

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

28 C 41/21



Verkündet am 15.09.2022

Amberg, Justizamtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Duisburg-Ruhrort

IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau I

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str.89,
46236 Bottrop,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft
diese vertreten durch die Hausverwaltung, die
Geschäftsführer

Duisburg,
GmbH, vertreten durch den

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwälte C



hat das Amtsgericht Duisburg-Ruhrort
auf die mündliche Verhandlung vom 25.08.2022
durch die Richterin am Amtsgericht Kottke

für Recht erkannt:

Der in der Eigentümerversammlung vom 21. September 2021 unter TOP 2 (Abrechnung 2020) gefasste Beschluss wird insoweit für ungültig erklärt als er die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 umfasst.

Der in der Eigentümerversammlung vom 21. September 2021 unter TOP 3 (Entlastung der Verwaltung) gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Vermögensaufstellung für das Wirtschaftsjahr 2020 vorzulegen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Klägerin und die Beklagte je zur Hälfte zu tragen.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kosten vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 Prozent des jeweils zu vollstreckenden Betrages.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Miteigentümer in der Wohnungseigentümergeinschaft der Beklagten. Ehemalige Verwalterin der Beklagten war die Grundbesitzverwaltung AG, deren Vorstand der Zeuge J (senior) ist. Bereits seit dem Jahre 2016 führte die Klägerin zahlreiche Rechtsstreitigkeiten gegen diese Verwalterin und die Beklagte, unter anderem in Form von Anfechtungsklagen gegen gefasste Beschlüsse bezüglich erteilter Abrechnungen. Teilweise sind diese Verfahren noch nicht rechtskräftig abgeschlossen.

Mit Ladung vom 24. August 2021 lud die Beklagte zu einer Eigentümerversammlung am 21. September 2021. Unter TOP 2 der Versammlung beschloss die

Versammlung die „Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen für den Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020“, unter TOP 3 die Entlastung der bis zu diesem Zeitpunkt tätigen bisherigen Verwaltung, der f Grundbesitzverwaltung AG, und unter TOP 5 die Bestellung der GmbH, deren alleiniger Geschäftsführer der Sohn des Herrn J ; (senior), J; (junior), ist, zur neuen Verwalterin ab dem 1. Januar 2022. Der unter TOP 2 gefasste Beschluss lautet dabei auszugsweise wörtlich wie folgt: „Die Gesamtabrechnung und ihre Bestandteile... und die Einzelabrechnungen... werden einschließlich der in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Abrechnungsspitzen wie vorgelegt beschlossen. ...“ Bezüglich der genauen Einzelheiten wird verwiesen auf das zu den Akten gereichte Protokoll der Eigentümerversammlung vom 21. September 2021 (Bl. 74 ff. d.A.) sowie die Hausgeldabrechnungen (Bl. 93 ff. d.A.).

Die Klägerin behauptet, die zu TOP 3 beschlossenen Abrechnungen seien fehlerhaft. So ergäben sich hieraus nicht die korrekten Anfangs- und Endbestände und die 12 Vorauszahlungen der Klägerin in Höhe von je 185,00 EUR seien nicht berücksichtigt worden. Auch die Soll-Vorauszahlungen seien nicht korrekt berechnet worden. Die in der Abrechnung berücksichtigten Verwaltersonderkosten in Höhe von 59,05 EUR und die Entnahme in Höhe von 1.500,00 EUR aus dem Rücklagenkonto seien nicht nachvollziehbar.

Sie ist der Ansicht, die Entlastung der bisherigen Verwaltung sowie die Bestellung der neuen Verwalterin entspreche auch deshalb nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, zumal der vormaligen Verwalterin, der Grundbesitzverwaltung AG, zahlreiche Verfehlungen in der jüngeren und älteren Vergangenheit vorzuwerfen seien.

Der Verwaltervertrag, der unter TOP 5 der Eigentümerversammlung zur Abstimmung gestellt wurde, sei den Eigentümern zudem – selbst auf diesbezügliche Nachfrage – nicht vorab übermittelt worden. Vielmehr hätten die Eigentümer in der Versammlung über einen ihnen nicht bekannten und existenten Verwaltervertrag abgestimmt.

Die Klägerin beantragt,

1. die in der Eigentümerversammlung vom 21. September 2021 unter TOP 2 (Abrechnung 2020), TOP 3 (Entlastung der Verwaltung) und TOP 5 (Verwalterbestellung und Verwaltervertrag) für ungültig zu erklären;
2. die Beklagte zu verpflichten, eine Vermögensaufstellung für das Wirtschaftsjahr 2020 vorzulegen.

Die Beklagte beantragt,
die Klage abzuweisen.

Sie ist der Ansicht, der Anspruch auf Erstellung eines Vermögensberichts sei bereits erfüllt, zumal sich aus den Jahresabrechnungen 2020 der Stand der Rücklage und aus dem Status (Bl. 90 d.A.) das wesentliche Gemeinschaftsvermögen ergebe.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeugen Friese und Büschgens (senior). Hinsichtlich des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Sitzungsprotokoll vom 25. August 2022 (Bl. 247 ff. d.A.).

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nur teilweise begründet.

I.

Die Klage ist teilweise begründet.

1.

Die materielle Ausschlussfrist des § 45 S. 1 WEG ist gewahrt. Die Klägerin hat die Anfechtungsklage innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung erhoben und innerhalb zweier Monate nach der Beschlussfassung begründet.

2.

Der unter TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 21. September 2021 gefasste Beschluss (Abrechnungen 2020) war insoweit deklaratorisch für ungültig zu erklären, als er die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 betrifft. Der Beschluss ist diesbezüglich bereits als nichtig anzusehen, da es an einer entsprechenden Beschlusskompetenz fehlt.

Nach der Reform des WEG-Rechts kann nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG allein noch wirksam über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse entschieden werden. Die vom Gesetzgeber gewählte Formulierung der Beschlussfassung über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse verdeutlicht, dass nicht über den sogenannten Abrechnungssaldo zu beschließen ist, der die tatsächlichen

Vorschüsse berücksichtigen müsste (Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 28 WEG, Rn. 217). Da der eigentliche Wirtschaftsplan zwar vom Verwalter zu erstellen ist, aber an der Beschlussfassung nicht teilnimmt, kann er auch nicht Gegenstand einer Beschlussanfechtung sein. Das gilt selbst dann, wenn die Wohnungseigentümer fälschlicher Weise den „Wirtschaftsplan“ beschließen. Es können nur noch die Beschlüsse über die Vorschüsse angefochten, also ihre Höhe gerichtlich überprüft werden (Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 28 WEG, Rn. 108).

3.

Der zu TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 21. September 2021 gefasste Beschluss über die Entlastung der Verwaltung ist ebenfalls für unwirksam zu erklären, da er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Die genauen Grenzen, ab wann ein Entlastungsbeschluss nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, sind zwar in Rechtsprechung und Literatur umstritten. Unstreitig nicht der ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechen jedoch Entlastungsbeschlüsse, die trotz Fehlens der Voraussetzungen der Entlastung gefasst werden, also wenn entweder Ansprüche gegen den Verwalter ernsthaft in Betracht kommen oder nur eine unvollständige, fehlerhafte bzw. noch gar keine Jahresabrechnung vorliegt. Dies gilt auch, wenn der auf der Jahresabrechnung beruhende Beschluss zumindest angefochten wurde. Unter diesen Voraussetzungen kann die Entlastung nur einstimmig erteilt werden (BeckOGK/Hermann, 1.3.2022, WEG § 28 Rn. 216). Maßgeblicher zeitlicher Bezugspunkt für die Beurteilung der Frage, ob ein angefochtener Beschluss den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, ist dabei der Zeitpunkt der Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung (Sulmann in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 44 WEG, Rn. 94).

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung am 21. September 2021 stand in Streit, ob die damalige Verwalterin, die Waldhof Grundbesitzverwaltung AG, ihren sich aus dem Verwaltervertrag ergebende Pflichten sämtlich ordnungsgemäß erfüllt hat. Jedenfalls ihre Verpflichtung zur Erstellung eines ordnungsgemäßen Vermögensberichts nach § 28 Abs. 4 WEG für das Wirtschaftsjahr 2020 war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht erfüllt (siehe hierzu auch die noch folgenden Ausführungen). Die Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung wäre in einem solchen Fall nur bei Einstimmigkeit als wirksam anzusehen, die hier unstreitig nicht vorlag.

4.

Der Anspruch der Klägerin auf Vorlage einer Vermögensaufstellung für das Wirtschaftsjahr 2020 ergibt sich aus § 28 Abs. 4 S. 1 WEG.

Dieser Anspruch ist auch nicht bereits durch Erfüllung nach § 362 Abs. 1 BGB erloschen. Gesetzlich vorgesehener Inhalt des Vermögensberichts sind der Stand der Erhaltungsrücklage sowie sonstiger beschlossener Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens (BeckOGK/Hermann, 1.3.2022, WEG § 28 Rn. 187). Die Beklagte hat sich mit Schriftsatz vom 17. Dezember 2021 insofern auf den als Anlage B5 eingereichten Status berufen und im Übrigen erklärt, der Stand der Rücklage ergebe sich bereits aus der Jahresabrechnung 2020. Dies wird den Anforderungen an einen ordnungsgemäßen Vermögensbericht nicht gerecht.

Zum einen ist es nicht Aufgabe der einzelnen Wohnungseigentümer, sich die im Rahmen eines ordnungsgemäßen Vermögensberichts erforderlichen Daten eigenständig aus mehreren Dokumenten (beispielsweise der Jahresabrechnung) herauszusuchen. Zum anderen stellt auch der als Anlage B5 eingereichte Status das wesentliche Gemeinschaftsvermögen allenfalls rudimentär dar.

II.

Im Übrigen war die Klage abzuweisen.

1.

Der unter TOP 2 gefasste Beschluss war in Bezug auf die dort ebenfalls beschlossene Abrechnungsspitze nicht für ungültig zu erklären.

Bei der insofern gebotenen Auslegung des Beschlusses nach dem objektiven Empfängerhorizont bezieht sich der Beschluss nicht allein auf die Genehmigung der Abrechnungen, sondern ausweislich des Wortlauts ausdrücklich auch auf die „in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Abrechnungsspitzen“. Hierbei handelt es sich um einen vom übrigen Beschlussinhalt trennbaren Beschluss, für den eine Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft auch nach der WEG-Reform besteht.

Eine Anfechtungsklage kann sich – entsprechend der obigen Ausführungen – nur auf den Beschluss über die Festsetzung der Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beziehen und ist nur begründet, wenn sie

auf betragsrelevante Mängel gestützt wird. Führt also der geltend gemachte Fehler in der Jahresabrechnung zu einer Korrektur, die sich auf die Höhe der beschlossenen Nachschüsse/geänderte Vorschüsse auswirkt, so ist die Anfechtungsklage begründet. Dies wird dann der Fall sein, wenn wesentliche Einnahmen oder Ausgaben nicht berücksichtigt oder falsche Verteilerschlüssel angewendet wurden. Führt das Ergebnis der Korrektur dann zu einem anderen Zahlungsbetrag, so liegt ein relevanter Mangel vor. Wenn sich der Endbetrag der beschlossenen Nachschüsse/Änderung beschlossener Vorschüsse jedoch auch unter Berücksichtigung der Fehler nicht ändert, so bleibt die Anfechtung erfolglos. So können sich verschiedene Mängel gegenseitig aufheben mit der Folge, dass die Vorschüsse im beschlossenen Endbetrag unverändert bleiben (Reichel-Scherer in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 9. Aufl., § 28 WEG 1. Überarbeitung (Stand: 21.05.2021), Rn. 70, 71).

Soweit die Klägerin rügt, ihre Hausgeldvorauszahlungen (12 x 185,00 EUR = 2.200,00 EUR) seien in der Abrechnung nicht berücksichtigt worden, erschließt sich dies dem Gericht nicht. Aus der Abrechnung ergibt sich, dass hier sogar Vorauszahlungen der Klägerin in Höhe von 2.400,00 EUR berücksichtigt wurden, nämlich 2.181,72 EUR als „Vorauszahlungen Bewirtschaftung“ und 218,28 EUR als „Vorauszahlungen INSTANDHALTUNGSRÜCKLAGE“ (Bl. 94 d.A.).

Auch die Frage, woher die in der Abrechnung berücksichtigten Verwaltersonderkosten in Höhe von 59,05 EUR stammen, ist für den hier allein noch aufrechterhaltenen Beschluss über die Abrechnungsspitze nicht von Relevanz. Die hier angesprochenen Verwaltersonderkosten haben sich ausweislich der Abrechnung (Bl. 94 d.A.) nicht auf die Abrechnungsspitze der Klägerin ausgewirkt, da hier ein Betrag von 0,00 EUR in die Abrechnung eingestellt worden ist.

Auch der Kritikpunkt der Klägerin, die Entnahme in Höhe von 1.500,00 EUR aus dem Rücklagenkonto sei nicht nachvollziehbar, führt nicht zu einer Mehrbelastung der Klägerin im Rahmen der ausgewiesenen Abrechnungsspitze, sondern im Gegenteil sogar dazu, dass sich die errechnete Abrechnungsspitze verringert. Ein Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin für die Anfechtung einer möglicherweise zu gering bemessenen Abrechnungsspitze besteht nicht.

2.

Auch der Beschluss unter TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 21. September 2021 über die Verwalterbestellung war nicht für ungültig zu erklären.

Dem Gericht erschließt sich bereits nicht, inwiefern mögliche Verfehlungen der vormaligen Verwalterin, der Grundbesitzverwaltung AG, hierfür von Relevanz sein sollen, zumal eine rechtlich hiervon unabhängige Verwalterin, nämlich die GmbH, zur neuen Verwalterin bestellt wurde.

Auch die Frage, ob der Beschluss im Rahmen des Einladungsschreibens ordnungsgemäß angekündigt wurde, ist vorliegend schon allein aus dem Grund nicht entscheidungserheblich ist, da dies erst nach Ablauf der Begründungsfrist des § 45 S. 1 WEG gerügt worden ist.

Der Beschluss wäre daher allein dann als unwirksam anzusehen, wenn die Behauptung der Klägerin zuträfe, dass der Vertragsentwurf ihr vor der Versammlung nicht zur vorherigen Prüfung übersandt worden ist. Eine Übersendung von Unterlagen zu den angekündigten Beschlüssen ist im Einzelfall erforderlich, wenn eine Beschlussfassung - unabhängig von der ausreichenden Bezeichnung in der Tagesordnung - eine intensive Auseinandersetzung mit den Unterlagen erforderlich macht. Zur Sicherstellung einer genügenden Vorbereitung sind grundsätzlich Verträge, so etwa auch Verwalterverträge, zu übersenden (Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 24 WEG, Rn. 56). Anhaltspunkte dafür, dass eine Übersendung vorliegend ausnahmsweise nicht erforderlich war, sind weder vorgetragen noch ersichtlich.

Rügt die Klägerseite – wie hier – die Nichteinhaltung von Verfahrensvorschriften im Zusammenhang mit der Einberufung und Durchführung der Versammlung sowie der Beschlussfassung der Gemeinschaft hat sie die tatsächlichen Umstände für den formellen Beschlussmangel darzulegen und zu beweisen. (Suilmann in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl. 2021, § 44 WEG, Rn. 252), sodass eine etwaige Nichterweislichkeit dieser Tatsachen zulasten der Klägerin geht.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme steht nicht zur hinreichenden Überzeugung des Gerichts fest, dass der Verwaltervertrag dem Einladungsschreiben tatsächlich nicht beigelegt war. Das Beweismaß des § 286 Abs. 1 ZPO erfordert zwar keine von allen Zweifeln freie Überzeugung. Der Richter darf und muss sich in tatsächlich zweifelhaften Fällen mit einem für das praktische Leben brauchbaren Grad von Gewissheit begnügen, der Zweifeln Schweigen gebietet, ohne sie völlig auszuschließen (BGH, Urteil vom 17. Februar 1970 – III ZR 139/67, Rn. 72; MüKoZPO/Prütting, 6. Aufl. 2020, ZPO § 286 Rn. 32). Selbst diesen Grad an

Gewissheit vermochte das Gericht nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme jedoch nicht zu erlangen.

Zwar hat der Zeuge F. ausgesagt, dem Einladungsschreiben hätten keinerlei Unterlagen beigelegt. An dieser Aussage bestehen schon deshalb Zweifel, zumal die Klägerin im ganzen Verfahren bislang selbst nicht in Frage gestellt hatte, dass dem Einladungsschreiben zumindest der dort auch erwähnte Wirtschaftsplan beigelegt war. Zudem hat der Zeuge (senior) glaubhaft bekundet, dass dem Einladungsschreiben auch der streitgegenständliche Verwaltervertrag beigelegt war. Aufgrund der prozessualen Vorgeschichte der Parteien mit zahlreichen sowohl abgeschlossenen als auch noch laufenden Rechtsstreitigkeiten sind die Schilderungen des Zeugen nachvollziehbar, bei an die Klägerin gerichteten Schreiben besondere Vorkehrungen mit mehrmaligen Kontrollen eingerichtet zu haben, an die er sich auch jetzt noch erinnern kann. Vor dem Hintergrund seiner detaillierten Schilderung bestehen zumindest Zweifel an der Aussage des Zeugen Friese und der Behauptung der Klägerin, dem Einladungsschreiben sei der Verwaltervertrag nicht beigelegt gewesen.

III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 S. 1 ZPO. Der Wert des stattgegebenen Teils der Klage entspricht nach Einschätzung des Gerichts in etwa dem Wert des abgewiesenen Teils der Klage.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 709 S. 1, 2 ZPO.

Der Streitwert wird auf bis zu 8.000,00 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 Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227

Düsseldorf, 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 Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.

Kottke

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Amtsgericht Duisburg-Ruhrort

