

Beglaubigte Abschrift



24 C 124/20



Verkündet am 08.07.2021

Telke, Justizbeschäftigte  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

Amtsgericht Essen-Borbeck

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

|               |                                |  |         |                |
|---------------|--------------------------------|--|---------|----------------|
| Vert.:        | Frist not.                     |  | KR/ K'A | Mdt.:          |
| RA            | <b>EINGEGANGEN</b>             |  |         | Kenn-<br>nen.  |
| SB            | 19. JULI 2021                  |  |         | Rück-<br>spr.  |
| Rück-<br>spr. | Frank Dohrmann<br>Rechtsanwalt |  |         | Zah-<br>lung   |
| zdA           |                                |  |         | Stel-<br>lung. |

In dem Rechtsstreit



1.  
2.  
Prozessbevollmächtigter

Essen,  
Essen,

Kläger,

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

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der WEG  
Essen, namentlich aufgeführt in der dem Urteil als Anlage beigefügten  
Eigentümerliste,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte:

beigeladene Verwalterin:

hat das Amtsgericht Essen-Borbeck  
auf die mündliche Verhandlung vom 17.06.2021  
durch die Richterin Steins

für Recht erkannt:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 17.09.2020

zu TOP 4 (Jahresabrechnung 2019)

zu TOP 5 (Verteilung von Kosten für besonderen Verwaltungsaufwand gem. § 21 Abs. 7 WEG) und

zu TOP 6 (Verwalterentlastung)

werden für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

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

### **Tatbestand:**

Die Kläger sind Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft

Am 17.09.2020 fand eine Eigentümerversammlung statt.

Unter TOP 4 wurden mehrheitlich durch Beschluss die Jahres- und Einzelabrechnungen für den Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2019 (Druckdatum 02.07.2020) genehmigt.

Unter TOP 6 wurde mehrheitlich die Entlastung des Verwalters für seine Tätigkeit im Geschäftsjahr 2019 beschlossen.

Unter TOP 5 erging einstimmig der folgende Beschluss:

*Kosten der Gemeinschaft für besonderen Verwaltungsaufwand, die durch das Verhalten einzelner Wohnungseigentümer verursacht werden (z.B. Gebühren des Verwalters für Mahnungen ggü. säumigen Hausgeldzahlern, Gebühren des Verwalters für die gerichtliche Geltendmachung von Hausgeldrückständen sowie Durchführung von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ggü. Hausgeldschuldern usw.) werden im Rahmen der Hausgeldabrechnung dem Wohnungseigentum des verursachenden Wohnungseigentümers belastet.*

Die Kläger wenden sich im Wege der Anfechtungsklage gegen diese Beschlüsse.

Die Kläger sind der Ansicht, die Genehmigung der Jahresabrechnung widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Unter anderem führen die Kläger an, der Endbetrag der Instandhaltungsrücklage von € lasse sich nicht in den Buchungswerten der Kontobestände wiederfinden.

Aufgrund der nicht ordnungsgemäßen Abrechnung sei auch der Beschluss über die Verwalterentlastung für ungültig zu erklären.

In Hinblick auf den unter TOP 5) gefassten Beschluss sind die Kläger der Auffassung, dass es sich um die Vereinbarung einer Sondervergütung für

Verwallertätigkeiten handele. Es sei aber nicht geregelt, wie hoch die Vergütung sein solle.

Zudem handele es sich bei den beispielhaft aufgezählten Fällen der Kosten für besonderen Verwaltungsaufwand um Tätigkeiten der Verwaltung, die einer Sondervergütung nicht zugänglich seien.

Die Kläger beantragen,

1. den unter TOP 4) (Jahresabrechnung 2019) gefassten Beschluss für ungültig zu erklären, hilfsweise dessen Nichtigkeit festzustellen,
2. den unter TOP 5) (Sondervergütung) gefassten Beschluss für ungültig zu erklären, hilfsweise dessen Nichtigkeit festzustellen,
3. den unter TOP 6) (Verwalterentlastung) gefassten Beschluss für ungültig zu erklären, hilfsweise dessen Nichtigkeit festzustellen,

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, dass es der Klage an einem Rechtsschutzbedürfnis fehle, da nunmehr im Zuge der WEG-Reform noch einmal beschlossen werden könnte und die Kläger diese dann nur hinsichtlich der Einzelabrechnung angreifen könnten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die wechselseitig zur Akte gereichten Schriftsätze verwiesen.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist begründet.

I.

Der unter TOP 4 gefasste Beschluss, mit dem die Jahres- und Einzelabrechnungen 2019 genehmigt wurden, ist für ungültig zu erklären.

1.

Entgegen der Ansicht der Beklagten fehlt es der Klage nicht an einem Rechtsschutzbedürfnis. Die am 17.09.2020 gefassten Beschlüsse sind nach der zu diesem Zeitpunkt geltenden Rechtslage zu beurteilen. Es kommt nicht darauf an, ob

der Beschluss nach der heutigen Rechtslage potentiell rechtmäßig gefasst werden könnte.

2.

Der Beschluss über die Genehmigung der Jahres- und Einzelabrechnung ist ungültig, da er ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Die beschlossene Abrechnung ist rechnerisch nicht schlüssig.

Eine vollständige Jahresabrechnung muss sowohl die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage als auch den Stand und die Entwicklung der gemeinschaftlichen Konten, insbesondere der Konten für die Instandhaltungsrücklage und für die laufende Verwaltung enthalten. Die Angaben zu den Konten sind erforderlich, um die rechnerische Schlüssigkeit der Gesamt- und Einzelabrechnung darzulegen.

Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt.

Aus der Darstellung der Instandhaltungsrückstellung ergibt sich, dass diese sich am 31.12.2019 auf eine Summe von € belief.

Dieser Betrag müsste auch in der Darstellung der Konten erscheinen. Die Entwicklung der Geldanlagekonten wird auf Bl. 9 – 14 der Abrechnung dargestellt. Hieraus ergibt sich, dass sich insgesamt auf den Geldanlagekonten der WEG ein Betrag in Höhe von € befindet.

Nicht nachvollziehbar ist, auf welchen Konten sich die Differenz zwischen der angeblichen Instandhaltungsrücklage und dem dargestellten Guthaben auf den Konten befinden soll. Dies betrifft eine Summe in Höhe von €, deren Verbleib völlig unklar ist.

Der Einwand der Beklagten, dass sich die Differenz wieder schließen werde, sobald alle Eigentümer auf ihre Abrechnung gezahlt haben, ist sowohl unverständlich als auch unerheblich.

Die Abrechnung muss aus sich heraus verständlich sein und zudem in Hinblick auf die Darstellung der Instandhaltungsrücklage sowie die Kontenentwicklung den tatsächlichen Zustand wiedergeben.

Ein weiteres Girokonto, über das die WEG ausweislich der Darstellung auf Bl. 15 der Abrechnung unter dem Punkt „Vermögensstatus“ verfügt und auf dem sich ein Saldo von – € befindet, wird in der Kontenübersicht gar nicht aufgeführt.

Demnach ist die Darstellung der Kontenentwicklung zudem unvollständig.

Aus vorgenannten Gründen entspricht die Jahresabrechnung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Ob die Abrechnung auch aus den übrigen seitens der Kläger angeführten Gründe für ungültig zu erklären ist, kann dahinstehen, da bereits die aufgeführten Mängel schwerwiegend sind und die Abrechnung in wesentlichen Teilen unschlüssig machen, so dass die Abrechnung im Gesamten aufzuheben ist.

Soweit die Gesamtabrechnung aufgehoben wird, sind auch die Einzelabrechnungen für ungültig zu erklären, denn diese werden aus der Gesamtabrechnung entwickelt und können nicht isoliert bestehen bleiben.

## II.

Der unter TOP 5 gefasste Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist daher für ungültig zu erklären.

Mit dem Beschluss sollen Kosten der Gemeinschaft für besonderen Verwaltungsaufwand dem verursachenden Wohnungseigentümer auferlegt werden bzw. seinem Wohneigentum zugerechnet werden.

Die Abwälzung der von allen Wohnungseigentümern geschuldeten Sondervergütung auf einzelne Wohnungseigentümer setzt jedoch voraus, dass der Gemeinschaft ein Anspruch gegen diese Wohnungseigentümer zusteht. Dies ist grundsätzlich nur bei Verzug oder einer sonstigen schuldhaften Pflichtverletzung der Fall (vgl. BayObLG Beschl. v. 10.12.1998 – 2 Z BR 99/98, BeckRS 1999, 1137 Rn. 19, beck-online).

Vorliegend ist die Kostenauflegung allerdings nicht an diese Umstände geknüpft, sondern soll im Falle jeglicher Verursachung gelten, also auch dann, wenn der betroffene Wohnungseigentümer rechtmäßig einen besonderen Verwaltungsaufwand hervorruft.

Auch wenn die beispielhaft benannten Fälle sämtlich solche bezeichnen, denen ein Verschulden des Wohnungseigentümers vorausgegangen ist, kann der Beschluss nicht dahingehend ausgelegt werden, dass er ausschließlich für derartige Fälle gelten soll, denn es handelt sich ausdrücklich um eine lediglich beispielhafte Aufzählung.

Zudem ist der Beschluss nicht hinreichend bestimmt.

Ein Eigentümerbeschluss, der einem einzelnen Eigentümer konstitutiv eine besondere Verpflichtung auferlegt, muss dies für den Betroffenen klar erkennbar machen, andernfalls ist er wegen fehlender inhaltlicher Bestimmtheit für ungültig zu erklären.

Aus dem Beschlusswortlaut ist nicht eindeutig ersichtlich, durch welches Verhalten ein einzelner Eigentümer sich der beschlossenen Kostenfolge aussetzt. Insbesondere der verwendete Begriff „verursachen“ kann auf einen weiten Kausalzusammenhang angewendet werden, der im Vorfeld für den Einzelnen nicht erkennbar ist.

## III.

Der unter TOP 6 gefasste Beschluss zur Entlastung des Verwalters ist ebenfalls für ungültig zu erklären, da er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Ein Entlastungsbeschluss kann nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn Ansprüche gegen den Verwalter für das Wirtschaftsjahr 2019 erkennbar nicht mehr in Betracht kommen.

Da die Abrechnung für ungültig zu erklären war, besteht vorliegend aber noch der Anspruch der Eigentümergeinschaft gegen den Verwalter auf Erstellung einer ordnungsgemäßen Abrechnung.

#### IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.

#### V.

Der Streitwert wird auf 17.483,90 € festgesetzt, wobei auf den Antrag zu 1) 13.483,19 €, auf den Antrag zu 2) 3.000,00 € und den Antrag zu 3) 1.000,00 € entfallen.

#### **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](http://www.justiz.de).

Steins