- lung
zdA				Stel- lung

In dem Rechtsstreit

des Herrn

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str. 89,
46236 Bottrop,

Klägers,

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft \

Prozessbevollmächtigte:

Beklagte,

hat das Amtsgericht Witten

im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 25.02.2021
durch die Richterin am Amtsgericht Buse
für Recht erkannt:

Die in der Eigentümerversammlung vom 31.08.2020 gefassten
Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft
zu TOP 2 Anerkennung der Jahresabrechnung 2018 und Entlastung der
Hausverwaltung und Anerkennung der Jahresabrechnung 2019 und
Entlastung der Hausverwaltung werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten bleibt nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund dieses Urteils gegen sie vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Der Kläger macht mit seiner am 29.09.2020 eingegangenen Klage, die mit am 22.10.2020 eingegangenem Schriftsatz begründet wurde, die Ungültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft geltend.

Die aktuell bestellte Verwalterin übernahm im Jahr 2001 die Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage. Die erste von ihr erstellte Abrechnung erörterte sie einschließlich der darin von ihr in Ansatz gebrachten Verteilungsschlüssel mit den Eigentümern in der damaligen Versammlung. Die Eigentümer waren mit den Vorschlägen der Verwalterin einverstanden. Seitdem rechnet sie unter Verwendung dieser Verteilungsschlüssel ab, so auch für die Jahre 2018 und 2019.

Die Verwalterin übersandte zunächst am 18.02.2020 u.a. Abrechnungen vom 11.02.2020 für das Jahr 2018 und 2019. Mit Schreiben vom 26.03.2020 übersandte sie u.a. korrigierte Abrechnungen für das Jahr 2018 und 2019.

Wegen des Inhalts der dem Kläger übersandten korrigierten Abrechnung für das Jahr 2018 nebst ergänzender Anlagen wird auf Blatt d. A. Bezug genommen.

Wegen des Inhalts der dem Kläger übersandten korrigierten Abrechnung für das Jahr 2019 nebst ergänzender Anlagen wird auf Blatt d. A. Bezug genommen.

Die Wohnungseigentümer beschlossen in der Eigentümerversammlung am 31.08.2020 mehrheitlich bei 2 Gegenstimmen, die Jahresabrechnungen für 2018 und 2019 anzuerkennen und dem Verwalter Entlastung zu erteilen.

Der Kläger ist der Ansicht, der gefasste Beschluss sei zu unbestimmt, da er nicht erkennen lasse, welche der beiden im Vorfeld versandten Versionen der Jahresabrechnungen genehmigt worden sei. Die Abrechnungen enthielten zudem einen falschen Verteilerschlüssel, soweit die Verwaltergebühren, die Schornsteinfegerkosten und das Differenzwasser nach Wohneinheiten, der Allgemestrom und die Müllabfuhr nach Personen und das Wasser nach

Verbräuchen verteilt worden sei. Sämtliche Kosten müssten mangels einer anderweitigen Bestimmung in der Teilungserklärung nach Miteigentumsanteilen verteilt werden. Zudem wiesen die Abrechnungen auch keine geordnete Eingaben- / Ausgabenberechnung auf. Einnahmen seien in den Abrechnungen überhaupt nicht aufgeführt. Aus den Abrechnungen ergebe sich nicht der Stand des Hausgeldes. Dargestellt sei jeweils lediglich das Festgeldkonto. Für das Jahr 2019 seien darüber hinaus die angefallenen Reparaturkosten nicht bei den Ausgaben der Gesamtabrechnung dargestellt. Die Abrechnungen seien damit insgesamt nicht prüffähig.

Da die Verwaltung die Abrechnungen neu erstellen müsse, könne die beschlossene Entlastung der Verwaltung ebenfalls keinen Bestand haben.

Der Kläger beantragt,

die auf der Eigentümerversammlung vom 31.08.2020 gefassten Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft unter TOP 2 Jahresabrechnung 2018 und 2019 und Entlastung der Hausverwaltung für 2018 und 2019 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass aus den Umständen eindeutig erkennbar sei, dass in der Versammlung über die mit Schreiben vom 26.03.2020 übersandten korrigierten Abrechnungen 2018 und 2019 entschieden worden sei. Die Abrechnungen wiesen eine geordnete Einnahmen- / Ausgabenberechnung aus und enthielten die Darstellung über die Entwicklung der Rücklagen. Die von dem Kläger geforderte Aufstellung über sämtliche Hausgeldzahlungen der übrigen Eigentümer könne mangels Zustimmung der übrigen Eigentümer aus Datenschutzgründen nicht übergeben werden.

Der Kläger hat mit Schriftsatz vom 14.01.2021 und die Beklagten haben mit Schriftsatz vom 26.01.2021 einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren zugestimmt.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist auch begründet.

Gemäß § 48 Abs. 5 WEG in der ab dem 01.12.2020 geltenden Fassung sind für die vor dem 01.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren die Vorschriften des 3 Teils in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.

Die vor dem 01.12.2020 anhängige Beschlussanfechtungsklage ist daher gemäß § 46 Abs. 1 S. 1 WEG a.F. weiterhin gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten.

Die Klagefrist und Klagebegründungsfrist gemäß § 46 Abs. 1 S. 2 WEG a.F. ist gewahrt.

Die in der Eigentümerversammlung vom 31.08.2020 zu TOP 2 gefassten Beschlüsse zur Genehmigung der Jahresabrechnungen 2018 und 2019 sowie die Entlastung der Hausverwaltung für die Jahre 2018 und 2019 sind auf die Anfechtung des Klägers für ungültig zu erklären, da sie einer ordnungsgemäßen Verwaltung nicht entsprechen.

Für die Anwendbarkeit des materiellen Wohnungseigentumsrechts existiert zwar keine Übergangsvorschrift in Bezug auf die zum 01.12.2020 eingetretenen Rechtsänderungen. Nach allgemeinen Grundsätzen ist für die Überprüfung der Rechtmäßigkeit der streitgegenständlichen Beschlüsse vom 31.08.2020 aber auf das zum Zeitpunkt der Beschlussfassungen geltende materielle Recht abzustellen und daher insoweit die Vorschriften des WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung anzuwenden.

Die Beschlüsse sind allerdings nicht bereits nichtig, weil sie inhaltlich nicht bestimmt genug sind. Der Beschlussinhalt muss grundsätzlich klar und eindeutig bestimmbar sein. Der gesamte Beschlussinhalt muss aber nicht zwingend in den protokollierten Beschlusstext aufgenommen werden. Eine Bezugnahme auf Dokumente außerhalb des Versammlungsprotokolls ist zulässig, wenn die Bezugnahme eindeutig ist und auch das in Bezug genommene Dokument an sich inhaltlich hinreichend bestimmt ist. Die Anforderungen an die Bestimmtheit von Beschlüssen über die Genehmigung

von Jahresabrechnungen, in denen üblicherweise auf ein Dokument namentlich die vom Verwalter erstellte Abrechnung Bezug genommen wird, sind dabei nicht zu überspannen. Es genügt hier die Bezugnahme auf die Jahresabrechnung 2018 bzw. 2019, wenn bei der Beschlussfassung keine Änderungen des Rechenwerkes vorgenommen wurden und die erstellte Abrechnung den Eigentümern bereits vor der Versammlung vorgelegen hat (vgl. LG Dortmund, Urteil vom 30.06.2017, 17 S 232/16, ZMR 2017, 758 f). Zwar hat die Verwalterin vor der Abrechnung vom 25.03.2020 bereits eine Jahresabrechnung vom 11.02.2020 an die Eigentümer versandt. Es lagen jedoch nicht zwei alternative Abrechnungen vor, bezüglich der die Eigentümer zu beschließen hatten, welche der beiden Alternativen sie genehmigen. Vielmehr ergibt sich aus dem Schreiben der Verwalterin vom 26.03.2020, mit dem die Abrechnungen vom 25.03.2020 übersandt wurden, dass es sich um die Korrektur der bereits übersandten Abrechnungen handeln soll. Die vom Verwalter erstellten und zur Beschlussfassung vorgelegten Abrechnungen sollten danach eindeutig allein die korrigierte Fassung vom 25.03.2020 sein. Die Beschlussfassungen in der Versammlung vom 31.08.2020 beziehen sich damit eindeutig auf die korrigierten Abrechnungen vom 25.03.2020.

Gemäß § 21 Abs. 3 WEG a.F. können die Wohnungseigentümer eine ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen. Entspricht der gefasste Beschluss nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung ist er auf die Anfechtung eines Wohnungseigentümers für ungültig zu erklären.

Ein Beschluss über die Genehmigung von Jahresabrechnungen entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die beschlossene Abrechnung formell und materiell rechtmäßig ist. Dies trifft auf die beschlossenen Jahresabrechnungen 2018 und 2019 nicht zu.

Gemäß § 28 Abs. 3 WEG a.F. hat der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen, über die die Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG a.F. beschließen.

Die von dem Verwalter zu erstellende Abrechnung hat eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung sowie Angaben zur Höhe der gebildeten Rücklage zu enthalten (BGH, Urteil vom 27.10.2017, Az. V ZR 189/16, WuM 2018, 110).

Aus dem Charakter als reine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ergeben sich die Mindestanforderungen an den Inhalt der Abrechnung, wobei dem Verwalter bei der konkreten Gestaltung ein Ermessensspielraum zusteht. Die Gesamtabrechnung hat danach zumindest auf das jeweilige Abrechnungsjahr bezogen den Anfangs- und Endbestand der Gemeinschaftskonten anzugeben sowie die nach Kostenarten

aufgegliederten Einnahmen und Ausgaben (BGH, Urteil vom 25.09.2020, Az. V ZR 80/19, WuM 2021, 68 ff).

Die von der Verwalterin erstellte Gesamtabrechnung enthält überhaupt keine Darstellung der Einnahmen und entspricht insoweit nicht den an sie zu stellenden Mindestanforderungen.

Die Abrechnung enthält auch keine ordnungsgemäße Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage. Diese entspricht nicht den Zu- und Abgängen oder dem Bestand des für die Gemeinschaft geführten Bankkontos, auf dem sich die Instandhaltungsrücklage befindet. Vielmehr ist die Entwicklung des buchhalterischen Rücklagenkontos unter Berücksichtigung der Soll-Ist-Bestände darzustellen (vgl. BGH a.a.O.). Auch dem wird die Abrechnung nicht gerecht, da lediglich der tatsächliche Bestand und die tatsächlichen Zu- und Abgänge des Festgeldkontos der Gemeinschaft aufgeführt sind.

In den Einzelabrechnungen sind schließlich die angefallenen Gesamtkosten nach dem geltenden Verteilungsschlüssel auf die einzelnen Wohnungseigentümer zu verteilen. Die erstellten Einzelabrechnungen sind insoweit nicht ordnungsgemäß, als sie die Kosten nicht nach dem zutreffenden Verteilungsschlüssel auf die einzelnen Wohnungseigentümer verteilen.

Gemäß § 16 Abs. 2 WEG a.F. hat jeder Wohnungseigentümer die Lasten und Kosten nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu tragen. Dies stellt, soweit in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung nichts anderweitiges vereinbart wurde, somit den gesetzlich bestimmten für die Einzelabrechnungen zugrunde zu legenden Verteilungsschlüssel dar. Die Verwalterin hat jedoch vorliegend einen Großteil der Kostenarten nicht nach Miteigentumsanteilen sondern nach Wohneinheiten, Personen bzw. Verbrauch verteilt.

Gemäß § 16 Abs. 3 WEG a.F. können die Eigentümer für die dort bestimmten Kostenarten einen abweichenden Verteilerschlüssel beschließen, einen solchen Beschluss haben die Eigentümer aber vorliegend nicht getroffen. Unerheblich ist insoweit, dass die Verwalterin die erste derart erstellte Abrechnung nebst der Umlageschlüssel mit den Eigentümern erörtert hat und diese damit einverstanden gewesen sind und sie seither die Abrechnungen stets nach diesen Verteilungsschlüsseln erstellt hat. Aufgrund der erforderlichen Förmlichkeiten im Rahmen einer Beschlussfassung kommt eine konkludente Abänderung des anzuwendenden Verteilungsmaßstabes, dadurch dass die Eigentümer die jeweils erstellten Abrechnungen in den vergangenen Jahren mit den angewendeten Verteilungsschlüsseln akzeptiert und genehmigt haben, nicht in Betracht. Erforderlich für eine für die Zukunft verbindliche Festlegung eines abweichenden Verteilungsmaßstabes ist ein eindeutiger dahingehender Beschluss der Eigentümer.

Danach ist die Abrechnung insgesamt – Gesamt- und Einzelabrechnungen – für ungültig zu erklären.

Die Beschlussfassungen über die Entlastung der Verwaltung für 2018 und 2019 entsprechen ebenfalls nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Da die bisher von der Verwalterin erstellten Jahresabrechnungen in der Form nicht genehmigungsfähig sind, müssen sie erneut erstellt werden. Damit hat die Verwalterin für die Jahre 2018 und 2019 noch nicht sämtliche Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllt. Insoweit war ihr noch keine Entlastung zu erteilen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO und die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf den §§ 708 Nr. 11, 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.

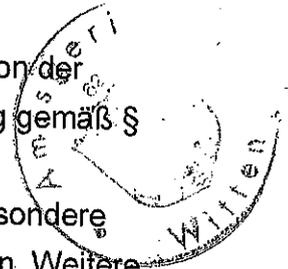
Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

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.



Buse

Beglaubigt

als Urkundebeamtin
der Geschäftsstelle

