

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 S 30/18

20 C 37/17

Amtsgericht Bottrop



Verkündet am 19.06.2018

Radig, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

Verf.	Flur net.	ISV/ KA	Mehr.
RA	EINGEGANGEN		Kenn- nisi.
SB	03. JULI 2018		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zah- lung
ZDA			Stel- lungs- ang.

In dem Rechtsstreit

1. der Frau [REDACTED] 46244 Bottrop,
 2. des Herrn [REDACTED] 46244 Bottrop,
- Kläger und Berufungskläger,

Prozessbevollmächtigter zu 1, 2: Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

g e g e n

die übrige Wohnungseigentümerin der Wohnungseigentümergeinschaft von-
[REDACTED] in 46244 Bottrop,
[REDACTED] 46244 Bottrop,
Beklagte und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte [REDACTED]

Verfahrensbeteiligter (Verwalter):

[REDACTED] 46240 Bottrop,

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund
aufgrund mündlicher Verhandlung vom 19.06.2018
durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, die Richterin am
Landgericht Brögeler und die Richterin am Landgericht Dr. Schuberth

für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 05.01.2018 (Az. 20 C 37/17) unter Zurückweisung der Berufung im Übrigen teilweise abgeändert und zur Klarstellung wie folgt neu gefasst:

Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der WEG von [REDACTED] vom 29.06.2017 zu TOP 2.2 (Jahresabrechnung 2016) und zu TOP 3.2 (Änderung der Gemeinschaftsordnung) nichtig sind.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung der WEG von [REDACTED] Bottrop vom 29.06.2017 zu TOP 2.2 (Entlastung des Verwalters für das Jahr 2016) wird für ungültig erklärt.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung der WEG von [REDACTED] Bottrop vom 29.06.2017 zu TOP 3.1 (Wirtschaftsplan 2016) wird für ungültig erklärt, soweit die Parteien auf die Einführung einer Instandhaltungsrücklage verzichtet haben.

Die Beklagten werden verpflichtet, ab Beschlussfassung des Wirtschaftsplans für das Jahr 2018 jeweils einer Instandhaltungsrücklage von insgesamt 1.854,00 € jährlich (entspricht 9 € pro Quadratmeter der Gesamt-Wohnfläche) zuzustimmen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits 1. Instanz tragen die Kläger 30 % und die Beklagten 70 %.

Von den Kosten der Berufung tragen die Kläger 40 % und die Beklagten 60 %.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird für die erste Instanz auf 14.412,46 €, für die Berufungsinstanz auf 10.771,45 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Von der Darstellung eines Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 ZPO i.V.m. § 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die Berufung der Kläger vom 30.01.2018 gegen das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 05.01.2018 hat weitgehend Erfolg. Die form- und fristgerecht eingelegte und begründete Berufung ist insgesamt zulässig und im Wesentlichen begründet.

1.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung der WEG von [REDACTED] Bottrop vom 29.06.2017 zu TOP 2.2 (Jahresabrechnung 2016) ist nichtig.

a)

Der Beschluss über die Jahresabrechnung 2016 ist wegen Unbestimmtheit bereits deswegen nichtig, weil sich aus dem Beschluss nicht ergibt, welche „*von den Eigentümern Anfang 2016 geleisteten Sonderzahlungen*“ unberücksichtigt bleiben sollen und welche Höhe diese haben.

Beschlüsse sind grundsätzlich objektiv-normativ auszulegen. Sie müssen aus sich heraus verständlich sein (so u.a. LG München I, ZWE 2014, 419) und eine durchführbare Regelung enthalten. Die Bestimmbarkeit im Wege der normativen Auslegung reicht hierbei aus. Abgestellt wird auf den Empfangshorizont eines objektiven und unbeteiligten unbefangenen Dritten.

Mithin kommt es nicht darauf an, was die Eigentümer sich anlässlich einer Beschlussfassung gedacht haben mögen, selbst wenn für alle Eigentümer und Anwesenden seinerzeit „klar“ war, was beschlossen worden ist. Spätestens ein Rechtsnachfolger könnte durch Einsicht in die Beschlussammlung nicht mehr erkennen, was mit einem solchen Beschluss gemeint war, weil er eben nicht wissen kann, was die Eigentümer sich z.B. vor sieben Jahren auf einer Eigentümerversammlung bei Fassung eines Beschlusses gedacht und zugrunde gelegt oder gar nur als Wissen der Anwesenden vorausgesetzt haben.

b)

Die Jahresabrechnung 2016 entspricht daneben in weiteren Punkten nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Es ist unstreitig, dass die „Liquiditäts- und Vermögensdarstellung“ kein Teil der „Gesamtabrechnung“ des Jahres 2016 war. Diese war unbestritten auch nicht Gegenstand der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung. Dass es sich bei der Liquiditäts- und Vermögensdarstellung nicht um die beschlossene Jahresabrechnung handelt, wird schon daraus deutlich, dass darin Sonderzahlungen enthalten sind, die gemäß Beschluss gerade unberücksichtigt bleiben sollten.

aa)

Anders als die Liquiditäts- und Vermögensdarstellung enthält die „Gesamtabrechnung“ weder die Anfangs- noch die Endbestände der Wohngeldkonten. Es werden lediglich die laufenden Kosten ohne Kontenabgleich aufgeführt.

Um die rechnerische Schlüssigkeit der Abrechnung überprüfen zu können, sind für das Wirtschaftsjahr die Anfangs- und Endbestände sämtlicher Bankkonten der WEG anzugeben. Die Jahresabrechnung dient u.a. der Darstellung, wie sich das Geldvermögen der WEG entwickelt hat und muss daher einen Kontenabgleich ermöglichen. Eine vollständige Jahresabrechnung muss den Stand und die Entwicklung der gemeinschaftlichen Konten ausweisen (BGH v. 17.07.2003, Az. V ZB 11/03), das bedeutet Angaben der Kontenstände zu Beginn und am Ende des Abrechnungszeitraums.

Fehlt die Angabe der Kontenstände, ist die fristgerecht erhobene und auf diesen Mangel gestützte Anfechtungsklage erfolgreich und der genehmigende Beschluss über die Abrechnung insgesamt für ungültig zu erklären. Ohne die Darstellung der Kontenstände lässt sich die Schlüssigkeit der Abrechnung insgesamt nicht überprüfen. Es handelt sich dabei nicht nur um einen bloßen Ergänzungsanspruch des anfechtenden Wohnungseigentümers (so LG Frankfurt a.M., ZWE 2016, 333).

bb)

Die „Gesamtabrechnung“ enthält auch nicht alle tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben des Abrechnungsjahres 2016, d.h. alle Zahlungen und Einnahmen, die in diesem Wirtschaftsjahr geflossen sind. Die Eingänge und Ausgänge sind nicht vollständig dargestellt.

(1)

In der Jahresabrechnung müssen auch die als Sonderumlage geleisteten Einzahlungen wie die übrigen Einnahmen der Gemeinschaft eingestellt werden (David Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 4. Aufl. 2017, § 8, Rn. 165). Die im Januar 2016 geflossene Sonderumlage in Höhe von 1.700,-- € taucht – anders als in der Liquiditäts- und Vermögensdarstellung – in der „Gesamtabrechnung“ nicht auf.

(2)

Die Sonderposition „Heizungsreparatur/-erneuerung“ ist in der Jahresabrechnung (der Betriebskosten) 2016 nicht enthalten. Hierzu wurde am 31.03.2017 eine separate Abrechnung erstellt, mit der die im Jahr 2016 angefallenen Reparaturkosten („Heizungseinbau Thermondo“) in Höhe von 10.292,05 € abgerechnet und auf die einzelnen Eigentümer umgelegt wurden.

Hierbei kommt es auch nicht darauf an, ob die Heizungsanlage tatsächlich erst im nächsten Jahr 2017 eingebaut wurde oder ob sich erst in diesem die tatsächlich anfallenden Kosten aufgrund des nicht gewährten Zuschusses ergaben. Maßgeblich ist allein die Zahlung, die im Jahr 2016 geflossen ist und daher in diesem Jahr als Ausgabe in die Gesamtabrechnung 2016 hätte eingestellt werden müssen.

Zudem sind ist zumindest in der Gesamt-Jahresabrechnung nicht der tatsächliche Verbrauch an Heizöl aufzuführen, sondern die tatsächlichen Ausgaben, die für die Heizkosten getätigt wurden.

(3)

Wenn man die Liquiditäts- und Vermögensdarstellung – entgegen der unstreitigen Ausführungen – als Gegenstand der Jahresabrechnung einbeziehen würde, wäre die Abrechnung damit nicht mehr nachvollziehbar: In der Liquiditäts- und Vermögensdarstellung tauchen Positionen auf, die in der „Gesamtabrechnung“ und damit auch in den „Einzelabrechnungen Eigentümer“ nicht enthalten sind. So stimmen die Zahlen in der „Liquiditäts- und Vermögensdarstellung“ beispielsweise bezüglich der Heizkosten nicht mit denen der „Gesamtabrechnung“ überein. Diese Abweichungen werden in der Abrechnung selbst nicht erklärt, sondern erst in der Replik vom 29.11.2017 (Entnahme aus dem Heizölvorrat). Auch der Endkontenstand der Liquiditäts- und Vermögensdarstellung in Höhe von 3.227,55 € ist ohne nähere Erläuterung rechnerisch nicht ermittelbar.

2.

Da die beschlossene Jahresabrechnung 2016 nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, entsprach auch die Entlastung des Verwalters (TOP 2.2) nicht ordnungsmäßiger Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 4 WEG.

3.

Der Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplans (TOP 3.1) widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung, allerdings nur soweit auf die Einführung einer Instandhaltungsrücklage ganz verzichtet wird.

a)

Sofern die Kläger mit ihrem Anfechtungsantrag ausweislich des eindeutigen Wortlauts den gesamten Beschluss über den Wirtschaftsplan (TOP 3.1) angreifen, läuft diese Anfechtung – mit Ausnahme der Tatsache, dass die Parteien in diesem keine Instandhaltungsrücklage vereinbart haben (hierzu sogleich) – ins Leere. Weitere Angriffspunkte gegen den beschlossenen Wirtschaftsplan 2016 wurden klägerseits in der Frist des § 46 WEG auch nicht geltend gemacht.

b)

Grundsätzlich besteht bei Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan für die Wohnungseigentümer ein weiter Ermessensspielraum, da es sich nur um eine prognostische Entscheidung handelt (vgl. Bärmann-Becker, 13. Aufl. § 28 Rn. 20 „großzügige Schätzung“). Dieser Ermessensspielraum der Wohnungseigentümer ist nur in eng begrenzten Ausnahmefällen einzugrenzen. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts gehört die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG aber zu einer ordnungsmäßigen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer entsprechenden Verwaltung gemäß § 21 Abs. 4 WEG, auf die jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch hat (BayObLG, Beschluss vom 22.09.2004, Az. 2Z BR 142/04).

So liegt ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung, eine vorhandene Instandhaltungsrücklage wieder aufzulösen, nur dann im Rahmen einer ordnungsmäßigen Verwaltung, wenn dies nicht zur Unterschreitung der von § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG geforderten angemessenen Instandhaltungsrücklage führt (LG

München I, Urteil vom 14.07.2016, Az. 36 S 3310/16). Da das Gesetzgebungsverfahren, das die die Unauflöslichkeit der Instandhaltungsrückstellung vorsah, nicht umgesetzt worden ist, können die Wohnungseigentümer zwar die Auflösung der Rücklage beschließen. Ein solcher Beschluss wird jedoch regelmäßig dem Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen und damit anfechtbar sein, außer wenn die bisherige Instandhaltungsrückstellung die angemessene Höhe überschreitet. Dann können die Wohnungseigentümer ihre teilweise Auflösung beschließen (Heinemann in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 21 WEG, Rn. 96a). Ein Sockelbetrag der Rücklage muss aber jederzeit gewährleistet sein und bestehen bleiben.

Hierbei spielt es für die Frage, ob überhaupt eine Instandhaltungsrücklage zu bilden ist, keine Rolle, dass große Investitionen nicht zu erwarten sind, da die Heizungsanlage erst im Jahr 2016 erneuert wurde. Dies ist eine Frage, die lediglich die Angemessenheit und damit das „wie“ einer zu beschließenden Rücklage betrifft. Auch die Tatsache, dass sowohl die Kläger als auch die Beklagte in der Lage sind, bei größeren Investitionen eine Sonderumlage zu leisten, ist irrelevant, da die Instandhaltungsrücklage der Sicherstellung der Liquidität der WEG für die Zukunft dient, und die weitere Entwicklung der Liquidität der derzeitigen und besonders zukünftiger Eigentümer bei einem Eigentümerwechsel nicht vorhersehbar ist.

Ein Verzicht der Kläger auf die Einführung einer Instandhaltungsrücklage aufgrund des bestandskräftigen Beschlusses der Eigentümerversammlung vom 11.03.2016 liegt nicht vor. Zum einen ergibt sich bereits aus Anmerkung 1 zum Beschlussprotokoll, dass die Kläger weiterhin für die Einführung einer Instandhaltungsrücklage gewesen sind. Zum anderen sollte der am 11.03.2016 beschlossene Wirtschaftsplan nur gelten, bis einer neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird, was mit dem streitgegenständlichen Beschluss geschehen ist. Im neuen Beschluss vom 29.06.2017 wird ausdrücklich aufgeführt, dass sich die Kläger die gerichtliche Durchsetzung zur Einführung einer Instandhaltungsrücklage vorbehalten.

4.

Die Kläger haben gemäß §§ 21 Abs. 5 Nr. 4, Abs. 8 WEG auch Anspruch auf Einführung einer Instandhaltungsrücklage i.H.v. von 9 € pro Quadratmeter jährlich.

a)

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts haben die Kläger auf die Einführung einer solchen Rücklage weder verzichtet (siehe oben), noch fehlt ihnen das Rechtsschutzbedürfnis aufgrund einer fehlenden Vorabbeurteilung der WEG in dieser Frage. Aus dem Protokoll wird deutlich, dass die Parteien auf der Eigentümerversammlung über die Bildung einer Instandhaltungsrücklage gesprochen und die Kläger (die nur ein Wohnungseigentum (Nr.2) und damit nur eine Stimme besitzen) eine solche gefordert haben, aber von der Beklagten (die Wohnungseigentum Nr. 1 und 3 und daher 2 Stimmen besitzt) überstimmt worden sind.

b)

Die Rückstellung muss in angemessener Höhe angesammelt werden. Die Angemessenheit bestimmt sich nach den besonderen Umständen des Einzelfalls und ist nach objektiven Maßstäben zu beurteilen. Bei der Bemessung haben die Wohnungseigentümer einen weiten Ermessensspielraum, der nur bei erheblichen Über- bzw. Unterschreitungen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Anhaltspunkte liefern insbesondere das Alter der Gebäude, die Nutzungsintensität, die Reparaturanfälligkeit, die Baukosten und der Anteil des Gemeinschaftseigentums. Vorzugswürdig erscheint eine möglichst konkrete Berechnungsmethode, die sich an dem tatsächlichen Instandhaltungsbedarf und den Ausgaben der Vorjahre orientiert.

Da hierzu aber keine weiteren unstrittigen Angaben der Parteien vorliegen, ist - wie in der Praxis häufig - auf die Pauschalsätze nach § 28 Zweite Berechnungsverordnung (im Folgenden: II. BV) zurückzugreifen. Demnach dürfen pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt 9 Euro pro Jahr angesetzt werden (§ 28 Abs. 2 Satz 1 II. BV). Die Rechtsprechung erachtet die Verwendung von § 28 II. BV als ermessensgerechte Bemessungsgrundlage (Heinemann in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 21 WEG, Rn. 91). Somit ergibt sich bei einer unstrittigen Gesamt-Wohnfläche von 206 qm eine zu bildende Mindest-Instandhaltungsrücklage von 1.854,00 € pro Jahr.

c)

Der Anspruch auf Einführung einer Instandhaltungsrücklage besteht erst ab dem laufenden Wirtschaftsjahr 2018, nicht für frühere, bereits abgelaufene Wirtschaftsjahre.

III.

Hinsichtlich der Kostenquote war zu berücksichtigen, dass die Kläger den Beschluss über den Wirtschaftsplan insgesamt angegriffen haben, dieser aber nur insoweit für ungültig zu erklären ist, als auf die Einführung einer Instandhaltungsrücklage verzichtet worden ist, § 92 ZPO.

IV.

Der Streitwert für die 1. Instanz liegt bei 14.412,46 €, der Streitwert für die 2. Instanz bei 10.771,45 €.

1.

Jahresabrechnung 2016 (TOP 2.2.):

Die Gesamtkosten für die Liegenschaft und damit das Gesamtinteresse der WEG betragen gemäß „Gesamtabrechnung“ 4.737,24 €. Das Einzelinteresse der Kläger liegt gemäß der „Einzelabrechnung“ bei 2.544,77 €. Die Hälfte der Summe dieser Positionen (7.282,01 €) beträgt 3.641,01 € und überschreitet das fünffache Einzelinteresse in Höhe von 12.723,85 € nicht.

2.

Entlastung des Verwalters (TOP 2.3):

Nach dem Beschluss des BGH (Az. V ZB 236/10) beträgt der Auffangstreitwert grundsätzlich 1.000,00 €.

3.

Wirtschaftsplan (TOP 3.1):

Die angesetzten Gesamtkosten für die Liegenschaft und damit das Gesamtinteresse der WEG betragen gemäß des Wirtschaftsplans 5.868,28 €. Das Einzelinteresse der Kläger liegt gemäß des Wirtschaftsplans bei 2.684,60 €. Die Hälfte der Summe dieser Positionen (8.552,88 €) beträgt 4.276,44 € und überschreitet das fünffache Einzelinteresse in Höhe von 13.423,-- € nicht.

4.

Änderung der Gemeinschaftsordnung (Top 3.2):

Da Inhalt des Beschlusses alle anfallenden Kosten der WEG sind, ist hier mangels anderer Anhaltspunkte derselbe Streitwert wie für TOP 2.2 (Jahresabrechnung 2016) anzusetzen, damit 3.641,01 €.

5.

Verpflichtung zu Instandhaltungsrücklage:

Bei der Anfechtung von Negativbeschluss und gleichzeitigem Verpflichtungsantrag oder Gestaltungsantrag handelt es sich um einen einheitlichen Lebenssachverhalt. Deshalb ist dort eine Zusammenrechnung nicht geboten und nur ein einheitlicher Streitwert zugrunde zu legen, weil es sich um wirtschaftlich identische Streitgegenstände handelt (vgl. OLG Celle, 4 W 10/10). Hier wurde eine Instandhaltungsrücklage jedoch gerade nicht in den Wirtschaftsplan aufgenommen und ist daher innerhalb des Wirtschaftsplans mit 0,-- € angesetzt, so dass eine Streitwertaddition nötig ist. Der Streitwert liegt bei 9,-- € x 206 qm, mithin bei 1.854,00 €.

Bünnecke

Brögeler

Dr. Schuberth

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund

