

# Landgericht Frankfurt am Main

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 21, 23, 28 WEG

- 1. Eine Jahresabrechnung ist für ungültig zu erklären, wenn sie rechnerisch intransparent und nicht nachvollziehbar ist. Dies ist der Fall, wenn angegebenen Anfangsbestände der Bankkonten zuzüglich der Einnahmen und abzüglich der Ausgaben nicht mit den ausgewiesenen Endbeständen im Einklang stehen.**
- 2. Die Angabe des Bankanfangs- und des Bankendbestands soll nicht nur Informationen über das Geldvermögen der Eigentümergemeinschaft geben, sondern auch eine Schlüssigkeitsprüfung zulassen. Zwar sind Divergenzen zwischen den Einzelabrechnungen und der Gesamtabrechnung möglich, müssen aber verdeutlicht werden, denn erst dann lässt sich der Bankkontenstand nachvollziehen. Die Einnahmen und Ausgaben müssen sich anhand der Kontenentwicklung nachvollziehen lassen.**
- 3. Die Wohnungseigentümer können ihrer Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung nur dann nachkommen, wenn sie ausreichende Informationen über den Umfang von Rechten und Pflichten aus dem Abschluss von Mini-Jobs erhalten haben, und diese Erkenntnisse in eine sachgerechte Entscheidung haben einfließen lassen.**
- 4. Eine Übersendung von Unterlagen (hier: Wirtschaftsplan) zu einem vorgeschlagenen Beschluss ist erforderlich, wenn für die Beschlussfassung eine eingehende inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen von wesentlicher Bedeutung ist**

LG Frankfurt a. M., Urteil vom 15.03.2018 ; Az.: 2-13 S 184/16

#### **Tenor:**

Auf die Berufung des Klägers wird das am 03.11.2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Kirchhain zu Aktenzeichen 7 C 326/15 (77) - unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung des Klägers und der Berufung der Beklagten - teilweise abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die unter TOP 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 gefasste Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.07.2015 werden für ungültig erklärt. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Das Urteil - und das angefochtene Urteil im Umfang der Berufungszurückweisung - ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger und die Beklagten dürfen die Vollstreckung durch die jeweilige andere Partei durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die jeweilige andere Partei zuvor Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die Beklagten zu tragen.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert wird auf 52.207,00 € für die erste Instanz und auf 52.127,00 € für die zweite Instanz festgesetzt.

### **Tatbestand:**

I.

Die Parteien sind Mitglieder einer WEG und streiten in der Berufungsinstanz weiter um die Wirksamkeit der auf der Eigentümerversammlung vom 11.07.2015 zu TOP 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14 gefassten Beschlüsse.

Wegen des erstinstanzlichen Sach- und Streitstandes und der erstinstanzlich gestellten Anträge wird auf die tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts im angefochtenen Urteil (Bl. 275 ff. d.A.) Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat hinsichtlich der auf der Eigentümerversammlung vom 11.07.2015 zu TOP 4, 5, 7, 9, 10, 11 gefassten Beschlüsse der Klage stattgegeben und diese im Übrigen (Beschlüsse zu TOP 6, 8, 12 und 14) abgewiesen. Zur Begründung hat es insbesondere ausgeführt, die unter TOP 4 und 5 gefassten Beschlüsse seien deswegen für ungültig zu erklären, weil die Jahresabrechnungen 2013 und 2014 nicht den Anforderungen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würden. Der dort dargelegte Vermögensstatus sei rechnerisch falsch. Schließlich würden auch die unter TOP 9 und 10 gefassten Beschlüsse nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, weil durch den Abschluss von Mini-Jobs für die Pflege der Außenanlage und den Winterdienst anstatt der Beauftragung einer Fremdfirma werde die Gemeinschaft zusätzlichen Gefahren ausgesetzt, etwa wie der Gefahr von Entgeltfortzahlung im Krankheitsfall oder der Gefahr einer Haftung infolge eines Verkehrssicherungsverstoßes.

In der Sache verfolgt der Kläger seine Klageanträge in vollem Umfang weiter. Zur Begründung hierfür trägt er vor, das Amtsgericht habe verkannt, dass der Wirtschaftsplan fehlerhaft sei, weil er auf den vorausgegangenen falschen Abrechnungen beruhe. Auch sei der Beschluss zu TOP 6 schon deswegen für ungültig zu erklären, weil der Wirtschaftsplan nicht mit der Einladung zugeschickt worden sei.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die zulässige Berufung des Klägers hat nur teilweise Erfolg. Die zulässige Berufung der Beklagten ist unbegründet.

Wie vom Amtsgericht zu Recht erkannt, waren die Beschlüsse zu TOP 4 und 5 (Jahresabrechnungen 2013 und 2014) für unwirksam zu erklären, denn die Jahresabrechnung 2013 ist rechnerisch intransparent und nicht nachvollziehbar, und dieser Fehler setzt sich in der Jahresabrechnung 2014 fort. Die angegebenen

Anfangsbestände der Bankkonten zuzüglich der Einnahmen und abzüglich der Ausgaben stehen nicht mit den ausgewiesenen Endbeständen im Einklang.

Zum wesentlichen Bestandteil einer Jahresabrechnung gehört die Abstimmung des Bankkontos. Die Angabe des Bankanfangs- und des Bankendbestands soll nicht nur Informationen über das Geldvermögen der Eigentümergemeinschaft geben, sondern auch eine Schlüssigkeitsprüfung zulassen. Zwar sind Divergenzen zwischen den Einzelabrechnungen und der Gesamtabrechnung möglich, müssen aber verdeutlicht werden, denn erst dann lässt sich der Bankkontenstand nachvollziehen. Die Einnahmen und Ausgaben müssen sich anhand der Kontenentwicklung nachvollziehen lassen. Jegliche Diskrepanz steht der Schlüssigkeit der Abrechnung entgegen und führt zur Rechtswidrigkeit der gesamten Abrechnung (Jennißen in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl. 2017, § 28 WEG, Rn. 124c). Soweit die Beklagten meinen, die hier vorliegende Diskrepanz in ihrem Schriftsatz vom 04.01.2017 erläutern zu können, kann dies keinen Erfolg haben, denn die Jahresabrechnung muss aus sich heraus auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein (BGH, Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 189/16 -, Rn. 7, juris). Wenn Erläuterungen notwendig sind, müssen diese auch in der Abrechnung erfolgen.

Ebenfalls zu Recht hat das Amtsgericht die Beschlüsse zu TOP 9 und 10 für unwirksam erklärt, denn sie entsprechen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Es ist schon fraglich, ob die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten gewährleistet ist, wenn die Pflege der Außenanlage und der Winterdienst auf Personen, die jede für sich selbst gegenüber den Eigentümern verantwortlich sind, übertragen wird. Ein gewerbliches Unternehmen, dessen Inhaber allein verantwortlich ist, gewährleistet insbesondere, dass der Winterdienst umgehend bei Bedarf erfüllt werden kann, um Haftungsfälle zu vermeiden. Solche Unternehmen verfügen regelmäßig über einen Personalüberhang, aus dem sie Not- bzw. Ausfälle decken können. Zumindest verfügen sie über Quellen, über die sie kurzfristig geeignetes Personal beschaffen können. Der Eigentümergemeinschaft dürfte dies schwer fallen. Jedenfalls sind an jeden Minijob vielfältige sozial- und arbeitsrechtliche Folgen geknüpft, über die die Eigentümer nicht unterrichtet wurden, so dass es auszuschließen ist, dass sie bei der Beschlussfassung überhaupt die (Haftungs-)Folgen des Beschlusses hinreichend gewürdigt und überblickt haben (so auch zur Umstellung des Sicherheitsdienstes auf geringfügig Beschäftigte AG Berlin-Mitte, Beschluss vom 14. April 2005 - 71 II 147/04 -, Rn. 16, juris).

Denn nach gefestigter Rechtsprechung auch der Kammer, ist ein Beschluss bereits deshalb anfechtbar, wenn die Wohnungseigentümer ihr Ermessen nicht sachgerecht ausüben. Ein derartiger Fall liegt insbesondere dann vor, wenn die Wohnungseigentümer ihre Entscheidung auf der Basis einer unzureichenden Tatsachengrundlage treffen (vgl. Kammer ZMR 2017, 579; NZM 2014, 439; jew. mwN). Dies war hier der Fall. Die Wohnungseigentümer hätten nur dann ihrer Pflicht zur ordnungsmäßigen Verwaltung nachkommen können, wenn sie ausreichende Informationen über den Umfang von Rechten und Pflichten aus dem Abschluss von Mini-Jobs erhalten hätten, und diese Erkenntnisse in eine sachgerechte Entscheidung hätten einfließen lassen. Erst auf dieser tatsächlichen Informationsgrundlage kann ermessensfehlerfrei über die Einstellung von Aushilfskräften auf Mini-Job-Basis entschieden werden. Dies ist unstrittig nicht geschehen und vom Kläger auch entsprechend gerügt.

Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 6 ist der Beschluss für ungültig zu erklären, weil der Wirtschaftsplan nicht vor der Versammlung den Eigentümern zur Verfügung gestellt wurde. Insofern gilt, dass eine Übersendung von Unterlagen zu einem vorgeschlagenen Beschluss erforderlich ist, wenn für die Beschlussfassung eine eingehende inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen von wesentlicher Bedeutung ist (vgl. dazu BGH, ZWE 2012, 125; Niedenführ, WEG, § 23 Rn. 51; Jennißen/ Schultzky, WEG, 4. Aufl., § 24 Rn. 56; Bärmann/ Merle, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 87). Dies wird etwa regelmäßig - auch von der Kammer - im Hinblick auf Abrechnungen und Wirtschaftspläne angenommen (vgl. nur BGH, ZWE 2012, 125; Niedenführ § 23 Rn. 68; Jennißen/ Schultzky, WEG, 4. Aufl., § 24 Rn. 56, mit weiteren Beispielen; Bärmann/ Merle, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 87; Kammer ZWE 2017, 48). Dem wurde hier nicht Genüge getan. Indem den Eigentümern im Vorfeld der Eigentümerversammlung zur Tagesordnung kein Entwurf des Wirtschaftsplans, der beschlossen werden sollte, mit der Einladung übersandt wurde, wurde den Eigentümern nicht ausreichend ermöglicht, sich auf diese Beschlussgegenstände vorzubereiten. Denn so wurde ihnen die Möglichkeit genommen, diese auf inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls noch Einsicht in die Verwaltungsunterlagen zu nehmen, was der Kläger zu Recht beanstandet, daher ist der Beschluss für ungültig zu erklären.