

# **Amtsgericht Herne**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§§ 20, 21 WEG

- 1. Beziffert die erstellte Gesamtabrechnung lediglich einen Gesamtbetrag der Ausgaben und Einnahmen ohne diese im Einzelnen aufzulisten, widerspricht diese Abrechnung der ordnungsgemäßen Verwaltung.**
- 2. Es kann insofern auch nicht darauf verwiesen werden, dass sich die Gesamtabrechnung ggf. aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt, weil es nach § 28 Abs. 3 WEG Aufgabe des Verwalters ist, eine Gesamtabrechnung vorzulegen und nicht Abrechnungen, aus denen die Wohnungseigentümer eine Gesamtabrechnung ermitteln können.**
- 3. Nach der Rechtsprechung bedarf der Inhalt eines WEG Beschlusses der hinreichenden inhaltlichen Bestimmtheit. Es besteht nämlich im Rechtsverkehr das uneingeschränkte Bedürfnis, die durch die Beschlussfassung eingetretene Rechtswirkung der Beschlussformulierung selbst entnehmen zu können. Maßgebend ist dabei der Wortlaut des Beschlusses.**
- 4. Umstände außerhalb des Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem übrigen Inhalt des Versammlungsprotokolls ergeben.**
- 5. Zwar sind die Kosten für Beschlussanfechtungsklagen nach § 46 Abs. 1 WEG keine Kosten der Verwaltung, da diese gemäß § 16 Abs. 8 WEG ausdrücklich von den nach § 16 Abs. 2 WEG umzulegenden Kosten ausgenommen werden. Die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG dürfen demnach im Prozessverhältnis nur auf diejenigen Wohnungseigentümer umgelegt werden, die sie gemäß § 47 WEG zu tragen haben.**
- 6. Dies hat aber nicht zur Folge, dass solche Rechtsverfolgungskosten unter den kostenpflichtigen Wohnungseigentümern gemäß § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB nach Kopfteilen aufzuteilen wären. Vielmehr sind sie im Innenverhältnis nach dem in § 16 Abs. 2 WEG zum Ausdruck gekommenen natürlichen Maßstab für den Ausgleich unter Wohnungseigentümern, also nach Miteigentumsanteilen, umzulegen.**

AG Herne, Urteil vom 09.06.2020; Az.: 41 C 121/19

In dem Rechtsstreit hat das Amtsgericht Herne-Wanne auf die mündliche Verhandlung vom 19.05.2020 für Recht erkannt:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.06.2019 zu TOP 3, Beschluss über die Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung 2018 wird für ungültig erklärt.

2. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.06.2019 zu TOP 3 a, Beschluss über die Genehmigung der Einzelabrechnung 2018, wird für ungültig erklärt.

3. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.06.2019 zu TOP 4, Beschluss über die Entlastung der Verwaltung für das Geschäftsjahr 2018, wird für ungültig erklärt.

4. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.06.2019 zu TOP 7, Beratung und Beschluss über die Sanierung des Balkons der WE 9, Eigentümer xxx wegen akutem Sanierungsbedarf, wird für ungültig erklärt.

5. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

6. Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten als Gesamtschuldner auferlegt.

7. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden die WEG der Liegenschaft xxx. Die Eigentümergemeinschaft verfügt über zwölf Wohneinheiten, welche jeweils über einen Balkon und einer Garage verfügen. Die Kläger sind im Wohnungsgrundbuch von Herne mit einem Miteigentumsanteil von 76/1000stel am gemeinschaftlichen Eigentum als Eigentümer der Wohnung Nr. 8 sowie mit einem Miteigentumsanteil von 5/1000stel als Teileigentümer der Garage Nr.13 der Liegenschaft eingetragen.

Im Jahr 2018 führten die Parteien bereits einen Rechtsstreit vor dem Amtsgericht Herne-Wanne. Mit Kostenbeschluss vom 19.12.2018 wurden die Beklagten dazu

aufgefordert, an die Kläger einen Betrag in Höhe von 1.925,26 € zzgl. Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 22.11.2018 zu zahlen. Der Betrag ging sodann vollständig unter dem 12.02.2019 auf dem Konto der Klägervertreter ein.

Am 12.06.2019 fand eine Eigentümerversammlung statt. Im Rahmen der Versammlung wurden insbesondere die folgenden Beschlüsse gefasst:

Unter TOP 3 wurde die Gesamtabrechnung für das Jahr 2018 und unter TOP 3a die Einzelabrechnungen für das Jahr 2018 genehmigt. Zu diesem Zeitpunkt lag eine Gesamtabrechnung vom 11.03.2019 für den Zeitraum vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 vor, welche die folgenden Angaben enthält:

Abrechnungs-Position EUR

Umlageabrechnung Ausgaben, evtl. incl. Zuführung zur Rücklage: 47.444,38

Umlageabrechnung-Einnahmen: 0,00

Umlageabrechnung gesamt: 47.444,38

Angeforderte Eigentümer-Vorauszahlungen gern. Wirtschaftsplan: -45.264,00

Abrechnungsspitze (Soll-Vorauszahlungen abzügl. Umlagen) Fehlbetrag: 2.180,38

Abzügl. Rückstände auf Eigentümerkonten ges. 58,00

Zuzügl. Überzahlungen auf Eigentümerkonten ges. -360,00

Ausgaben-Unterdeckung vor Rechnungsabgrenzung(en)

1.878,38

Die Summe der Umlagen übersteigt die Soll-Vorauszahlungen gern. Wirtschaftsplan (Abrechnungsspitze weist Fehlbetrag aus). Die Abrechnungsspitze zuzüglich Rückstände der Eigentümer und abzüglich Guthaben der Eigentümer ergibt einen Fehlbetrag.

Konto-Abstimmung zum 31.12.2018 Verwaltungskonto xxx

Soll Haben

Konto-Stand per 31 12.2018 74.384,85 €

Rücklage auf Girokonto 76.182,80 €

Abgrenzungen 2018 80,10 €

Gesamt: 76.262,90 € 74.384,85 €

Saldo: -1.878,05 €

Laut Abrechnung: 1.878,38 € Haben

Gesamtsaldo (Rundungsdifferenz): 0,33 €

Es lagen ferner eine Übersicht aller Einzelabrechnungen für den Zeitraum vom 01.01.2018 sowie mehrere Kontoauszüge der Umlagekonten vor. Bezüglich der Einzelheiten wird auf die Übersichten und Auszüge, Bl. 74 ff. d. A., verwiesen.

Unter TOP 4 wurde der Verwaltung die Entlastung erteilt und unter TOP 6 der Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 beschlossen. In den Wirtschaftsplan wurde die folgende Position aufgenommen:

"Rechts- und Anwaltsgebühren, Umlage-Saldo: 2.100,00 €, Gesamtschlüssel: 919."

Der Umlageschlüssel der Kläger wurde mit 0 angegeben. Wegert der weiteren Einzelheiten wird auf den Wirtschaftsplan 2019, Bl. 31 d. A., verwiesen.

Ferner wurde unter TOP 7 die Sanierung des Balkons des Miteigentümers xxx beschlossen.

Der Beschluss zu TOP 7 wurde dabei wie folgt gefasst: TOP 7 Beschluss-Nr. 128 Beratung und Beschluss über die Sanierung des Balkons der WE 9, Eigentümer xxx wegen akutem Sanierungsbedarf. Angebote liegen bei bzw. werden bald möglichst nachgeliefert.

Beschlussantrag:

Die Eigentümer beschließen, das Angebot der xxx vom 02.03.2019, Projekt-Nr. 20190247 zur Sanierung des akut undichten und sanierungsbedürftigen Balkon der Eigentümer xxx, Angebotspreis € 5.691,39, anzunehmen. Die Kosten der Fliesenerneuerung (Bodenbelag des Balkons) werden durch den Eigentümer der WE 9, xxx, getragen. Kostentragung der Maßnahme durch Entnahme Rücklage.

Die Ergänzungsleistung "Erneuerung des Putzbereiches" kann auf dem Balkon der WE 9 erst nach Freilegung durch den Dachdecker beurteilt und beauftragt werden und ist nicht Bestandteil dieses Beschlusses.

Im Rahmen einer Eigentümerversammlung vom 28.03.2019 war zuvor unter TOP 7 beschlossen worden, den Architekten xxx mit der Feststellung des Istzustandes des Hauses xxx des Sanierungsbedarfs und der Reihenfolge der notwendigen Sanierungsmaßnahmen an Fenstern, Fassaden und Balkonen zu beauftragen. In der Eigentümerversammlung vom 12.06.2019 erklärte die Verwalterin sodann, dass der xxx nicht mehr für die Feststellung des Sanierungsbedarfs zur Verfügung stehe. Sie legte daraufhin drei Angebote der Firmen Bedachungen, xxx-GmbH und xxx-GmbH bezüglich der Sanierung des Balkons der WE 9 vor. Es wurde sodann der Beschluss Nr. 128 gefasst. Wegen der Einzelheiten wird auf die jeweiligen Angebote, Bl. 40 ff. verwiesen.

Wegen der weiteren Einzelheiten der Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 12.06.2019 wird auf das Protokoll der Versammlung, BL 6 - 8 d. A., verwiesen.

Die Kläger sind der Ansicht, die Beschlüsse unter TOP 3 und 3a entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft sei eine Einnahme- und Ausgabenrechnung. Die im Wirtschaftsjahr angefallenen Zahlungsflüsse seien geordnet nach Einnahmen und Ausgaben und diese jeweils gegliedert nach Einnahmen- und Ausgabenkategorien in der Jahresabrechnung aufzuführen. Anfangs- und Endbestand der Konten seien anzugeben. Nur dann, wenn der Saldo der Einnahmen und Ausgaben einerseits und der Saldo der Bankkontenstände am Anfang und Ende eines Wirtschaftsjahres übereinstimmen, sei die Abrechnung schlüssig. Die angefochtene Abrechnung entspreche diese Anforderungen nicht. Der Verwalter habe eine als Gesamtabrechnung bezeichnete Aufstellung überreicht, die sich zum Teil erst durch ein Hinzuziehen der ebenfalls überreichten Kontoauszüge erschließe. Ferner sei die Gesamtabrechnung nicht plausibel, da sie - den Kontoauszügen zufolge - eine Differenz in Höhe von 1.797,95 € zum tatsächlichen Kontostand aufweise. Ferner weise die Gesamtabrechnung Ausgaben in Höhe von 47.444,38 € aus und Einnahmen in Höhe von 45.264,00 €, was einen Fehlbetrag in Höhe von 2.180,38 € ausmache. Abzüglich Rückstände auf Eigentümerkonten und zuzüglich Überzahlungen errechne sich ein Fehlbetrag in Höhe von 1.878,38 €.

Es mangle ferner an einer geordneten Darstellung der Anfangs- und Endbestände.

Die Fehler der Gesamtabrechnung setzen sich in der Einzelabrechnung fort. Wegen der ungenügenden Darstellungen der Einnahmen und Ausgaben der Gesamtabrechnung seien auch die Einzelabrechnungen aufzuheben.

Die Kläger sind zudem der Ansicht, wegen der fehlerhaften Gesamt- und Einzelabrechnung sei der Verwalterin die Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2018 zu verweigern und der Beschluss aufzuheben. Eine Entlastung stelle ein negatives Schuldanerkenntnis dar. Da die Verwaltung keine nachprüfbare Abrechnung

vorgelegt habe, insbesondere die Kontenabstimmung einen Fehlbetrag aufweise, sei der Verwalterin die Entlastung zu verwehren.

Die Kostenposition Rechts- und Anwaltskosten des Wirtschaftsplans für das Jahr 2019 sei anzufechten. Die Kläger werden an dieser Kostenposition nicht beteiligt. Die fehlende Beteiligung lasse den Schluss zu, dass es sich nicht um eine vorsorgliche Rückstellung von Anwaltskosten handle. Hintergrund der Beschlussfassung sei vielmehr, dass die Beklagten gemäß Kostenfestsetzungsbeschluss vom 19.12.2018 einen Betrag in Höhe von 1.925,26 € zzgl. Zinsen an die Kläger zahlen mussten.

Der Beschluss zu TOP 7 sei inhaltlich unbestimmt. Laut Beschluss gehöre die Ergänzungsleistung "Erneuerung des Putzbereiches" nicht zum Beschlussgegenstand, da die Notwendigkeit erst nach Freilegung durch den Dachdecker beauftragt und beurteilt werden könne.

Die Kläger beantragen,

1. Den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.06.2019 zu TOP 3, Beschluss über die Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung 2018, für ungültig zu erklären.

2. Den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.06.2019 zu TOP 3 a, Beschluss über die Genehmigung der Einzelabrechnung 2018, für ungültig zu erklären.

3. Den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.06.2019 zu TOP 4, Beschluss über die Entlastung der Verwaltung für das Geschäftsjahr 2018, für ungültig zu erklären.

4. Den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 12.06.2019 zu TOP 6, Beschluss über die Genehmigung des neuen Wirtschaftsplanes ab 1. Januar 2019, hinsichtlich der Position "Rechts- und Anwaltskosten" mit einem Umlagesaldo in Höhe von 2.100,00 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, die Jahresabrechnung entspreche den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Die übersichtliche Berechnung weise keine Fehlbeträge auf. Die sich ergebende Veränderung in Höhe von 1.878,38 € des Bankbestandes folge aus einem Zuwachs von 1.797,95 €, dem Buchungskonto 050 in Höhe von 80,41 € sowie 0,02 € Rundungsdifferenz.

Auch der Beschluss zu TPP 4 entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Bedeutung des Entlastungsbeschlusses könne nicht auf die Wirkungen eines negativen Schuldanerkenntnisses reduziert werden. Die Entlastung stelle für die Wohnungseigentümer eine Möglichkeit dar, ggü. dem Verwalter kundzutun, dass ihm das notwendige Vertrauen entgegengebracht werde. Ein Entlastungsbeschluss entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn bei der Beschlussfassung keine Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar gewesen seien. Dies sei vorliegend der Fall gewesen.

Die Umlage der Rechts- und Anwaltskosten betreffe die Kläger nicht, da sie nicht an diesen beteiligt werden. Es dürfe insofern bereits an einem Rechtsschutzbedürfnis mangeln. Kosten des Beschlussanfechtungsverfahrens seien zwar keine Kosten der Verwaltung. Der Rechtsanwalt werde aber aus Gemeinschaftsmitteln bezahlt, weil nur so eine Verteidigung gewährleistet sei. Deshalb entspreche es ordnungsgemäßer Verwaltung hierfür einen Ansatz im Wirtschaftsplan vorzusehen. Der anfechtende Wohnungseigentümer werde insofern auch nicht verdeckt mit Kosten belastet, da der Anfechtungskläger von Kosten freizustellen sei und die Kosten ausschließlich auf die verklagten übrigen Eigentümer umzulegen seien. Eine solche Position müsse im Wirtschaftsplan angesetzt werden, wenn sie voraussichtlich entstehe oder feststehe. Entnommene Vorschüsse seien in die nächste Jahresabrechnung einzustellen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze samt Anlagen verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist im tenorierten Umfang begründet.

I.

Die in der Eigentümerversammlung vom 12.06.2019 zu TOP 3, 3a, 4 und 7 gefassten Beschlüsse entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und sind auf den fristgerechten Antrag der Kläger hin für ungültig zu erklären (§§ 23 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG).

1. Die der Beschlussfassung zu TOP 3 zugrunde liegende Jahresabrechnung genügt nicht den Anforderungen, die an eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 3 WEG zu stellen sind. Danach hat der Verwalter, nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen. In der Jahresabrechnung sind deshalb die Einnahmen und Ausgaben für das gesamte Jahr übersichtlich darzustellen.

Daran mangelt es vorliegend bereits. Die erstellte Gesamtabrechnung beziffert lediglich einen Gesamtbetrag der Ausgaben und Einnahmen ohne diese im Einzelnen aufzulisten. Es kann insofern auch nicht darauf verwiesen werden, dass sich die Gesamtabrechnung ggf. aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt, weil es nach § 28 Abs. 3 WEG Aufgabe des Verwalters ist, eine Gesamtabrechnung vorzulegen und nicht Abrechnungen, aus denen die Wohnungseigentümer eine Gesamtabrechnung ermitteln können.

Dass die in den Einzelabrechnungen aufgeführten Gesamtausgaben möglicherweise für eine Gesamtjahresabrechnung ausreichend wären, ist unerheblich, weil sie als solche nicht genehmigt worden sind. Das ergibt sich aus dem angefochtenen Beschluss. Danach ist davon auszugehen, dass die unzureichenden "Gesamtabrechnung" als Jahresabrechnung, die in der Bezeichnung hiervon abweichenden Einzelabrechnungen hingegen nur als solche genehmigt wurden.

Ferner weist die Gesamtabrechnung einen Fehlbetrag in Höhe von 1.878,38 € auf, welcher anhand der Gesamtabrechnung -ohne Hinzuziehung der Kontoauszüge- nicht plausibel nachvollzogen werden kann.

Auch die Einzelabrechnungen können angesichts der aufgezeigten Mängel der Gesamtabrechnung keinen Bestand haben, weil zunächst eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung genehmigt werden muss, aus der dann die Einzelabrechnungen abzuleiten sind.

2. Der zu TOP 4 gefasste Entlastungsbeschluss ist ebenfalls für ungültig zu erklären, da dieser nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Ein Entlastungsbeschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar in Betracht kommen und nicht aus besonderen Gründen Anlass besteht, auf die hiernach möglichen Ansprüche zu verzichten (vgl. BGH NJW 2003, 3124). Es ist hier nicht ausgeschlossen, dass

aufgrund der bisher nicht erfolgten Abrechnung Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen die Verwaltung geltend gemacht werden können, da das Jahr 2019 seitens des Verwalters nicht ordnungsgemäß abgerechnet wurde.

3. Ferner ist auch der zu TOP 7 gefasste Beschluss über die Sanierung des Balkons der WE 9 für ungültig zu erklären, da er nicht hinreichend bestimmt ist. Nach der Rechtsprechung bedarf der Inhalt eines WEG Beschlusses der hinreichenden inhaltlichen Bestimmtheit. Es besteht nämlich im Rechtsverkehr das uneingeschränkte Bedürfnis, die durch die Beschlussfassung eingetretene Rechtswirkung der Beschlussformulierung selbst entnehmen zu können. Maßgebend ist dabei der Wortlaut des Beschlusses; Umstände außerhalb des Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem übrigen Inhalt des Versammlungsprotokolls ergeben (vgl. Bärman, WEG, § 23 Rdn. 15). Unter Beachtung dieser Grundsätze lässt der WEG Beschluss vom 12.06.2019 zu TOP 7 nicht erkennen welche konkreten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Insbesondere bleibt ausdrücklich offen, ob auch eine "Erneuerung des Putzbereiches" durchgeführt werden soll. Der konkrete Sanierungsumfang wurde auch nicht im Rahmen des zuvor ergangenen Beschlusses vom 28.03.2019 zu TOP 7 festgelegt. Vielmehr wurde danach beschlossen: dass der Sanierungsbedarf und die Reihenfolge der notwendigen Sanierungsmaßnahmen an Fenstern, Fassade und Balkonen - vor der Sanierung - von dem Architekten Ing[EM1145.12,- festzustellen sind. Ein solcher Sanierungsplan wurde im Folgenden jedoch nicht erstellt.

4. Die Klage ist im Übrigen unbegründet.

Es entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung die Kostenposition "Rechts- und Anwaltskosten" im Wirtschaftsplan nach Miteigentumsanteilen anzusetzen. Zwar sind die Kosten für Beschlussanfechtungsklagen nach § 46 Abs.1 WEG keine Kosten der Verwaltung, da diese gemäß § 16 Abs. 8 WEG ausdrücklich von den nach § 16 Abs.2 WEG umzulegenden Kosten ausgenommen werden. Die Kosten eines Verfahrens nach § 43 WEG dürfen demnach im Prozessverhältnis nur auf diejenigen Wohnungseigentümer umgelegt werden, die sie gemäß § 47 WEG zu tragen haben. Dies hat aber nicht zur Folge, dass solche Rechtsverfolgungskosten unter den kostenpflichtigen Wohnungseigentümern gemäß § 426 Abs. 1 Satz 1 BGB nach Kopfteilen aufzuteilen wären. Vielmehr sind sie im Innenverhältnis nach dem in § 16 Abs. 2 WEG zum Ausdruck gekommenen natürlichen Maßstab für den Ausgleich unter Wohnungseigentümern, also nach Miteigentumsanteilen, umzulegen. Dieser Übernahme des Ausgleichsmaßstabs steht § 16 Abs. 8 WEG nicht entgegen (DNotZ 2007, 825, beck-online). Die Voraussetzungen liegen vor. Die Rechtsverfolgungskosten werden ausweislich des Wirtschaftsplans 2019 nach Miteigentumsanteilen auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Die Kläger wurden dabei ausdrücklich von einer Kostentragung ausgenommen.

II.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 Abs. 2 Nr 1, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 20.960,31 EUR festgesetzt (1 a+b: 16.605,30 + 1c) 1.000,00  
+1d) 1.050,00 € + 1e) 2.305,01 €)