

Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 5 Nr. 4, 28 WEG

- 1. Eine Jahresgesamtabrechnung ist grundsätzlich in der Form einer einfachen Einnahmen- und Ausgabenüberschussrechnung allein bezogen auf das Wirtschaftsjahr darzustellen.**
- 2. Die Jahresabrechnung muss vollständig, übersichtlich und verständlich gegliedert sein. Eigentümern muss es möglich sein, ihre Abrechnung auch ohne Beistand eines Fachmannes/Sachverständigen überprüfen, verstehen und nachvollziehen zu können.**
- 3. Neben der geordneten Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben muss die Jahresabrechnung auch Angaben über die Kontostände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraumes enthalten.**
- 4. Der Verwalter hat im Rahmen der Darstellung der Instandhaltungsrücklage anzugeben, ob Mittel der Instandhaltungsrücklage für andere Zwecke, insbesondere aufgrund Liquiditätsengpässen zur Bestreitung laufender Ausgaben, verwandt worden sind.**
- 5. Im Falle überjähriger Entnahmen zur Liquiditätssicherung bei der Ist-Rücklage ist dergestalt vorzugehen, dass unter Zuführungen auch die Rückführungen auf Entnahmen zur Bestreitung laufender Kosten wegen Liquiditätsengpässen aufzunehmen sind und unter Entnahmen solche Abflüsse für Bewirtschaftungskosten.**
- 6. Der Darstellung der Instandhaltungsrücklage fehlt die notwendige Transparenz, wenn sie nicht erläutert, um welchen Betrag die zuvor erfolgten Entnahmen zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen zurückgeführt worden sind und in welchem Umfang weiterhin Entnahmen erfolgt sind.**
- 7. Wäre dieser Beschluss von der Verwaltung unverzüglich umgesetzt worden, wozu sie nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet war, hätte sie neben der Darstellung der Instandhaltungsrücklage eine solche der Liquiditätsrücklage als Bestandteil der Jahresabrechnung erstellen müssen**

LG Düsseldorf, Urteil vom 21.12.2016; Az.: 25 S 63/16

Tenor:

Die Berufung der Beklagten gegen das am 25. April 2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Wuppertal - 95b C 161/15 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitgegenstand des Berufungsverfahrens: 14.500,00 €.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft D. deren Verwalterin die Beigeladene ist.

Im vorliegenden Verfahren hat die Klägerin den Beschlusses zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 25. November 2015 (Protokoll Bl. 71ff GA):

"Die Verwaltungsabrechnung des abgelaufenen Wirtschaftsjahres für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 31.12.2014 wird hiermit genehmigt. Dies gilt sowohl für die Einzelabrechnungen, deren Kosten-Verteilungsschlüssel als auch für die Jahresverkehrszahlen (Einnahmen/Ausgaben-Überschussrechnung für die gesamte WEG). Im Übrigen wird der Vermögensstatus als Bestandteil der Jahresabrechnung genehmigt."

angefochten.

Mit dem angegriffenen Urteil des Amtsgerichts Wuppertal vom 25. April 2016 ist der Klage stattgegeben worden.

Auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil wird Bezug genommen gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO.

Gegen das Urteil des Amtsgerichts richten sich die Beklagten mit ihrer Berufung.

Die Beklagten beantragen,

unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Wuppertal vom 25. April 2016 die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird im Übrigen auf den Akteninhalt Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung der Beklagten ist zulässig. Sie wurde form- und fristgerecht eingelegt. Die Berufungsbegründung genügt den formellen Anforderungen des § 520 Abs. 3 Satz 2 ZPO.

Die Beklagten rügen eine Rechtsverletzung des Amtsgerichts, die als zutreffend

unterstellt rechtserheblich wäre. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts entspreche der Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 25. November 2015 ordnungsgemäßer Verwaltung.

I.

Die Berufung bleibt in der Sache ohne Erfolg.

Das Amtsgericht hat zu Recht den Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 25. November 2015 für ungültig erklärt.

Eine Jahresgesamtabrechnung ist grundsätzlich in der Form einer einfachen Einnahmen- und Ausgabenüberschussrechnung allein bezogen auf das Wirtschaftsjahr darzustellen. Es sind nur die tatsächlichen, im Geschäftsjahr eingegangenen Gesamteinnahmen und die tatsächlich geleisteten Gesamtausgaben zu erfassen und gegenüberzustellen. In die Gesamtabrechnung sind auch solche Ausgaben einzustellen, die der Verwalter unberechtigterweise aus Mitteln der Gemeinschaft getätigt hat, da nur bei einer solchen Handhabung von einer vollständigen, lückenlosen und rechnerisch richtigen Abrechnung gesprochen werden kann (Bundesgerichtshof, Urteil vom 4. März 2011, - V ZR 156/10, ZMR 2011, 366). Die Jahresabrechnung muss vollständig, übersichtlich und verständlich gegliedert sein. Eigentümern muss es möglich sein, ihre Abrechnung auch ohne Beistand eines Fachmannes/Sachverständigen überprüfen, verstehen und nachvollziehen zu können. Sollpositionen haben in der Jahresabrechnung grundsätzlich keinen Platz (BayObLG NZM 2002, 531). Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfassen und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Sie müssen nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist, insbesondere ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans eingesetzt worden sind. Die Jahresabrechnung ist nicht zuletzt die Grundlage für die Festlegung der endgültigen Höhe der Beiträge (Bundesgerichtshof, Urteil vom 11. Oktober 2013, - V ZR 271/12, MDR 2014, 143; Bundesgerichtshof, Urteil vom 4. Dezember 2009, - V ZR 44/09, NJW 2010, 2127; Bundesgerichtshof, Urteil vom 4. März 2011, - V ZR 156/10, ZWE 2011, 256; Bundesgerichtshof, Urteil vom 15. Mai 2012, -V ZB 282/11, NJW-RR 2012, 1103).

Die vollständige Jahresabrechnung hat neben der Gesamt- und Einzelabrechnung auch den Stand und die Entwicklung der gemeinschaftlichen Konten auszuweisen. Werden die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben in der Abrechnungsperiode nämlich vollständig in die Abrechnung aufgenommen, so stimmt deren Differenz mit der Differenz der Anfangs- und Endbestände der Bankkonten und ggf. der Barkasse überein, über die diese Umsätze getätigt werden. Die Kontenabstimmung ist daher erforderlich, um die rechnerische Schlüssigkeit der Gesamtabrechnung darzulegen.

1) Die Bankkontenentwicklung ist vorliegend zutreffend aufgenommen worden.

	01.01.2014	31.12.2014
Kasse	0,00 €	0,00 €
E. Bank	0,00 €	31.571,04 €

F. Bank	80.210,65 €	46.841,34 €
zusammen:	80.210,65 €	78.412,38 €

2) Die Schlüssigkeitsprüfung ist bezüglich der Gesamtabrechnung durchzuführen.

Neben der geordneten Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben muss die Jahresabrechnung auch Angaben über die Kontostände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraumes enthalten (HansOLG, ZMR 2007, 550, 552; Bärmann-Merle, WEG, 13. Aufl. § 28 Rn. 129; Jennißen, Die Verwalterabrechnung nach dem WEG, 7. Aufl., VII. Rn. 615). Denn die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung besteht nur dann, wenn der Saldo zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben mit dem Saldo der Kontenstände zum Jahresanfang und zum Jahresende übereinstimmt (OLG Hamm, ZWE 2001, 446, 448). Die Darstellung der tatsächlichen Geldflüsse ermöglicht durch einen Abgleich mit den Gesamtkontenständen ohne Weiteres die Überprüfung der rechnerischen Richtigkeit der Abrechnung (Bundesgerichtshof, Urteil vom 17. Februar 2012, - V ZR 251/10, ZMR 2012, 372).

	Gesamtabrechnung	Kontenstände
Gesamteinnahmen	121.787,02 €	
Gesamtausgaben	123.585,29 €	
Ergebnis	1.798,27 €	
AB Konten		80.210,65 €
EB Konten		78.412,38 €
Ergebnis		1.798,27 €

3) Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage ist unvollständig.

Die Soll-Rücklage ist der Betrag, der vorhanden wäre, wenn alle Wohnungseigentümer ordnungsgemäß ihrer Wohngeldverpflichtung nachgekommen sind. Die Angabe der Sollwerte ist erforderlich, um die Differenzen zu den tatsächlich auf die Rücklage gezahlten Beträgen abgleichen zu können.

Bei der Ist-Rücklage ist wiederum zwischen den tatsächlich von den Wohnungseigentümern auf die Rücklage gezahlten Wohngeldanteilen und den liquiditätsmäßig separierten Beträgen zu differenzieren.

Zur besseren Verständlichkeit ist letzteres als Bankkontenrücklage zu bezeichnen. Für die Instandhaltungsrücklage muss aber nicht zwingend ein separates Bankkonto angelegt werden.

Daher decken sich die Beträge zwischen Ist-Rücklage und Bankkontenrücklage nicht stets.

Um dem Rechnung zu tragen, müssen die Abweichungen in der Abrechnung verdeutlicht werden. Im Zweifel ist die Ist-Rücklage wie die Soll-Rücklage nur buchhalterisch feststellbar.

Ist die Instandhaltungsrücklage nicht vollständig auf einem Bankkonto separiert worden, entsteht eine Divergenz zwischen Soll-, Ist- und Bankkontenrücklage.

Den Beklagten ist zuzugestehen, dass der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 4. Dezember 2009 (AZ: V ZR 44/09, ZMR 2010, 300) eine Darstellung der Entwicklung der Rücklage erfordert hat, die sowohl die Zahlungen ausweist, die die Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage tatsächlich erbracht haben (Ist-Rücklage), als auch die Beträge, die sie schulden, aber noch nicht aufgebracht haben (Soll-Rücklage).

Der Bundesgerichtshof hat jedoch auch herausgestellt, dass die Wohnungseigentümer durch die Jahresabrechnung in die Lage versetzt werden sollen, das Vorgehen der Verwaltung zu kontrollieren (Bundesgerichtshof, Beschluss vom 15. Mai 2012, - V ZB 282/11, NZM 2012, 812). Dazu ist auch erforderlich, dass die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft so dargestellt wird, dass die Wohnungseigentümer ohne Hinzuziehung von Sachverständigen erfassen können, in welchem Ausmaß die Instandhaltungsrücklage für andere Zwecke verwandt worden ist.

Der Verwalter hat somit im Rahmen der Darstellung der Instandhaltungsrücklage anzugeben, ob Mittel der Instandhaltungsrücklage für andere Zwecke, insbesondere aufgrund Liquiditätseingpässen zur Bestreitung laufender Ausgaben, verwandt worden sind.

Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage hat daher auch die Angabe zu umfassen, in welcher Höhe ihr zuzuordnende Gelder tatsächlich auf Konten vorhandenen sind (vgl. OLG Saarbrücken, NZM 2006, 228, 229).

Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage sollte vorliegend aufgrund der bereits im Vorjahr bzw. den Vorjahren erfolgten Entnahmen daher folgende Angaben enthalten:

	Soll- Rücklage in €	Ist-Rücklage in €	separierte Bankkonten- Rücklage in €	Verringerung der Ist- Rücklage durch anderweitige Verwendung
AB 01.01.2014:	99.239,43	98.753,13 (buchhalterisch)	0,00	tatsächlich auf Bankkonten vorhanden: 80.210,65 €

Zuführung	14.000,00	13.572,52 (entspricht der Summe der Eingänge auf den Konten der E. Bank in Höhe von 1.862,60 € und der F. Bank in Höhe von 11.709,80 €, verbucht auf dem Buchhaltungskonto 0801100)
-----------	-----------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zuführung aus NZ		88,52 € (weicht um 0,12 € von dem Eingang auf der F. Bank in Höhe von 88,64 € ab (Buchhaltungskonto 0801100))
------------------	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zinserträge netto	148,71	148,71 € (entspricht der Summe der Zinserträge auf der E. Bank (18,37 €) und der F. Bank (135,18 €) abzüglich der diesbezüglichen Ausgaben in Höhe von 4,84 €)
-------------------	--------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ausgaben für Instandhaltung und Instandsetzung (aufgeschlüsselt, hier in einer Summe aufgenommen)	22.600,11	22.600,11
---------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------	-----------

EB 31.12.2014	90.788,03	89.962,77 (buchhalterisch)	0,00	Entnahme in Höhe von ... aufgrund des Beschlusses der Wohnungseigentümer zu TOP 12.6 der Eigentümerversammlung vom 30.06.2008 bzw. Rückführung der im Jahre ... entnommenen Beträge in Höhe von um ... → tatsächlich auf Bankkonten vorhanden: 78.412,38 €
---------------	-----------	----------------------------	------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Grundsätzlich wäre - wie vorliegend - im Falle überjähriger Entnahmen zur Liquiditätssicherung bei der Ist-Rücklage dergestalt vorzugehen, dass unter Zuführungen auch die Rückführungen auf Entnahmen zur Bestreitung laufender Kosten wegen Liquiditätsengpässen aufzunehmen sind und unter Entnahmen solche Abflüsse für Bewirtschaftungskosten (vgl. Prof. Dr. Martin Häublein, "Die Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung", ZWE 2011, 1, 5).

Die angegebene Differenz zwischen der Soll- und der Ist-Rücklage in Höhe von 825,26 € wird in dem erstellten Vermögensstatus nachvollziehbar erläutert durch die Nichtzahlungen im Einzelnen aufgeführter Wohnungseigentümer unter Berücksichtigung von Rundungsdifferenzen.

Bereits zum 1. Januar 2014 bestand eine Differenz zwischen der auf Bankkonten vorhandenen Rücklage und der Ist-Rücklage. Auf Bankkonten waren allein 80.210,65 € vorhanden, die Ist-Rücklage belief sich auf 98.753,13 €. Mithin müssen 18.542,48 € zur Schließung von Liquiditätsengpässen überjährig entnommen worden sein.

Am Ende des Jahres 2014 beläuft sich die Differenz auf 11.550,39 €.

	01.01.2014	31.12.2014
Ist-Rücklage	98.753,13 €	89.962,77 €
Kontoguthaben	80.210,65 €	78.412,38 €
Differenz:	18.542,48 €	11.550,39 €

Die von den Beklagten auf Blatt 89 GA vorgetragene Berechnung mag rechnerisch zutreffend sein; jedoch ersetzt diese Berechnung nicht die deutliche und verständliche Erläuterung, dass die Ist-Rücklage nur buchhalterisch eine Höhe von 89.962,77 € ausweist, tatsächlich aufgrund von Entnahmen des Verwalters zur Deckung von Liquiditätsengpässen aber nur in Höhe von 78.412,38 € auf Bankkonten vorhanden ist.

Insoweit wird seitens der Beklagten auf den in der Eigentümerversammlung vom 30. Juni 2008 zu TOP 12.6 (Protokoll in Auszügen Bl. 125ff GA) gefassten Beschluss verwiesen:

Der Verwalter wird von der Verpflichtung entbunden, die dem Gemeinschaftskonto zufließenden Beträge für die Instandhaltungsrücklage unmittelbar der vorgesehenen Anlageform für die Instandhaltungsrücklage zuzuführen.

Um Liquiditätsengpässe und damit Überziehungen des Gemeinschaftskontos zu vermeiden, kann der Verwalter diese Mittel vorübergehend aus der Instandhaltungsrücklage (bzw. dafür vorgesehene Beträge) für die Bewirtschaftung verwenden.

Auf Bildung einer besonderen Liquiditätsrücklage wird ausdrücklich verzichtet.

Abstimmungsergebnis, vom Versammlungsleiter verkündet: Antrag einstimmig angenommen.

Aufgrund dieses bestandskräftigen Beschlusses dürfte (Dr. Dr. Andriik Abramenko, "Die Finanzierung von laufenden Verwaltungskosten aus der Rücklage - wann ist sie pflichtwidrig?", ZWE 2015, 72, 75, vertritt die Auffassung, dass ein Beschluss, der den Verwalter generell und nicht bezogen auf einen Einzelfall ermächtigt, bei Knappheit der vorhandenen Geldmittel zur Deckung laufender Verwaltungskosten

auf die Instandhaltungsrücklage zurückzugreifen, nichtig ist.) damit zwar eine vorübergehende Verwendung durch den Verwalter gerechtfertigt sein; jedoch liegt die entscheidende Bedeutung auf "Vorübergehend".

Der Beschluss dürfte dahingehend auszulegen sein, dass der Verwalter allein zu unterjährigen Entnahmen ermächtigt wird, da ansonsten die Jahresabrechnung nicht mehr dem Zweck genügen könnte aufzuzeigen, und zwar auf einfache Art und Weise, ob die Einnahmen des Wirtschaftsjahres zur Deckung der Ausgaben ausgereicht haben (vgl. AG Brühl, Urteil vom 18. April 2011, - 23 C 583/10, ZMR 2011, 756).

Durch die jahresübergreifend anderweitige Verwendung von Mitteln der Instandhaltungsrücklage zeigt die Abrechnung nicht ausreichend auf, ob die Ansätze des Wirtschaftsplans angemessen sind oder heraufgesetzt werden sollten.

Der Darstellung der Instandhaltungsrücklage fehlt mithin die notwendige Transparenz. Es hätte der Erläuterung bedurft, um welchen Betrag die zuvor erfolgten Entnahmen zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen zurückgeführt worden sind und in welchem Umfang weiterhin Entnahmen erfolgt sind.

Zudem ist in der Eigentümerversammlung vom 30. Juni 2010 zu TOP 5 folgender Beschluss gefasst worden (Protokoll in Ausschnitten Bl. 139 GA):

Umwidmung eines Teils der Instandhaltungsrücklage als "Liquiditätsrücklage"

Grundlage: BGH-Rechtsprechung V ZR 44/09 vom 04.12.2009

Beschlussantrag:

"In Ansehung der bereits zitierten BGH-Rechtsprechung V ZR 44/09 vom 4. Dezember 2009 wird zur Vermeidung einer Liquiditäts-Sonderumlage ein Teil der Rücklage, nämlich 20.000 €, umgewidmet. In dieser Höhe soll ab 01.01.2010 eine Liquiditätsrücklage vorgehalten werden, aus der zukünftig eben unregelmäßige Verbindlichkeiten, z. B. bei Jahresbeginn fällige Vorauszahlungen oder noch nicht ausgeglichene Forderungen z. B. gegen einzelne Wohnungseigentümer, bedient werden können.

Hierfür ist, um der BGH-Rechtsprechung zu entsprechen, zwingend eine besondere Liquiditäts-Reserve vorsorglich erforderlich. Auf Sonderzahlungen zum Jahresanfang oder eine zusätzliche Sonderumlage wird ausdrücklich verzichtet.

Die Wohnungseigentümergeinschaft entscheidet sich dafür, dass sie einen Betrag in Höhe von 20.000 € als Liquiditätsreserve als Abgang aus der bisherigen Instandhaltungsrücklage einer anderen Zweckbestimmung zuführt und ab 01.01.2010 buchhalterisch als Liquiditätsrücklage ausweist. Soweit bestehende Beschlüsse dem entgegenstehen, werden sie hiermit entsprechend modifiziert."

Abstimmungsergebnis, vom Versammlungsleiter verkündet: Antrag einstimmig angenommen.

Wäre dieser Beschluss von der Verwaltung unverzüglich umgesetzt worden, wozu sie nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet war, hätte sie neben der Darstellung der Instandhaltungsrücklage eine solche der Liquiditätsrücklage als Bestandteil der Jahresabrechnung erstellen müssen (vgl. Bärman-Becker, WEG, 13. Aufl. 2015, § 28 Rn. 153b).

4) Die angeblich aus der Barkasse getätigten Ausgaben in Höhe von 1.193,57 € sind zu Unrecht in die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen aufgenommen worden, da tatsächlich die Bar-Kasse immer einen Bestand in Höhe von 0,00 €

auswies und erst im Jahre 2015 die von dem Hausmeister verauslagten Kosten an diesen erstattet wurden.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert, § 543 Abs. 2 ZPO.