

90 C 49/21



Vert.:	Frst not.	KR/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Kennt-nis.
SB	28. APR. 2022		Rück-spr.
Rück-spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahl-ung
zdA			Stel-lung

Amtsgeschichte Recklinghausen

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

Wohnungseigentümergeinschaft

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Verfahrensbeteiligte

hat das Amtsgeschichte Recklinghausen
auf die mündliche Verhandlung vom 26.04.2022
durch den Richter am Amtsgeschichte Dr. Vach

für Recht erkannt:

1.

Die Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung vom 22.10.2021 zu

a) TOP 4) (Jahresabrechnung 2020)

b) TOP 4) (Jahresabrechnung 2019)

c) TOP 5) (Jahresabrechnung 2017)

d) TOP 5) (Jahresabrechnung 2018)

sind nichtig.

Die Beschlussfassung zu TOP 4) (Entlastung des Verwalters für die Wirtschaftsjahre 2019 und 2020) der Versammlung vom 22.10.2021 wird für ungültig erklärt.

2.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Beklagten auferlegt.

3.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Die Sicherheit kann auch durch Stellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einer deutschen Großbank geleistet werden.

Tatbestand:

Mit einer am 16.11.2021 beim Amtsgericht Recklinghausen eingegangenen Klageschrift wendet sich der Kläger gegen Beschlussfassungen der Wohnungseigentümergeinschaft vom 22.10.2021 zu den Tagesordnungspunkten 4 und 5. Hinsichtlich der diesbezüglichen Einzelheiten wird auf den Inhalt des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 22.10.2021 verwiesen. Der Kläger macht geltend, er sei zum damaligen Zeitpunkt Miteigentümer der Beklagten gewesen. In der Eigentümerversammlung seien unter anderem Jahresabrechnungen 2017-2020 die erschlossen worden. Die diesbezügliche Beschlussfassung sei jedoch mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung nicht in Einklang zu bringen, da bei den beschlossenen Jahresabrechnungen eine Doppelbelastung der betroffenen Eigentümer erfolgt sei, da sowohl eine Zahlungsverpflichtung aus dem Wirtschaftsplan, als auch eine Zahlungsverpflichtung aus der Jahresrechnung des jeweiligen Wirtschaftsjahres begründet worden sei. Der Kläger legt diesbezüglich Abrechnungen für die vorgenannten Jahre vor, die auf den 10.11.2021 datiert sind.

Eine Entlastung der Verwaltung für die Wirtschaftsjahre 2019 und 2020 komme nicht in Betracht, da die Verwaltung verpflichtet sei, die angefochtenen Abrechnungen neu zu erstellen.

Der Kläger beantragt, die Nichtigkeit der Beschlussfassungen zu

- a) TOP 4) (Jahresabrechnung 2020)
- b) TOP 4) (Jahresabrechnung 2019)
- c) TOP 5) (Jahresabrechnung 2017)
- d) TOP 5) (Jahresabrechnung 2018)

festzustellen, hilfsweise die vorgenannten Beschlussfassungen für ungültig zu erklären sowie die Beschlussfassung zu TOP 4) (Entlastung des Verwalters für die Wirtschaftsjahre 2019 und 2020) für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Die Beklagte bestreitet zunächst, dass der Kläger im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung noch Mitglied der Beklagten gewesen sei. Ferner bestreitet die Beklagte, dass die vom Kläger vorgelegten und auf den 10.11.2021 datierten Abrechnungen auf der Versammlung beschlossen worden seien. Vielmehr sei die Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt 4 mit der Maßgabe erfolgt, nunmehr gesetzeskonforme Anforderungen an eine Jahresabrechnung zu erstellen. Selbiges gelte auch zum Tagesordnungspunkt 5, wo lediglich beschlossen worden sei, die Form der genehmigten Abrechnungen zu ändern. Konkret vorliegender Abrechnungen seien nicht beschlossen worden, da sie auf der Versammlung nicht zur Abstimmung gestanden hätten. Im Übrigen erklärt die Beklagte, dass sie aus den Abrechnungen vom 10.11.2021 keine Ansprüche herleiten oder herleiten werde.

Im Übrigen wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen

Entscheidungsgründe:

Die Anfechtungsklage ist zulässig. Sie ist innerhalb der Anfechtungsfrist des § 45 WEG beim Amtsgericht Recklinghausen eingegangen und begründet worden. Der Kläger ist zur Geltendmachung seines Anfechtungsbegehrens berechtigt. Er war bis zum 15.11.2021 Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, was die Einholung einer amtlichen Auskunft ergab, § 273 Abs. 2 Nr. 2 ZPO.

Die Anfechtungsklage hat auch in der Sache Erfolg.

Die Beschlussfassung über die angegriffenen Jahresabrechnungen für die Kalenderjahre 2020 und 2019 im Tagesordnungspunkt 4 der Eigentümerversammlung ist nichtig. Entgegen der Auffassung der Beklagten geht das zur Entscheidung berufene Gericht davon aus, dass unter dem Tagesordnungspunkt 4 der Eigentümerversammlung über die Jahresabrechnungen 2019 und 2020 tatsächlich eine Entscheidung der Wohnungseigentümer herbeigeführt worden ist. Dies ergibt sich aus dem Inhalt des Protokolls der Versammlung zum Tagesordnungspunkt 4, wonach Abrechnungen über diese Jahre mit näher angeführten Maßgaben „genehmigt“ worden sind. Eine Nichtigkeit dieser Beschlussfassung ergibt sich zunächst daraus, dass im Zeitpunkt der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung überhaupt keine Jahresabrechnungen 2019 und 2020 konkret vorgelegen haben, die hätten genehmigt werden können. In diesem Fall ist die Beschlussfassung nicht hinreichend bestimmt oder bestimmbar. Es ist nicht konkret ersichtlich, welcher konkrete Inhalt von Jahresabrechnungen genehmigt worden sein soll. Sollte sich die Beschlussfassung hingegen auf die von der dem Kläger vorgelegten Jahresabrechnungen vom 10.11.2021 für die Kalenderjahre 2019 und 2020 handeln, so ergibt sich die Nichtigkeit der Beschlussfassung daraus, dass eine Doppeltitulierung von geschuldeten Beträgen genehmigt worden ist. Die vorgelegten Jahresabrechnungen enthalten nämlich nicht die Sollbeträge für die Hausgeldvorschüsse, sondern beinhalten in der sogenannten dargestellten Abrechnungsspitze für den Kläger Beträge, die zumindest bereits teilweise im beschlossenen Wirtschaftsplan tituliert worden sind.

Die Entlastung des Verwalters für die Kalenderjahre 2019 und 2020 ist zudem rechtsungültig. Einem Verwalter kann gemäß § 19 Abs. 1 WEG Entlastung erteilt werden, wenn keine Schadensersatzansprüche oder sonstigen Ansprüche ihm gegenüber absehbar sind. Er widerspricht der Ordnungsgemäßheit hingegen, wenn gegen den Verwalter Ansprüche in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten (vergleiche dazu BGH in NJW 2010, 2127 Rn. 19; Hügel/Elzer § 28 Rn. 361). Eine Entlastung ist insbesondere dann ordnungswidrig, wenn der Verwalter – wie hier – eine fehlerhafte Jahresabrechnung vorgelegt hat (vergleiche dazu BGH in NJW 2010, 2127 Rn. 19; BGH in NJW 2010, 2654 Rn. 17; Hügel/Elzer § 28 Rdn. 362).

Auch die Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt 5 der Eigentümerversammlung war auf das entsprechende Anfechtungsbegehren hin für ungültig zu erklären. Soweit die Beklagte geltend macht, unter diesem Tagesordnungspunkt sei keine konkrete Entscheidung über die Hausgeldabrechnungen 2017 und 2018 herbeigeführt worden, so vermag sich das Gericht dem zumindest nicht in vollem Umfang anzuschließen. Richtig ist, dass auch für diesen Zeitraum konkrete Abrechnungen im Zeitpunkt der Eigentümerversammlung nicht vorgelegen haben. Richtig ist ferner, dass zumindest aus dem Wortlaut des protokollierten Inhalts zum Tagesordnungspunkt 5 hervorgeht, dass im wesentlichen die Form der Abrechnungen zu ändern ist. So sollen sie dem Inhalt nach an die Anforderungen der Rechtsprechung angepasst werden. Allerdings bezieht sich die Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt 5 auf bereits „genehmigte Abrechnungen“. Insoweit kann diesbezüglich hinsichtlich der rechtlichen Bewertung auf die obigen Ausführungen verwiesen werden. Auch die Bezeichnung als „Zweitbeschluss“ im Tagesordnungspunkt 5 legt nahe, dass lediglich die Form bereits genehmigter Hausgeldabrechnungen 2017 und 2018 angepasst werden soll, ohne dass für das Gericht erkennbar ist, um welche Abrechnungen es sich konkret handelt, die nunmehr im Wege des weiteren Beschlusses abgeändert werden sollen. Damit ist aber die gesamte Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt 5 derartig unbestimmt und auch nicht näher bestimmbar, dass sie den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Absatz 1 S. 1, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 75.495,65 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.

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. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Dr. Vach