

# Abschrift

20 C 21/21



Verkündet am 25.03.2022

Dilger, Justizbeschäftigte (mD)  
als Urkundsbeamtin der  
Geschäftsstelle

## Amtsgericht Bottrop IM NAMEN DES VOLKES

### Urteil

Vert.:	Frist not.	KR/ KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kennr.:
SB	<b>30. MRZ. 2022</b>		Rückspr.:
Rückspr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahlung:
adA			Stellungn.:

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

Bottrop

an dem beteiligt sind:

1. Herr
2. Frau

Kläger,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

gegen

WEG

Bottrop,

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Straße  
89, 46236 Bottrop,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop  
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 04.03.2022  
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfing

für Recht erkannt:

Der auf der Wohnungseigentümerversammlung der WEG  
..... in Bottrop vom 02.09.2021 zu TOP 5 gefasste  
Beschluss (Jahresabrechnung 2018) wird für unwirksam erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits zu 52 %, die  
Beklagte zu 48 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beiden Parteien wird  
nachgelassen, die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe  
von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn  
nicht zuvor die vollstreckende Partei Sicherheit in gleicher Höhe  
leistet.

**Tatbestand:**

Die Kläger sind Mitglieder der beklagten  
Wohnungseigentümergeinschaft ..... in Bottrop.

Am 02.09.2021 fand eine Wohnungseigentümerversammlung statt, deren  
Ergebnisse in der Niederschrift vom 05.11.2021 festgehalten sind. Auf die  
Ablichtung Bl. 24-27 d.A. wird Bezug genommen. Unter TOP 5 wurde die  
Jahresabrechnung 2018, unter TOP 6 die Jahresabrechnung 2019 - jeweils  
in korrigierter Fassung - mehrheitlich genehmigt. Gegenstand von TOP 8  
war der Wirtschaftsplan für das Jahr 2021. Auch dieser wurde wie  
vorgelegt beschlossen.

A. Die Kläger meinen, alle Beschlüsse seien schon wegen mangelnder  
Beschlusskompetenz nichtig. Aus dem Protokoll ergebe sich, dass jeweils  
die gesamten Abrechnungen bzw. der Wirtschaftsplan als solcher

Gegenstand der Beschlussfassung gewesen sei. Dafür sei die Beklagte nicht zuständig. Denn diese dürfe nur noch über die Ergebnisse der Rechenwerke entscheiden, nicht aber über diese selber.

B. Die Beschlüsse zu TOP 5, 6 und 8 seien zumindest für unwirksam zu erklären. Denn sie widersprächen ordnungsgemäßer Verwaltung, da die jeweils vorgelegten Rechenwerke fehlerhaft seien.

I. Die genehmigte Jahresabrechnung 2018 (TOP 5) kranke daran, dass die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage sowohl in der Gesamt- als auch in der Einzelabrechnung auf der Seite der Einnahmen abgezogen worden sei. Das führe zu einer Doppelzahlung der Rücklagen. Zudem seien bei der Darstellung der Einnahmen nicht – was richtig wäre – die Sollzahlungen, sondern fälschlicherweise nur die tatsächlichen Zahlungseingänge berücksichtigt worden. Das folge aus dem Umstand, dass die Beträge nicht durch 12 teilbar seien.

II. Gleiches gelte für die vorgelegte Abrechnung 2019 (TOP 6). Auch hier handele es sich um offensichtlich eine unzulässige Ist-Abrechnung, da die aufgeführten Einnahmen nicht durch 12 teilbar seien.

Überdies seien die abgerechneten Verwaltergebühren in Höhe von 1.160,25 Euro nicht gerechtfertigt. Diese Kosten habe die alte Verwaltung für die Erstellung der Jahresabrechnung 2018 berechnet, was jedoch Aufgabe der neuen Verwaltung gewesen sei.

Schließlich sei Ihre – der Kläger – erfolgte Belastung mit Kosten in Höhe von 190,40 Euro aus einem alten Anfechtungsrechtsstreit nicht gerechtfertigt.

III. Der auf der Versammlung vorgelegte Wirtschaftsplan sei ebenfalls fehlerhaft. Bei den Verwaltergebühren seien sie – die Kläger – in Höhe von 1,10 Euro zu viel belastet. Die Zuführung zur Rücklage sei zu hoch angesetzt worden.

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 02.09.2021 zu TOP 5 (Jahresabrechnung 2018), TOP 6

(Jahresabrechnung 2019) und TOP 8 (Wirtschaftsplan 2021) für nichtig, hilfsweise für unwirksam zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie tritt dem Vorbringen der Kläger entgegen. Die Beschlusskompetenz sei gegeben. Aus dem Versammlungsprotokoll ergebe sich nicht, dass nicht nur die Ergebnisse, sondern die Gesamtrechnwerke genehmigt worden seien.

Die genehmigten Rechenwerke seien auch nicht fehlerhaft.

Die Berücksichtigung der Zuführung zur Rücklage in der Jahresabrechnung 2018 (TOP 5) als Ausgabe sei nicht falsch, sondern zwingend geboten. Im Übrigen betreffe die Beanstandung die Gesamtabrechnung, die gem. § 28 Abs. 3 WEG nicht Gegenstand der Beschlussfassung sei. Bei den in der Abrechnung eingestellten Hausgeldzahlungen handele es sich korrekterweise um Soll-Vorauszahlungen.

Das gelte auch für die Jahresabrechnung 2019 (TOP 6). Die dort verrechneten Verwaltergebühren in Höhe von 1.160,25 Euro seien tatsächlich angefallen und daher als Ausgabe zu berücksichtigen.

Schließlich sei auch der beanstandete Wirtschaftsplan (TOP 8) fehlerfrei. Da es sich bei einem solchen Plan um eine Prognose zukünftig anfallender Kosten handele, seien wegen möglicher Preissteigerungen Abweichungen in Höhe von bis zu 10 % problemlos zulässig.

Zur Ergänzung des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

#### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist nur in dem dem Tenor zu entnehmenden Umfang begründet. Im Übrigen ist sie unbegründet.

A. Der Hauptantrag der Kläger ist dahingehend auszulegen, dass die Feststellung der Nichtigkeit der angefochtenen Beschlüsse begehrt wird.

Der Antrag ist unbegründet. Mängel an der Beschlussfassung, die zur Nichtigkeit führen, sind nicht erkennbar. Insbesondere fehlte der Eigentümerversammlung nicht die Beschlusskompetenz.

I. Grundsätzlich gilt: Nach § 28 WEG entscheidet die Versammlung über Vorschüsse zur Kostentragung (§ 28 Abs. 1 S. 1 = Wirtschaftsplan) bzw. die Zahlungspflichten, die eine Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan ausgleichen sollen (§ 28 Abs. 2 S. 1 = Jahresabrechnung). Die Zahlungspflichten des Abs. 2 können die Eigentümer betreffen (= Nachzahlungspflichten, wenn die tatsächlich angefallenen Kosten höher sind als die Vorauszahlungen) oder die WEG (= Guthaben der Eigentümer, wenn die Vorauszahlungen die tatsächlichen Kosten überdeckt haben). Grundlage der Entscheidung nach Abs. 1 ist der vorgelegte Wirtschaftsplan, Grundlage der Entscheidung nach Abs. 2 die vorgelegte Jahresabrechnung. In Literatur und Rechtsprechung bestand Streit, ob Gegenstand der Beschlüsse nach § 28 Abs. 1 und 2 WEG auch das zugrundeliegende Zahlenwerk ist. Dieser Streit ist durch die Reform des WEG-Rechts erledigt: Beschlussgegenstand ist ausschließlich das Ergebnis der Rechenwerke, letztere dienen nur der Beschlussvorbereitung.

II. Unter Anwendung dieser Grundsätze kann der als Nichtigkeitsfeststellungsantrag auszulegende Haupt-Klageantrag der Kläger keinen Erfolg haben. Die Eigentümer waren gem. § 28 Abs. 1 und 2 WEG entscheidungsbefugt. Denn es kann festgestellt werden, dass die Gegenstände der Beschlussfassungen zu TOP 5, 6 und 8 der Versammlung von 02.09.2021 allein die Ergebnisse der vorgelegten Rechenwerke war. Es kann dahinstehen, ob nach dem Wortlaut der Niederschrift der Versammlung vom 02.09.21 die gefassten Beschlüsse zu TOP 5, 6 und 8 als Genehmigungen der vorgelegten Rechenwerke als solche angesehen werden können. Denn gefasste Beschlüsse einer Eigentümerversammlung sind einer Auslegung zugänglich. Die Auslegung ergibt vorliegend, dass die Eigentümer nur über die sich aus den Rechenwerken ergebenden Zahlungspflichten entscheiden wollten. Dieses Ergebnis folgt zwanglos aus allgemein geltenden Auslegungsregeln, wonach im Zweifel davon auszugehen ist, dass die Eigentümer keinen rechtswidrigen Beschluss

fassen wollten (s. nur Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rdnr. 62 mN).

B. Auf die hilfsweise gestellten Anfechtungsanträge war nur der Beschluss zu TOP 5 für unwirksam zu erklären. Die zu TOP 6 und 8 gefassten Beschlüsse haben Bestand.

I. Der Beschluss zu TOP 5 (Jahresabrechnung 2018) entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG).

1. Der Umstand, dass nach reformiertem WEG-Recht allein die Abrechnungsergebnisse Gegenstand der Beschlussfassung über eine Jahresabrechnung sind, verwässert die Kriterien, anhand derer die Übereinstimmung der getroffenen Entscheidung mit geltendem Recht (und damit ordnungsgemäßer Verwaltung) festgestellt werden kann. Eine verlässliche Grundlagenrechtsprechung hat sich bisher noch nicht herausgebildet. Nach Auffassung des Gerichts ist jedoch ein Beschluss über die Zahlungspflichten aus einer Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 2 S. 1 WEG) dann anfechtbar, wenn er formell fehlerhaft zustande gekommen ist oder in materieller Hinsicht die Grundlage der Entscheidung - also das zum Ergebnis führende Zahlenwerk - mangelbehaftet ist und diese Mängel sich auf die Höhe des beschlussgegenständlichen Abrechnungsergebnisses auswirken (so wohl auch Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, § 28 Rdnr. 204 ff).

2. Der Beschluss zu TOP 5 beruht auf einer fehlerhaften Grundlage und kann keinen Bestand haben. Denn das Zahlenwerk, welches dem genehmigten Abrechnungsergebnis zugrunde lag, folgt nicht den anzuwendenden Regeln mit der Folge, dass die Eigentümer ein falsches Ergebnis genehmigt haben.

a) Unstreitig sind im Rahmen der Jahresabrechnung 2018 die Zahlungen zur Instandhaltungsrücklage in Höhe von 4.000,00 Euro als Ausgaben verbucht und auf die Eigentümer belastend umgelegt worden. Das ist unzulässig. Die tatsächlich erfolgten Zahlungen auf die Rücklage sind vielmehr als Einnahmen zu verbuchen und müssen als solche in der Abrechnung erscheinen (BGH ZWE 2010, 170). Denn die Zahlungen zur Rücklage bleiben der Gemeinschaft - auch bei interner Umbuchung auf eine separates Rücklagenkonto - erhalten und führen nicht zu einem

Geldabfluss im Sinn des § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG dergestalt, dass die Finanzmittel der Gemeinschaft nicht mehr zur Verfügung stehen (so BGH aaO).

b) Der Buchungsmangel führt zu einem fehlerhaften Abrechnungsergebnis. Denn die aus der Buchung als Ausgabe folgende Belastung der Eigentümer führt zu einer Doppelzahlung der Rücklagenzuführung, da diese Mittel in den Vorauszahlungen gemäß dem geltenden Wirtschaftsplan bereits enthalten waren. Das sieht die Beklagte offenbar genauso und hat in der Abrechnung des Folgejahres den Buchungsfehler nicht wiederholt.

II. Der Beschluss der Versammlung zu TOP 6 (Jahresabrechnung 2019) hingegen ist nicht zu beanstanden. Die Einwände der Kläger greifen nicht durch.

1. Es kann nicht festgestellt werden, dass unter TOP 6 eine sog. Ist-Abrechnung genehmigt wurde.

a) Derartige Rechenwerke berücksichtigen nur die tatsächlich eingegangenen Vorauszahlungen und belasten den betreffenden Eigentümer mit den noch offenen Forderungen. Für diese entsteht durch die Genehmigung derartiger Abrechnungen eine zweite Anspruchsgrundlage neben dem nach wie vor geltenden Wirtschaftsplan. Dafür fehlt den Eigentümern nach einhelliger Meinung in Rechtsprechung und Literatur die Beschlusskompetenz und hat Nichtigkeit zur Folge.

b) Vorliegend sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, die auf eine Verdoppelung von Anspruchsgrundlagen hinweisen. Insbesondere ist das Argument der Kläger, die Hausgeldzahlungen seien nicht durch 12 teilbar, nicht nachvollziehbar. In der klägerseits eingereichten Abrechnung sind Hausgeldzahlungen der Kläger in Höhe von 3.744,00 Euro berücksichtigt (Bl. 35 d.A.). Dieser Betrag ist durch 12 teilbar und ergibt glatt 312,00 Euro.

2. Auch die weiteren Einwände der Kläger gehen ins Leere. Es kann dahinstehen, ob die Verwaltergebühren in Höhe von 1.260,25 Euro zu Unrecht ausgegeben wurden. Denn unabhängig von Ihrer Berechtigung sind tatsächlich getätigte die Gemeinschaft belastende Ausgaben in der

Jahresabrechnung einzustellen (s. nur BGH ZWE 2011, 256; OLG Düsseldorf ZMR 2006, 218). Alles andere wäre fehlerhaft.

3. Soweit die Kläger schließlich monieren, sie seien unberechtigterweise mit Kosten aus einem alten Anfechtungsrechtsstreit belastet worden, ist das Vorbringen nicht hinreichend substantiiert und daher ohne Belang.

III. Die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 8 (Wirtschaftsplan 2021) ist ebenfalls unbegründet. Auch hier mangelt es den vorgetragenen Einwendungen an der erforderlichen Substantiierung. Warum die Zuführung zur Rücklage zu hoch angesetzt worden sein soll, ist dem Klägervortrag nicht zu entnehmen. Die kritisierte Zuvielbelastung in Höhe von 1,10 Euro (!) ist im Hinblick auf den Prognosecharakter eines Wirtschaftsplans irrelevant.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert wird auf 7.688,31 EUR festgesetzt.

#### **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.

Rohlfing