

Abschrift

20 C 15/21



Verkündet am 22.04.2022

Oelerich, Justizbeschäftigter (mD)
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle



Amtsgericht Bottrop

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Verfahren

betreffend die Wohnungseigentümergeinschaft

an dem beteiligt sind:

Herr

Kläger,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

gegen

WEG

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener
Straße 89, 46236 Bottrop,

hat die 20. Zivilabteilung des Amtsgerichts Bottrop
im schriftlichen Verfahren mit einer Schriftsatzeinreichungsfrist bis zum 01.04.2022
durch den Richter am Amtsgericht Rohlfiing

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Dem Kläger wird nachgelassen, die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, wenn nicht zuvor die Beklagte Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Ihm gehören 8 der insgesamt 15 Einheiten. Am 26.06.2021 fand eine Eigentümerversammlung statt, deren Ergebnisse in der Niederschrift vom 29.06./01.07.2021 festgehalten sind (Abl. Bl. 6 ff d.A.). Gegenstand von TOP 3 war die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019. Im Rahmen der Diskussion wurden mehrere Mängelrügen vorgetragen. Laut Protokoll wurde der Verwaltung eine Auflistung mit weiteren Beanstandungen übergeben. Nach Abstimmung wurde die Genehmigung des von der Verwaltung vorgelegten Rechenwerks mehrheitlich abgelehnt.

Der Kläger meint, die Genehmigung hätte erteilt werden müssen, da die Abrechnung mangelfrei sei.

Er stellt im Wege der Beschlussersetzungsklage folgenden Antrag:

Das Gericht bestimmt nach billigem Ermessen (über) die Jahresabrechnung für die Wohnungseigentumsanlage in 46244 Bottrop für das Jahr 2019 einschließlich der Einforderung von Nachschüssen für dieses Wirtschaftsjahr bzw. die Auszahlung von Überschusszahlungen für dieses Wirtschaftsjahr.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Ein Anspruch auf Beschlussersetzung bestehe nicht. Die vorgelegte Jahresabrechnung sei aufgrund diverser Mängel nicht genehmigungsfähig und daher zu Recht abgelehnt worden. So seien die Abrechnungsspitzen nicht ordnungsgemäß dargestellt, Rückforderungen von Verwaltergebühren seien nicht berücksichtigt worden. Eingestellt seien Kosten, die in keinem Bezug zur Eigentümergeinschaft stünden. Für diverse abgerechnete Kosten fehlten die Rechtmäßigkeitsnachweise in den Verwaltungsunterlagen. Umbuchungen seien nur teilweise berücksichtigt worden. Es könne nicht nachvollzogen werden, welche Nachzahlungen aus 2017 in der Abrechnung vom 29.12.2018 eingestellt worden seien.

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

Entscheidungsgründe:

A. Die Klage ist gemäß §§ 43 Abs. 2 Nr. 4, 44 Abs. 1 S. 2 WEG zulässig. Insbesondere fehlt es nicht am erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis, weil die anderen Eigentümer mit der streitgegenständlichen Jahresabrechnung 2019 auf der Versammlung vom 26.06.2021 vorbefasst waren, ohne dass der Kläger sein Klageziel erreichen konnte. Entgegen der Auffassung der Beklagten ist auch der Klageantrag in der gestellten Form zulässig. Denn im Rahmen eines Verfahrens nach § 44 Abs. 1 S. 2 WEG genügt bei der Formulierung des Beschlussersetzungsantrages die Angabe des Rechtsschutzziels, eines bestimmten Antrages bedarf es nicht (s. nur BGH NJW 2016, 2181; Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, § 44 Rdz. 197 mwN).

B. Die Klage ist jedoch unbegründet. Der Kläger kann die begehrte Beschlussersetzung durch das Gericht nicht verlangen. Die Voraussetzungen liegen nicht vor.

I. Grundsätzlich obliegt die Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums der Gemeinschaft der Eigentümer (§ 18 Abs. 1 WEG). Diese entscheidet im Rahmen der Verwaltungskompetenz durch Beschluss (§ 23 Abs. 1 WEG).

1. Subsidiär hierzu gibt § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG dem Gericht die Möglichkeit, anstelle der Gemeinschaft notwendige Beschlüsse zu fassen, wenn es zu keinem Beschluss der Eigentümergeinschaft kommt. Im Rahmen der mit dieser Zielvorgabe erhobenen Beschlussersetzungsklage übt das Gericht das den Eigentümern durch Gesetz eingeräumte Ermessen aus und fasst im Falle der

Begründetheit an Stelle der Eigentümer unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung selber einen Beschluss.

2. Aufgrund des im Zivilprozess geltenden Beibringungsgrundsatzes ist es dabei Sache des Klägers, dem Gericht durch vorbereitende Beibringung sämtlicher ermessensrelevanter Tatsachen eine ausreichende Wissensgrundlage zu verschaffen, um eine ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechende Entscheidung zu ermöglichen (vgl. Hügel/Elzer, aaO, § 44 Rdz. 193). Der Kläger muss also die begehrte Ermessensentscheidung durch sein Vorbringen so vorbereiten, als wären die Eigentümer selbst zur Entscheidung berufen.

II. Unter Beachtung dieser Vorgaben kann eine ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechende Ermessensentscheidung des Gerichts nicht ergehen. Dabei kommt es auf die beklagenseits monierten inhaltlichen Fehler der vorgelegten Abrechnung nicht an. Es mangelt vielmehr bereits an der erforderlichen Wissensgrundlage für eine Entscheidung. Das geht zu Lasten des darlegungspflichtigen Klägers.

Dieser hat trotz richterlichen Hinweises (Bl. 44 d.A.) nicht alle erforderlichen Unterlagen beigebracht und damit die begehrte Ermessensentscheidung des Gerichts nicht in dem erforderlichen Umfang vorbereitet. Er hat weder alle Einzelabrechnungen – die laut Niederschrift auf der Versammlung vom 26.06.2021 zur Einsichtnahme vorlagen – noch die auf der Versammlung der Verwaltung überreichte Mängelauflistung zu den Akten gereicht. Das schadet. Weil das Gericht anstelle der Eigentümer entscheiden soll, fordert der Beibringungsgrundsatz die Vorlage sämtlicher Unterlagen, die auch den Eigentümern zur Verfügung gestanden hatten. Denn ohne diese Unterlagen hat das Gericht keine Übersicht über die Entscheidungsgrundlage der Eigentümer und kann weder prüfen, ob die Genehmigung der Jahresabrechnung 2019 im Vorschaltverfahren zu Recht verweigert wurde oder eine Beschlussersetzung geboten ist. So kommt es zum Beispiel auf die Einzelabrechnungen auch der anderen Eigentümer, in denen die jeweilige Beitragsleistung festgelegt wird, entscheidend an. Denn Gegenstand einer Abrechnungsgenehmigung sind gem. § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG nur die Zahlungspflichten, die sich zum Ausgleich einer Unterdeckung (Zahlungspflicht des Eigentümers) oder Überdeckung (Zahlungspflicht der Gemeinschaft) aus dem Wirtschaftsplan ergeben (Hügel/Elzer, aaO, § 28 Rdz. 191). Die Eigentümer entscheiden daher lediglich über das Abrechnungsergebnis, nicht aber über das zugrundeliegende Zahlenwerk. Dieses dient lediglich der Beschlussvorbereitung (Hügel/Elzer, aaO, § 28 Rdz. 192). Unter diesem Blickwinkel dürfte es nachvollziehbar sein, dass das Gericht nicht prüfen kann, ob die

Abrechnungsergebnisse ordnungsgemäß zustande gekommen sind, wenn sie ihm zum großen Teil gar nicht bekannt sind.

C. Das Gericht erlaubt sich abschließend den Hinweis, dass man die vorliegende Klage auch an mangelnder Zulässigkeit hätte scheitern lassen können. Denn in der Rechtsprechung wird in Fällen einer abgelehnten Jahresabrechnung, deren Bestätigung im Wege der Beschlussersetzung begehrt wird, zum Teil eine nochmalige Befassung der Eigentümer verlangt, wenn nach Behebung von inhaltlichen Mängeln eine positive Bescheidung nicht ausgeschlossen erscheint (so KG Berlin, ZWE 2000, 40). Begründet wird diese – durchaus vertretbare – Auffassung mit dem Argument, die gerichtliche Ersetzung von Eigentümermaßnahmen könne nur letztes Mittel sein, die eigenverantwortliche Verwaltung der Eigentümer genieße immer Vorrang.

Es wird daher dringend angeregt, die vorliegende Problematik außergerichtlich zu lösen – auch um zeitnah das gewichtige Bedürfnis zu befriedigen, die Zahlungspflichten aus dem Wirtschaftsjahr 2019 verbindlich festzustellen. Dies unterstützend weist das Gericht darauf hin, dass die monierten Abrechnungsmängel – soweit sie bisher vorgetragen und dem Gericht zur Kenntnis gelangt sind – einer Genehmigung der Jahresabrechnung 2019 nicht im Wege stehen dürften. Denn – wie oben ausgeführt – sind Gegenstand einer Abrechnungsgenehmigung nur die sich aus dem Zahlenwerk ergebenden Zahlungspflichten. Die Bedenken, die seitens der Beklagten vorgetragen sind, dürften unerheblich sein, da ein Einfluss auf die Richtigkeit des Abrechnungsergebnisses nicht erkennbar ist:

- Der Behauptung der Beklagten, die Abrechnungsspitzen seien nicht ordnungsgemäß dargestellt, dürfte es an der hinreichenden Substantiierung fehlen.
- Ihr Vortrag, Rückforderungen von Verwaltergebühren seien nicht berücksichtigt worden, dürfte ohne Belang sein, da Forderungen nicht in eine Jahresabrechnung als reine Einnahmen-/Ausgabenrechnung gehören.
- Das Vorbringen, gemeinschaftsfremde Kosten seien eingestellt worden, dürfte ebenfalls fehlgehen, da sämtliche Ausgaben – auch die unberechtigten – zu berücksichtigen sind, wenn sie nur vom Gemeinschaftskonto abgeflossen sind.
- Das Fehlen von Rechtmäßigkeitsnachweisen in den Verwaltungsunterlagen bezüglich diverser Ausgaben kann naturgemäß keinen Einfluss auf die Richtigkeit des Abrechnungsergebnisses haben.
- Das gleiche gilt für angeblich nicht berücksichtigte Umbuchungen.

- Der Vortrag schließlich, Nachzahlungen seien nicht nachvollziehbar, dürfte ebenfalls unerheblich sein. Denn mangelnde Verständlichkeit des dem Abrechnungsergebnis zugrunde liegenden Zahlenwerks ist unschädlich (vgl. Hügel/Elzer, aaO, § 28 Rdz. 207 mN).

Die Nebenentscheidungen haben ihre Grundlage in §§ 91, 708 Nr. 11, 711 ZPO.
Der Streitwert wird auf 6.000,00 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