

Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 S 153/21  
20 C 2/21  
Amtsgericht Bottrop



Vert.:	Frist not.	KF/ KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kennzeichen
SB	27. OKT. 2021		Rückspr.
Rückspr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahlung
zdA			Stellungn.

Landgericht Dortmund

## Beschluss

In dem Rechtsstreit

der

Beklagten und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str. 89,  
46236 Bottrop,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft :

Klägerin und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

weist die Kammer darauf hin, dass die Berufung jedenfalls teilweise Aussicht auf Erfolg verspricht.

1.

Soweit die Beschlussfassungen vom 31.01.2020 auch eine Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2019 enthalten, ist unstreitig, dass diese Jahresabrechnung insgesamt für unwirksam erklärt worden ist, so dass aus dieser Abrechnung auch keine Forderungen resultieren können.

2.

In die Jahresabrechnung des Jahres 2019 vom 10.12.2020 sind – wie die Beklagte zutreffend vorträgt – aber bereits die Kosten für die Instandhaltung der Heizungsanlage i.H. v. ... € insgesamt mit einem Anteil von ... € für die Beklagte eingestellt worden, mithin hat es diese Abflüsse im Jahr 2019 gegeben.

Diese Jahresabrechnung endet – entgegen der von der Beklagten vertretenen Rechtsauffassung – mit einem Nachzahlungsbetrag i.H.v. 4.729,18 €, wobei für die Kammer nicht klar ist, ob auch diese Jahresabrechnung angefochten und zwischenzeitlich für unwirksam erklärt worden ist. Hierzu fehlt Vortrag der Parteien

3.

Unabhängig davon, ob die Jahresabrechnung 2019 vom 10.12.2020 bestandskräftig ist oder rechtskräftig angefochten worden und für unwirksam erklärt worden ist, kann jedenfalls der eingeklagte Betrag hieraus nicht verlangt werden, zumal die Klage auf diesen Klagegrund bislang auch nicht gestützt wird.

a)

Wäre die Jahresabrechnung vom 10.12.2020 wirksam und der Klagegrund in der Rechtsmittelinstanz ausgewechselt, stünde dem eingeklagten Klagebetrag i.H.v. 7.856,87 € der Rechtseinwand des § 242 BGB entgegen, wonach etwas nicht verlangt werden darf, was sofort wieder zurückzahlen wäre („dolo facit qui petit, quod statim rediturus est“). Das wäre nach der Abrechnung der über 4.729,18 € hinausgehende Betrag.

b)

Sofern die Jahreseinzelnabrechnung vom 10.12.2020 indes auf Anfechtung insgesamt für unwirksam erklärt worden sein sollte, bestünde aus der Jahresabrechnung keine Anspruchsgrundlage auf Zahlung irgendeines Betrages.

4.

Vor diesem Hintergrund stellt sich die weitere Frage, ob – worauf die Klage primär abhebt – jedenfalls aus der unter dem 31.01.2020 beschlossenen und nicht angefochtenen Sonderumlage ein Betrag von 7.856,87 € verlangt werden kann.

a)

Im Ausgangspunkt lässt der spätere Beschluss über die Jahresabrechnung den früheren Beschluss des Einzelwirtschaftsplans unberührt, was auch für die Sonderumlage als Ergänzung zum Wirtschaftsplan gilt.

Bei unwirksamer Einzelabrechnung muss dann der im Rahmen der Hausgeldklage verfolgte Zahlungsanspruch u.U. auf Zahlung aus dem WP – hier die Sonderumlage – umgestellt werden, wenn z.B. die Abrechnungsspitze fehlerhaft ausgeworfen worden ist.

b)

Dem steht indes konkret entgegen, dass der Beschluss zu TOP 6 aus der Eigentümerversammlung vom 31.01.2020 bereits nichtig sein dürfte und deshalb keine taugliche Anspruchsgrundlage darstellt.

Denn die Erhebung einer Sonderumlage ist, was auch das Amtsgericht zutreffend erkannt hat, nur die Ergänzung des Wirtschaftsplans (Landgericht Dortmund, Urteil vom 19.04.2016 – 1 S 407/15 m.w.N.).

Ein Wirtschaftsplan und auch die Sonderumlage als Ergänzung des auf das Wirtschaftsjahr beschränkten Wirtschaftsplans darf aber nicht für rückwirkende Abrechnungszeiträume und Wirtschaftsjahre erstellt werden; hierfür fehlt die

## 3

Beschlusskompetenz (Landgericht Dortmund, Urteil vom 19.04.2016 – 1 S 407/15 m.w.N.).

So heißt es ausdrücklich im Beschluss, dass nachträglich eine Sonderumlage erhoben wird. Für bereits abgerechnete bzw. abrechenbare Zeiträume ist die Erhebung einer Sonderumlage im Jahr 2020 als Ergänzung des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2019 aber nichtig, es fehlt dafür bereits die Beschlusskompetenz.

c)

Hinzu kommt, dass der Betrag zur Instandhaltung der Heizungsanlage i.H.v. 16.896,51 € tatsächlich auch im Jahr 2019 bereits abgeflossen ist, denn sonst hätte er nicht in die Jahresabrechnung 2019 Eingang finden dürfen. Vor diesem Hintergrund besteht, wenn Abrechnungsreife vorliegt, was hier der Fall ist, unter Umgehung von Verjährungsvorschriften kein Bedürfnis dafür, nachträglich eine weitere Anspruchsgrundlage neben dem Wirtschaftsplan 2019 und der aus der Jahreseinzelabrechnung resultierenden Abrechnungsspitze zu generieren.

5.

Allenfalls könnte daran gedacht werden, dass im Hinblick auf die Erklärung der Beklagten im Protokoll vom 31.01.2020, wonach sie sich bereit erklärt ihren Anteil in Höhe von 7.856,87 € zu tragen, rechtlich ein Anerkenntnis läge.

a)

Unter Berücksichtigung der abzurechnenden Beträge der zuvor beschlossenen Jahresabrechnung ist diese Erklärung trotz des genauen Zahlbetrags lediglich dahin auszulegen, dass die Beklagte sich unter Einbeziehung der ausgewiesenen Abrechnungsspitze verpflichtet den Betrag insgesamt auszugleichen, aber nicht dahin, dass neben der schon eingestellten Abrechnungsspitze einen nochmalige (doppelte) Verbindlichkeit begründet werden sollte.

b)

Darüber hinaus wäre in diesem Zusammenhang die Frage zu klären, ob das Anerkenntnis auch nur im Hinblick auf eine gegebenenfalls wirksame Beschlussfassung zu TOP 6 begrenzt war und von dessen Bestand abhängen sollte, was die Kammer an dieser Stelle indes offen lässt.

6.

Sofern nunmehr eine bestandskräftige Jahresabrechnung vorliegen sollte, wäre gegebenenfalls auf diese als Klagegrund zurückzugreifen. Das ist bislang indes nicht erfolgt. Geklagt wird nach wie vor aus dem Klagegrund „Nichtzahlung der am 31.01.2020 zu top sechs beschlossenen Sonderumlage“.

7.

Im Hinblick auf das geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht schließt die Kammer sich den zutreffenden Ausführungen der angefochtenen Entscheidung an, zumal die Beklagte erstinstanzlich dem substanzhaltigen Vortrag der Klägerin zum Gemeinschaftskonto nicht entgegen getreten ist, weiterer Vortrag auch die Berufungsbegründung nicht enthält und dieser i.Ü. auch der Präklusion gem. §§ 529 ff ZPO unterfallen dürfte.

8.

4

Sofern – was für die Kammer bisher nicht geklärt ist – die Jahresabrechnung vom 10.12.2020 wirksam sein sollte, wäre aufgrund der Einstellung der auch von der „Sonderumlage“ umfassten Instandhaltungskosten, nur auf der Grundlage dieser Jahresabrechnung eine Forderung in Höhe der Abrechnungsspitze aus der Abrechnung vom 10.12.2020 zu erheben.

Ausgehend von letzterem schlägt die Kammer den Parteien vor, sich auf den dort ausgewiesenen Zahlbetrag von 4.729,18 € zu verständigen.

9.

Beide Parteien erhalten Gelegenheit, zu den vorstehenden Hinweisen der Kammer binnen einer Frist von zwei Wochen vorzutragen sowie sich gegebenenfalls dazu zu erklären, ob eine vergleichsweise Lösung auf der von der Kammer vorgeschlagenen Basis in Betracht kommt.

Die Kosten erster Instanz sollten im Rahmen eines Vergleichs quotenmäßig verteilt werden. Die Kosten des Rechtsmittels hätte bei einem Austausch des Klagegrundes der Kläger gemäß § 97 Abs. 2 ZPO zu tragen. Die Kosten des Vergleichs sollten gemäß dem gesetzlichen Regelfall des § 98 ZPO gegeneinander aufgehoben werden.

Dortmund, 25.10.2021  
Landgericht, 1.ZK

**Bünnecke**  
Vors. Richter am Landgericht

**Roth**  
Richter am Landgericht

**Regel**  
Richter am Landgericht