



Auch bezüglich der Anfechtung der Jahresabrechnung 2022 (TOP 10) und der Entlastung der Verwaltung für 2022 (TOP 11) dürfte die Klage begründet sein. Denn unstreitig wurden in die Abrechnung die falschen Soll-Vorauszahlung von nur 1.582,78 € anstatt 1.720,61 € eingestellt. Dies führt zu Nichtigkeit.

Das Gericht weist daraufhin, dass die Jahresabrechnung 2022 nicht zur Akte gereicht wurde. Der Kläger wird aufgefordert dies nachzuholen.

### 3.

Der Kläger hat grundsätzlich nach § 19 Abs. 2 Nr. 6 WEG einen Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters nach § 26a WEG.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand des Gerichtes verfügt die Beklagte über 9 bis mehr Sondereigentumseinheiten. Da der Kläger und die Eheleute S. für die Bestellung eines zertifizierten Verwalters begehren, liegt auch die Voraussetzung, dass mehr als ein Drittel der Wohnungseigentümer einen solchen Verwalter begehren vor.

Der Beschluss zu TOP 13, die Wiederbestellung der Verwaltung L. bis zum 31.12.2024, entsprach daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Daran ändert auch § 48 Abs. 4 WEG nichts. Denn dessen Übergangsregelung gilt erstens nur bis zum 01.06.2024 und zweitens findet diese Vorschrift auf eine Wiederbestellung keine Anwendung. Nur wenn ein Verwalter vor dem Erlass des WEMOG bestellt war, ist er für eine Übergangszeit von 42 Monaten (01.12.2020 bis 01.06.2024) als zertifizierter Verwalter anzusehen ist (MüKoBGB/Krafka, 9. Aufl. 2023, WEG § 48 Rn. 10, 11).

### 4.

Die Beschlüsse zu den TOP 15. 1, 15.2 und 15.3 sind unwirksam. Eine Änderung der Kostenverteilung kann nur für künftige Wirtschaftsjahre beschlossen werden, nicht aber für ein bereits fast abgelaufenes Wirtschaftsjahr (MüKoBGB/Scheller, 9. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 50, 51, Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 16 Rn. 152; BeckOK WEG/Bartholome, 55. Ed. 1.1.2024, WEG § 16 Rn. 157-160, m.w.N.). Dass der Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 in der Eigentümerversammlung vom 30.08.2022 zu TOP 10 bestandkräftig mit der Teilungserklärung widersprechender

Kostenverteilungsschlüssel beschlossen worden, rechtfertigt die Beschlüsse nicht. Denn der Beschluss über den Wirtschaftsplan stellt keine Änderung der in der Teilungserklärung festgelegten Verteilungsmaßstäbe dar.

**5.**

Der Vermögensbericht für 2020 dürfte fehlerhaft sein. Denn es sind schon allein die Soll-Vorauszahlungen des Klägers fehlerhaft eingestellt, was sich auf den gesamten Bericht durchschlägt.

Es besteht die Gelegenheit zur Stellungnahme binnen **2 Wochen ab Zugang**.

**6.**

Es wird angefragt, ob die Parteien mit einer Entscheidung im schriftlichen Verfahren gemäß § 128 Abs. 2 ZPO einverstanden sind oder ob sie auf die Durchführung einer mündlichen Verhandlung Wert legen.

Das schriftliche Verfahren kann nur angeordnet werden, wenn beide Parteien ausdrücklich zustimmen.

Um Mitteilung innerhalb **von zwei Wochen ab Zugang** wird gebeten.

**7.**

Sollten die Parteien eine Entscheidung im schriftlichen Verfahren ablehnen, wird ein Antrag nach § 128a ZPO angeregt. Das Gericht verfügt über eine Ausstattung zur Durchführung von Videoverhandlungen nach § 128a ZPO.

Oberhausen, 25.03.2024

Amtsgericht

Schleif

Richterin am Amtsgericht

Beglaubigt  
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle  
Amtsgericht Oberhausen

