



- Beglaubigte Abschrift -

**Amtsgericht Offenbach am Main**  
Aktenzeichen: 320 C 9/19

Verkündet laut Protokoll am: 08.11.2019

Trainito, Justizangestellte  
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle



Eingegangen  
4. FEB. 2020  
Dr. Herbert & Kollegen  
Rechtsanwälte

**Im Namen des Volkes  
Urteil**

In der Wohnungseigentumssache

[REDACTED]  
[REDACTED]

Kläger

Prozessbevollmächtigte zu 1, 2: [REDACTED]  
63067 Offenbach am Main  
Gerichtsfach OF-4, Geschäftszeichen: 2568/18

gegen

die übrigen Wohnungseigentümer der WEG [REDACTED] Offenbach am Main  
Offenbach, nämlich:

[REDACTED] Offenbach am Main  
[REDACTED] 63067 Offenbach am Main  
[REDACTED] t am Main  
[REDACTED] Offenbach am Main -Ersatzzustellungsver-  
treter-  
[REDACTED] 63067 Offenbach am Main

Beklagte

vertreten durch den Verwalter

[REDACTED] GmbH  
vertr. d. d. GF

Prozessbevollmächtigte zu 1. – 5.: Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte Dr. Herbert u. Koll.,  
Tulpenhofstraße 1, 63067 Offenbach am Main  
Gerichtsfach OF-87, Geschäftszeichen: 188/19

Beigeladene zu 1.

Beigeladener zu 2.

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch den Richter am Amtsgericht Schwarz im schriftlichen Verfahren gem. § 128 II ZPO mit Schriftsatzschluss am 20.09.2019 für Recht erkannt:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 07.12.2018 zu TOP 3 (Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2017) wird hinsichtlich der Position „8100, 02.01.2018, 17, WS im Keller lokalisiert und freigelegt, Rohre ausgetauscht und Boden verschlossen, Fa. Igreja, - 2.076,84 €“ für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger zu 94 % und der Beigeladene zu 2. als ehemaliger Verwalter zu 6 % zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 16.228,69 € und ab dem 20.04.2019 auf 1.038,42 € festgesetzt.

#### Tatbestand

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft [REDACTED] in Offenbach am Main. Der Kläger zu 1. ist Wohnungseigentümer der im 4. und 5. Obergeschoss befindlichen Wohnungen, der Kläger zu 2. ist Teileigentümer der Flächen im Erdgeschoss; die Beklagten sind die übrigen Eigentümer.

Am 07.12.2018 fand eine Eigentümerversammlung statt. Im Zuge der Versammlung wurden unter TOP 3 die Jahres Einzel- und Gesamtabrechnungen für das Jahr 2017 beschlossen. Wegen der Einzelheiten der Beschlussfassungen wird auf das Versammlungsprotokoll Anl. K4, Bl. 40 ff. der Akte verwiesen. In der „Einnahmen/Ausgaben-Aufstellung“ (Anl. K2, Bl. 26 der Akte) findet sich unter anderem die Position „8100, 02.01.2018, 17, WS im Keller lokalisiert und freigelegt, Rohre ausgetauscht und Boden verschlossen, Fa. Igreja, - 2.076,84 €“. Wegen der weiteren Einzelheiten der beschlossenen Abrechnungen wird auf Anl. K2, Bl. 26 ff. der Akte verwiesen.

Mit Beschluss zu TOP 12 der der Eigentümerversammlung vom 21.04.2017 (Anl. K3, Bl. 14 der Akte) haben die Wohnungseigentümer einstimmig beschlossen, dass die Kosten für die nun von der Fa. Igreja durchgeführten und in die Jahresabrechnung unter Position 8100 eingestellten Maßnahme aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden sollen. Der Beschluss ist bestandskräftig geworden.

Die Kläger sind der Auffassung, dass die gemäß Rechnung der Firma Igreja entstandenen Kosten von 2.076,84 € nicht in die Ein- und Ausgaben der Jahresabrechnung 2017 hätten eingebucht werden dürfen. Dies zum einen bereits deshalb, weil die Kosten nicht im Jahr 2017 sondern erst im Jahr 2018 angefallen sind, zum anderen, weil einer solchen Abrechnungsweise der Beschluss zu TOP 12 der Eigentümerversammlung vom 21.04.2017 entgegenstehe.

Die Kläger haben zunächst beantragt, die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 07.12.2018 zu TOP 3 (Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2017) und TOP 4 (Entlastung der Verwaltung HSP Dipl.-Ing. Joachim Riedel e.K. für das Wirtschaftsjahr 2017) für ungültig zu erklären. Mit Schriftsatz vom 08.02.2019 haben die Kläger den Rechtsstreit in der Hauptsache hinsichtlich TOP 4 und

teilweise auch hinsichtlich TOP 3 für erledigt erklärt. Die Beklagten haben der Teil-Erledigungserklärung nach erfolgtem Hinweis gemäß § 91a I 2 ZPO nicht widersprochen.

Die Beklagten beantragen nunmehr,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 07.12.2018 zu TOP 3 (Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2017 hinsichtlich der Position-Konto. 8100, Rechnung der Firma Igreja über 2.076,84 € für ungültig zu erklären

und

die Kosten des Rechtsstreits dem früheren Verwalter aufzuerlegen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen,

hilfsweise,

Herrn Joachim Riedel als damaligem Verwalter der WEG die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen.

Der ehemalige und der aktuelle Verwalter sind beigeladen worden; der ehemalige Verwalter hat mit Schriftsatz vom 02.09.2019, Bl. 96 der Akte Stellung genommen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien sowie das Sitzungsprotokoll vom 09.08.2019, Bl. 90 f. der Akte verwiesen.

### Entscheidungsgründe

Die Klage ist begründet.

Der Beschluss zu TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 07.12.2018 war, soweit er angefochten wurde, nämlich hinsichtlich der Position „8100, 02.01.2018, 17, WS im Keller lokalisiert und freigelegt, Rohre ausgetauscht und Boden verschlossen, Fa. Igreja, - 2.076,84 €“, für ungültig zu erklären:

Die Abrechnung war insoweit schon deshalb fehlerhaft, weil es sich um eine Buchung aus dem Jahr 2018 und nicht aus dem Jahr 2017 handelt und sie folglich nicht in die Jahresabrechnung für das Jahr 2017 hätte eingestellt werden dürfen. Im Übrigen hätte eine Buchung in die Einnahmen und Ausgaben auch deshalb nicht erfolgen dürfen, weil die Eigentümer in der Versammlung vom 21.04.2017 (TOP 12) einstimmig und bestandskräftig beschlossen haben, dass die Kosten der Maßnahme aus der Instandhaltungsrücklage gezahlt werden sollen. An diese Beschlusslage waren die Eigentümer und der Verwalter gebunden, so dass auch eine entsprechende Buchung hätte erfolgen müssen; Anhaltspunkte dafür, dass der Beschluss vom 21.04.2017 nichtig gewesen sein könnte sind nicht ersichtlich.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 91a ZPO sowie § 49 II WEG:

✓ Die Kosten des erledigten Teils waren gem. § 91a ZPO den Klägern aufzuerlegen. Denn solche Kosten, die durch eine „Vorratsanfechtung“ mit anschließender (Teil)Erledigung entstanden sind, wenn also etwa - wie auch hier - übereinstimmend Erledigung der Hauptsache erklärt wird, nachdem die Versammlungsniederschrift vorliegt, sind nicht dem Verwalter, sondern dem anfechtenden Wohnungseigentümer aufzuerlegen (vgl. LG München I, Beschluss vom 06.02.2008 - 1 T 22613/07 in NZM 2008, 410, beck-online). Zudem ist ein grobes Verschulden des Verwalters im Sinne von § 49 II WEG auch nicht ersichtlich, denn es besteht grundsätzlich keine Verpflichtung des Verwalters, den Wohnungseigentümern das Protokoll zur Eigentümerversammlung nach der Versammlung zukommen zu lassen (vgl. u.a. Bärman/Merle, 14. Aufl. 2018, WEG § 24 Rn. 126), so dass

Im Übrigen waren die Kosten gemäß § 49 II WEG dem Beigeladenen zu 2. als ehemaligen Verwalter aufzuerlegen, denn soweit die Position „8100, 02.01.2018, 17, WS im

Keller lokalisiert und freigelegt, Rohre ausgetauscht und Boden verschlossen, Fa. Igreja, - 2.076,84 €" in die Jahresabrechnung 2017 aufgenommen worden ist, hat er die Jahresabrechnung grob fahrlässig falsch erstellt. Es ist evident und musste dem ehemaligen Verwalter auch bekannt sein, dass er keine Buchungspositionen aus dem Jahr 2018 in die Abrechnung für das Jahr 2017 einbuchen kann und eine Buchung der Position in die Ein- und Ausgaben zudem der Beschlusslage vom 21.04.2017 (TOP 12) widersprechen würde.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 1 u. 2 ZPO.

Die Entscheidung über den Streitwert beruht auf § 49a GKG, wobei wegen des Ausgangsstreitwerts auf die Ausführungen der Klägerseite im Schriftsatz vom 25.01.2019 verwiesen wird. Der Streitwert für den Zeitraum ab der übereinstimmenden Teilerledigung war gem. § 49a I 1 GKG auf 1.038,42 € festzusetzen, denn dieser Betrag entspricht 50 % des Rechnungsbetrages der Fa. Igreja ( $2.076,84 \text{ €} : 2 = 1.038,42 \text{ €}$ ).

#### Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung (Urteil) kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem Landgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt am Main. Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Darüber hinaus kann die Kostenentscheidung soweit isoliert mit der sofortigen Beschwerde angefochten werden. Sie ist innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen bei dem Amtsgericht Offenbach am Main, Kaiserstraße 16, 63065 Offenbach am Main oder dem Landgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt am Main einzulegen. Die Frist beginnt mit der Zustellung der Entscheidung. Die sofortige Beschwerde gegen die Kostenentscheidung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 € und der Wert des Beschwerdegegenstandes in der Hauptsache 600 € übersteigt. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle der genannten Gerichte eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei einem der genannten Gerichte ankommt. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen. Die Beschwerde soll begründet werden.

Die Entscheidung über den Streitwert kann mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Offenbach am Main, Kaiserstraße 16, 63065 Offenbach am Main eingeht. Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden. Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zu diesem Beschluss zugelassen hat. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

Schwarz  
Richter am Amtsgericht

Beglaubigt  
Offenbach am Main, 09.02.2020

Trainito, Justizangestellte  
Urkundsbeamtin/Urkundsbeamter der Geschäftsstelle des Amtsgerichts

