

I.

1 S 104/22
20 C 15/21
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

des Herrn .

Klägers und Berufungsklägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

gegen

WEG

Bottrop,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
auf die mündliche Verhandlung vom 25.10.2022
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, die Richterin am
Landgericht Stelzig und den Richter Krüger

für Recht erkannt:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom
22.04.2022, Az. 20 C 15/21 wird zurückgewiesen.

Der Kläger trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Dieses und das angefochtene Urteil sind vorläufig vollstreckbar.

G r ü n d e:

I.

Auf die Darstellung des Tatbestandes wird gem. §§ 540 Abs. 1, 2, 544 Abs. 2, 313a Abs. 1 S. 1 ZPO verzichtet.

II.

Die Berufung ist unbegründet.

1.

Der Antrag des Klägers ist so zu verstehen, dass das Gericht den Beschluss der Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse für das Jahr 2019 ersetzen soll. Dies ist nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig und entspricht der wohlverstandenen Interessenlage, denn nach dem Begehren des Klägers soll ein Beschluss als das in § 23 Abs. 1 WEG vorgesehene Ergebnis der kollektiven Willensbildung der Wohnungseigentümer herbeigeführt werden. Speziell für dieses Anliegen hat der Gesetzgeber mit § 44 Abs. 1 S. 2 WEG n.F. (bzw. § 21 Abs. 8 WEG a.F.) die Möglichkeit geschaffen, eine Beschlussersetzung durch gerichtliches Gestaltungsurteil herbeizuführen (vgl. BGH NJW 2016, 2181 mwN).

2.

Es ist unschädlich, dass der Kläger den auf der Eigentümerversammlung vom 28.06.2019 gefassten Negativbeschluss zu TOP 3 nicht angefochten hat und dieser bestandskräftig geworden ist. Denn der Negativbeschluss entfaltet keine Sperrwirkung (vgl. BGH NZM 2019, 628 Rn. 16, beck-online).

3.

Es kann dahingestellt bleiben, ob das Gericht bei einer verweigerter Genehmigung der Jahresabrechnung sofort auf Beschlussersetzung – welche die „ultima ratio“ darstellt – in Anspruch genommen werden kann oder die Eigentümer über die Bedenken, die zu einer Verweigerung der Genehmigung geführt haben, zunächst Beschluss fassen und eine neue Abrechnung in Auftrag geben oder die Bedenken ausgeräumt werden können. Eine dauerhafte Verweigerung der Wohnungseigentümer zur Beschlussfassung ist nicht erkennbar. Die gerichtliche Ersetzung des Eigentümerbeschlusses über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse für das Jahr 2019 kommt hier aber bereits deshalb nicht in Betracht, da die Beschlussvorlage inhaltlich zu beanstanden ist.

a)

Ein Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auf der Grundlage der vom Kläger vorgelegten Abrechnungen wäre schon deshalb inhaltlich zu beanstanden, da er mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig wäre. Die fehlende Einstellung der Sollvorauszahlungen und stattdessen die Einstellung der tatsächlich geleisteten Zahlungen in mehreren Einzelabrechnungen für das Jahr 2019 – beispielsweise in den nunmehr erstmals in der Berufung vorgelegten Einzelabrechnungen der Wohnungseigentümer Bauer/Masuth, Bl. 41 f. d. eA. II. Inst., des Wohnungseigentümers Renner, Bl. 45 f. d. eA. II. Inst. und des Wohnungseigentümers Meilinger, Bl. 52 f. d. eA. II. Inst., usw. – hätte zur Folge, dass in den entsprechenden Einzelabrechnungen die bereits auf der Grundlage des Wirtschaftsplans 2019 geltend zu machenden Vorauszahlungen mit der Genehmigung der Einzelabrechnungen erneut beschlossen werden würden, weil die dort jeweils ausgewiesenen Beträge auch die Wohngeldvorauszahlungen enthalten. Die Eigentümergemeinschaft ist aber nur berechtigt, über die Einforderung von Nachschüssen bzw. die Anpassung von Vorschüssen – die Differenz zwischen den Sollvorauszahlungen und den tatsächlich angefallenen Kosten – mit anspruchsbegründender Wirkung zu beschließen (vgl. BGH, Urt. v. 09.03.2012 (V ZR 147/11); Urt. v. 03.06.2012 (V ZR 171/11)).

b)

Darüber hinaus hat das Amtsgericht zutreffend ausgeführt, dass nicht alle erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Jahreseinzelaufrechnungen sämtlicher Wohnungseigentümer vorlagen.

aa)

Der Kläger verkennt, dass Maßstab für die von ihm begehrte Entscheidung des Gerichts allein § 28 Abs. 2 S. 1 WEG ist. Dem Gericht kommt im Rahmen der Beschlussersetzung grundsätzlich kein größerer Ermessensspielraum als den Wohnungseigentümern zu. Ein Ermessensspielraum bestünde deshalb nur im Hinblick auf eine Zuführung von Rücklagen. Im Übrigen hat das Gericht die Einnahmen und Ausgaben korrekt zu ermitteln und zu verteilen, ohne dass dabei ein Ermessensspielraum bestünde (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rz. 851). Dementsprechend muss der Kläger dem Gericht hinreichende tatsächliche Grundlagen für die Entscheidung liefern. Dabei kann auf die Jahresabrechnung als Zahlenwerk verwiesen werden (vgl. Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rz. 852). Diese muss dann jedoch, um dem Gericht eine Entscheidung zu ermöglichen, vollständig vorliegen. Das heißt, der Kläger hätte dem Gericht die Jahresgesamt- und sämtliche Jahreseinzelaufrechnungen vorlegen müssen, was er allerdings – trotz gerichtlichen Hinweises vom 28.10.2021 (Bl. 44 d. A. I. Inst.) – nicht getan hat.

(1)

Der Einwand des Klägers, die vorgelegte „Aufstellung Eigentümerabrechnungen“ (Bl. 65 d. A. I. Inst.) übernehme die Einzelaufrechnungen an den Kläger mit identischen Zahlen und es gäbe keinen Hinweis darauf, dass der Verwalter den Kostenanteil der übrigen Miteigentümer, wie in deren Einzelaufrechnungen ausgewiesen, nicht in gleicher Weise übernommen hätte, greift nicht. Anhand der „Aufstellung Eigentümerabrechnungen“ kann gerade nicht nachvollzogen werden, wie die zu beschließenden Nachschüsse bzw. angepassten Vorschüsse errechnet wurden.

(a)

Insbesondere war für das Amtsgericht ohne die konkreten Jahreseinzelaufrechnungen nicht erkennbar, dass die Wohnungseigentümer ihre Beschlusskompetenz überschritten hätten, hätten sie die entsprechenden Nachschüsse bzw. angepassten Vorschüsse beschlossen.

(b)

Zudem begehrt der Kläger Nachschüsse bzw. angepasste Vorschüsse in Höhe der Beträge, die in der „Aufstellung Eigentümerabrechnungen“ dargestellt sind. Ausweislich der nunmehr vorgelegten Jahreseinzelaabrechnungen entsprechen die Beträge aus der „Aufstellung Eigentümerabrechnungen“ aber nicht den in den Jahreseinzelaabrechnungen dargestellten Beträgen. So begehrt der Kläger beispielsweise in Bezug auf den Wohnungseigentümer Meilinger einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von 550,34 € während der „Nachzahlungsbetrag“ (für den allerdings, wie ausgeführt, ohnehin die Beschlusskompetenz fehlt) ausweislich der Jahreseinzelaabrechnung 551,95 € beträgt. Dieser Differenzbetrag resultiert offenbar daraus, dass in der „Aufstellung Eigentümerabrechnungen“ für den Wohnungseigentümer Meilinger ein Kostenanteil in Höhe von 2.744,18 € ausgewiesen ist, während in der Jahresabrechnung ein Betrag in Höhe von 2.745,79 € angegeben ist. Entsprechendes gilt hinsichtlich der weiteren Wohneinheiten.

(2)

Vor diesem Hintergrund kommt es entgegen der Ansicht des Klägers auch nicht darauf an, ob etwaige Zahlen unstrittig gewesen sind. Das Gericht kann die entsprechende Entscheidung nur auf hinreichender Tatsachengrundlage treffen. Dazu gehören hier jedenfalls die Jahresgesamt- und Jahreseinzelaabrechnungen, wie sie auch den Wohnungseigentümern in der Eigentümerversammlung vom 28.06.2021 vorlagen. Nichtigkeitsgründe sind dabei von Amts wegen zu berücksichtigen und wurden überdies von der Beklagten bereits mit der Klageerwiderung und im Schriftsatz vom 03.12.2021 konkret eingewandt (vgl. Bl. 18 u. 136 d. A. I. Inst.).

(3)

Soweit der Kläger einen Verstoß gegen die richterliche Hinweispflicht geltend macht, geht der Einwand fehl.

(a)

Das Amtsgericht hat seine Hinweispflicht nicht verletzt. Mit Verfügung vom 28.10.2021 hat das Gericht dem Kläger ausdrücklich aufgegeben, „das vollständige auf der Eigentümerversammlung vom 28.06.2021 zur Genehmigung vorgelegte Rechenwerk (Jahresabrechnung 2019) zu den Akten zu reichen“. Das Rechenwerk bestand ausweislich des Protokolls vom 28.06.2021 u.a. aus den „Einzel- und

Gesamtabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2019“ (Bl. 6 d. A. I. Inst.). Damit war insbesondere klar, dass dem Amtsgericht die bereits zur Akte gereichte „Aufstellung Eigentümerabrechnungen“ nicht ausreicht.

(b)

Darüber hinaus hätte ein Verstoß gegen die Hinweispflicht sich nicht kausal ausgewirkt, denn wenn dem Amtsgericht die Einzelabrechnungen vorgelegen hätten, hätte es – wie nunmehr die Kammer – festgestellt, dass ein etwaiger Beschluss nichtig wäre und die Klage schon aus diesem Grunde abweisen können.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713, 544 Abs. 2 ZPO.

IV.

Der Streitwert beläuft sich auf **36.426,40 €** und entspricht dem maßgeblichen Gesamtinteresse gem. § 49 S. 1 GKG. Das 7,5-fache des Interesses des Klägers, der 8 von 15 Wohneinheiten hält, liegt mit 125.159,48 € (deutlich) darüber. Das Einzelinteresse und die Beschwer des Klägers betragen insgesamt jeweils 16.687,93 € (Wohneinheit 01: 2.262,53 €; Wohneinheit 04: 2.745,69 €; Wohneinheit 06: 1.733,94 €; Wohneinheit 07: 1.477,27 €; Wohneinheit 08: 2.699,30 €; Wohneinheit 11: 1.863,16 €; Wohneinheit 12: 2.083,90 €; Wohneinheit 14: 1.822,15 €).

Bünnecke

Stelzig

Krüger