

# Amtsgericht Hamburg-Barmbek

## BESCHLUSS

§§ 28, 49 Abs. 2 WEG

- 1. In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in der Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.**
- 2. Der Soll-Betrag der beschlossenen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage darf nicht als nur fiktive Ausgabe angesetzt werden. Die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Abrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten, zu buchen. Insbesondere darf nicht bei der Darstellung der Rücklage der Soll-Betrag als Zugang nachvollzogen werden, obwohl der Ist-Eingang geringer ist.**
- 3. In die Jahresgesamtabrechnung sind alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, aufzunehmen. Für die Verteilung in den Einzelabrechnungen sind dagegen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich.**
- 4. Eine fehlerhafte Erstellung der Jahresabrechnung gehört zu den Tatbeständen, die eine Kostenhaftung des Verwalters gem. § 49 Abs. 2 WEG auslösen können.**

AG Hamburg-Barmbek, Beschluss vom 17.04.2014; Az.: 880 C 27/12

### **Tenor:**

1. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die beigeladene ehemalige Verwaltung.
2. Der Gegenstandswert wird auf insgesamt EUR 40.012,98 festgesetzt.

### **Gründe:**

Nachdem die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt haben, war nach § 91 a ZPO noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden.

Danach trägt die beigeladene ehemalige Verwaltung, ... vgl. § 49 Abs. 2 WEG.

I.

Die Beschlüsse, mit denen die Gesamt- und Einzelabrechnungen 2009, 2010 und 2011 und der Wirtschaftsplan 2012 mehrheitlich genehmigt wurden, wären ohne

die Erledigterklärungen der Parteien mit Urteil des Gerichts für ungültig erklärt worden, weil die Beschlüsse und die Abrechnungen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprachen.

1. Schon im Urteil dieses Gerichts vom 11.05.2011 zur Gesamt- und Einzelabrechnung 2009 (880 C 31/10) heißt es u. a.:

„Diesen Anforderungen genügen die Jahreseinzel- und gesamt abrechnungen 2009 hier nicht.

Sie genügt insbesondere nicht den Vorgaben des Urteils des Bundesgerichtshofes vom 04.12.2009 (Az. V ZR 44/09; ZMR 2010, 300), hier vor allem nicht den Anforderungen an die Darstellung der Instandhaltungsrückstellung, was der Kläger moniert.

Danach sind tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage in der Jahresgesamt- und -einzelabrechnung weder als Ausgabe noch als Kosten zu buchen. In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in der Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben. Es geht also primär um die ausreichende Transparenz der Jahresabrechnung. Die mangelnde Transparenz führt also zur gerichtlichen Ungültigkeitserklärung.

aa) Nach der Rechtsprechung ergibt sich damit u. a. Folgendes: Der Soll-Betrag der beschlossenen Zuführung zur Instandhaltungsrücklage darf nicht als nur fiktive Ausgabe angesetzt werden. Die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind in der Abrechnung weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten, zu buchen. Insbesondere darf nicht bei der Darstellung der Rücklage der Soll-Betrag als Zugang nachvollzogen werden, obwohl der Ist-Eingang geringer ist. Diese Rechtslage gilt auch für Abrechnungszeiträume, die vor der Verkündung des Urteils des Bundesgerichtshofes am 04.12.2009 liegen.“

2. Diesen Anforderungen wird auch die erneut vorgelegte Abrechnung 2009 nicht gerecht.

a) Die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklagen lässt immer noch nicht weder die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage noch die geschuldeten Zahlungen der einzelnen Eigentümer erkennen. Abgesehen davon, dass die ehemalige Verwaltung, wie es die Beklagten selbst formulieren, eine „unübliche Nomenklatur verwendet hat“, genügt sie aber auch inhaltlich nicht den Anforderungen, immer noch nicht.

Die Angaben auf Blatt 10 des Abrechnungskonvoluts jedenfalls genügen diesen Anforderungen nicht. Man kann zwar unter der jedenfalls unglücklichen Bezeichnung „Verbindlichkeiten an Rücklage“ den Hinweis finden: „Zuführung Rücklage 2009 gem. Wirtschaftsplan 5.000,00“; dieses nimmt offenbar Bezug auf Blatt 2, wo es u. a. heißt: „Instandhaltungsrücklage Soll 5.000,00“. Das ist aber gerade auch einer der sich ständig wiederholenden Fehler: Einzunehmen sind nicht die nach dem Wirtschaftsplan als Soll vorgegebenen Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage, sondern nur die tatsächlich auch geleisteten Zahlungen sind aufzunehmen, daneben ist darzulegen, welche Eigentümer in welcher Höhe nicht entsprechend dem „Soll“ gezahlt haben, d. h. in welcher Höhe wem gegenüber noch Forderungen auf Leistungen zur Instandhaltungsrücklage bestehen. Davon

steht nichts auf Bl. 10 des Konvoluts. Dies allein ist ein Grund, die Abrechnungen insgesamt für ungültig zu erklären.

b) Auch die Abrechnung der Heizkosten ist fehlerhaft. Ähnlich der Rechtslage im Mietrecht hat der BGH auch für das Wohnungseigentumsrecht entschieden (Urteil vom 17.2.2012 ZMR 2012, 372 ff.), dass in die Jahresgesamtabrechnung alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, aufzunehmen sind. Für die Verteilung in den Einzelabrechnungen sind dagegen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich. Der Unterschiedsbetrag, so der BGH ausdrücklich, ist in der Abrechnung „verständlich zu erläutern“.

Diesen Anforderungen wird die Abrechnung 2009 nicht gerecht.

Auf S. findet sich der Gesamtausgabenbetrag i. H. v. EUR 10.804,48, daneben der Anteil der Klägern i. H. v. EUR 1.458,49. Auf Blatt 4 des Abrechnungskonvoluts finden sich Hinweise, woraus sich der Betrag i. H. v. EUR 10.804,48 zusammensetzt; darunter ein (Gesamt-)Betrag i. H. v. EUR 8.819,07 zur Position „Heizkosten gem. Rechnung“; eine Angabe aller geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, fehlt - entgegen der Maßgabe der Rechtsprechung. Auch findet sich in der Abrechnung nirgends eine Erläuterung des Unterschiedsbetrags, wie vom BGH gefordert.

Die vorgenannten Mängel der Abrechnungen wirken sich sowohl auf die Gesamtabrechnung als auch auf alle Einzelabrechnungen aus. Insofern erscheint es gerechtfertigt die Abrechnung insgesamt für ungültig zu erklären (vgl. auch LG Hamburg ZMR 2011, 163).

c) Auf die weiteren Einwände ist nicht auch noch einzugehen, weil allein aus den o.g. Gründen die Abrechnungen insgesamt für ungültig zu erklären gewesen wären, wenn die Parteien den Rechtsstreit nicht übereinstimmend für erledigt erklärt hätten.

3. Auch die Einzel- und Gesamtabrechnungen 2011 und 2011 leiden unter den o.g. Mängeln, weshalb auch keine Grundlage für den Wirtschaftsplan 2012 besteht; auch diese Abrechnungen und der Wirtschaftsplan wären aufzuheben gewesen.

## II.

Die Kosten des Rechtsstreits sind der beigeladenen ehemaligen Verwalterin aufzuerlegen.

Gem. § 49 Abs. 2 WEG können dem Verwalter die Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichtes durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtsstreites ist. So gehört u. a. eine fehlerhafte Erstellung der Jahresabrechnung, wie hier, zu den Tatbeständen, die eine Kostenhaftung des Verwalters gem. § 49 Abs. 2 WEG auslösen (Vgl. OLG Köln NZM 2006, 66 f; Bärman, WEG, § 49 Rz. 24). Vor diesem Hintergrund waren die Kosten des Rechtsstreits, soweit die Beklagten unterliegen, hier vollständig, der Verwaltung aufzuerlegen.

Ein grobes Verschulden im Sinne grober Fahrlässigkeit wird bejaht, wenn der Verwalter nach einer wertenden Gesamtschau sie im Verkehr erforderliche Sorgfalt in besonders schwerem und ungewöhnlich hohem Maße unbeachtet gelassen hat.

Ein in subjektiver Hinsicht aufgrund einerseits der seit langem bekannten, von der obergerichtlichen Rechtsprechung geforderten Voraussetzungen einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung, und andererseits aufgrund des Urteils dieses Gerichts im Vorprozess unentschuldbares Fehlverhalten ist hier anzunehmen.

Eine gesamtschuldnerische Haftung von Verwalter und Beklagten, wie von den Klägern beantragt, hält das Gericht für nicht möglich. Dafür bedarf es einer eindeutigen gesetzlichen Regelung, die eine gesamtschuldnerische Kostenhaftung ermöglicht. Denn diese ist die gesetzliche Ausnahme. Weder nach dem Wortlaut von § 101 Abs. 1, 4 ZPO noch von § 49 Abs. 2 WEG ist eine dahingehende Entscheidung möglich. Und wenn man die Beiladung jedenfalls teilweise in der Nähe der Nebenintervention sieht, kommt eine gesamtschuldnerische Haftung weder aus § 101 Abs. 1 ZPO noch aus § 101 Abs. 2 ZPO in Betracht. Eine solche Haftung allein aufgrund des Umstands zu befürworten, weil der im Prozess erfolgreich anfechtende Kläger bei einer Insolvenz des Verwalters seinen Kostenerstattungsanspruch nicht durchsetzen kann und insofern das Insolvenzrisiko trägt, hält das Gericht für nicht richtig.

### III.

Die Entscheidung zum Gegenstandswert beruht auf §§ 3 ZPO, 49 a Abs. 1 GKG, der Streitwert ergibt sich anhand der sog. Hamburger Formel.

Danach beträgt der Gegenstandswert insgesamt EUR 40.012,98.

a) Da die Kläger die Gesamt- und Einzelabrechnung 2009 insgesamt angegriffen haben, berechnet sich der Geschäftswert nach der Maßgabe der sog. Hamburger Formel, wonach der Wert sich aus der Summe der auf den anfechtenden Eigentümer entfallenden Kosten (hier: EUR 3.272,84) zuzüglich 25% der nach Abzug dieses Einzelinteresses verbleibenden Gesamtkosten (hier: 25% von EUR 29.113,21 [EUR 32.386,05 abzgl. EUR 3.272,84] = EUR 7.278,30) ermittelt. Aus diesem so ermittelten Gesamtinteresse (EUR 10.551,14) ergeben gemäß § 49 a Abs. 1 Satz 1 GKG 50% grundsätzlich den Streitwert (EUR 5.275,57), der weder das Einzelinteresse der Kläger unterschreitet noch den fünffachen Betrag dessen überschreitet (§ 49 a Abs. 1 Satz 2 GKG). Da Einzel- und Gesamtabrechnung angefochten wurden, beläuft sich der gesamte Streitwert insoweit auf EUR 10.551,14.

b) Hinsichtlich der Gesamt- und Einzelabrechnung 2010 ergibt sich deshalb folgende Berechnung:

EUR 35.503,33 abzgl. EUR 3.461,84 = EUR 32.041,49,

davon 25% = EUR 8.010,37;

zzgl. EUR 3.461,84 = EUR 11.472,21;

davon 50% = EUR 5.736,11

zweifach (weil Anfechtung von  
Gesamt- und Einzelabrg.): EUR 11.472,22.

c) Hinsichtlich der Gesamt- und Einzelabrechnung 2011 ergibt sich folgende Berechnung:

EUR 38.643,80 abzgl. EUR 3.109,51 = EUR 35.534,29,

davon 25% = EUR 8.883,57;

zzgl. EUR 3.109,51 = EUR 11.993,08;

davon 50% = EUR 5.996,54

zweifach (weil Anfechtung von  
Gesamt- und Einzelabrechnung.): EUR 11.993,08.

d) Hinsichtlich des Wirtschaftsplans 2012 wurde der aus 2011 fortgesetzt, mithin:

EUR 5.996,54