

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 28 Abs. 2 Satz 1 WEG; 242 BGB

- 1. Den Eigentümern fehlt die Beschlusskompetenz, die "Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung 2020" zu genehmigen und zu beschließen.**
- 2. Nach Maßgabe der seit dem 01.12.2020 geltenden Fassung des § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.**
- 3. Entgegen früherer Rechtslage (§ 28 Abs. 3 und 5 WEG a.F.) hat der Gesetzgeber mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (BGBl. 12020, S. 2187) das für die Abrechnung erforderliche Zahlenwerk von der Beschlussfassung entkoppelt und zum Gegenstand einer Vorlagepflicht für die Verwaltung gemacht**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.02.2022; Az.: 980a C 29/21 WEG

Tenor:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 24.08.2021 zu TOP 6 und TOP 8 werden für ungültig erklärt.
2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung des Klägers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet,

Tatbestand:

Die Parteien streiten über die Gültigkeit zweier Beschlüsse einer Eigentümerversammlung sowie das Recht des Klägers, wegen eines behaupteten Treuhandkontos Zahlungen zurückzuhalten.

Der Kläger ist Mitglied der Beklagten. Mit Schreiben vom 02.08.2021 (Anlage K1) lud ihre frühere Verwaltung zur Eigentümerversammlung am 24.08.2021 und kündigte zu TOP 6 die "Genehmigung der Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung 2020" und zu TOP 8 die "Entlastung der Verwaltung für das Jahr 2020" an. Auf der Versammlung wurden dazu folgende Beschlüsse gefasst:

"TOP 6 - Genehmigung der Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung 2020

Die Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt und beschließt einstimmig die Genehmigung der Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung für das Jahr 2020

(...)

TOP 8 - Entlastung der Verwaltung für das Jahr 2020

Die Wohnungseigentümergeinschaft erteilt der Verwaltung mehrheitlich Entlastung für das Jahr 2020."

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll gemäß Anlage K2 Bezug genommen.

Mit Schreiben vom 23.06.2021 hatte die Verwaltung allen Eigentümern u.a. die "Wohngeldabrechnung 2020" übersandt. Wegen deren konkreten Inhalt wird auf die Anlage K3 Bezug genommen.

Der Kläger macht mit seiner am 06.09.2021 bei Gericht eingegangenen und begründeten, der Beklagten am 04.10.2021 zugestellten Klage "wegen: Beschlussanfechtung" geltend, dass die Beschlüsse zu TOP 6 und TOP 8 vom 24.08.2021 angefochten werden und aufzuheben seien, weil sie keiner ordnungsgemäßen Verwaltung entsprächen. Seit dem 01.12.2020 fehle der Eigentümerversammlung die Kompetenz, über eine "Jahresabrechnung" und/oder "Einzelabrechnungen" zu beschließen; eine Beschlussfassung könne sich nur noch auf die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beziehen. Ferner handele es sich auch nicht um eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung; es fehle die Darstellung der Einnahmen. Da der Beschluss zu TOP 6 mangelhaft sei, sei auch die Entlastung der Verwaltung fehlerhaft.

Der Kläger beantragt,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 24.08.2021 zu TOP 6 und TOP 8 für

unwirksam zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigt die angefochtenen Beschlüsse und macht ergänzend geltend, dass die Prüfung der Rechnungsbelege für die der Abrechnung 2020 zugrundeliegenden Einnahmen, Ausgaben und Rücklagen durch ein Beiratsmitglied ausweislich der Anlage B1 ohne Beanstandung geblieben sei. Der Kläger habe auch kein schutzwürdiges Eigeninteresse an der Anfechtung des Beschlusses zu TOP 6, weil - nach seinem Vortrag - seine Abrechnungsspitze bei weiteren Zuführungen zur Rücklage, die nicht nachvollziehbar in der Abrechnung dargestellt seien, höher als nach derzeitigem Stand ausfallen würde. Die Anfechtung ziele also auf die Herbeiführung eines für den Kläger nachteiligen Ergebnisses, was ihm nach § 242 BGB bzw. dem Schikaneverbot verwehrt sei. Eine Auslegung des Beschlusses zu TOP 6 ergebe auch, dass die Eigentümer gesetzeskonform nach Maßgabe von § 28 Abs. 2 S. 1 WEG i.d.F. vom 01.12.2020 Beschluss fassen wollten.

Der Kläger hat ferner beantragt,

festzustellen, dass er nicht verpflichtet ist, die Vorschüsse zu den Kosten und Rücklagen gemäß Wirtschaftsplan 2021 in Höhe von monatlich 297,00 € sowie die vermeintlichen Nachschüsse aus der Jahresabrechnung 2020 in Höhe von angeblich 342,89 € auf das von der Beklagten benannte Konto "WEG zu zahlen.

Dazu macht er geltend, dass es sich bei diesem Konto nicht um ein eigenes Konto der Beklagten handele, sondern um ein sog. offenes Treuhandkonto bzw. um ein nicht insolvenzsicheres Konto der Verwaltung. Er sei Beiratsmitglied gewesen und habe während dieser Tätigkeit entsprechende Kenntnisse erlangt. Daher stehe ihm ein Recht zu, seine Wohngeldzahlungen zurückzuhalten.

Die Beklagte bringt dazu - unter Vorlage eines Kontoauszuges (Anlage B2) - vor, dass sie selbst Inhaberin des Girokontos sei; die Verwaltung sei nur im Adressfeld mit "c/o" benannt worden.

Mit Schriftsatz vom 12.01.2022 hat der Kläger den Feststellungsantrag für erledigt erklärt, weil zum 31.12.2021 - was unstreitig ist - ein Verwalterwechsel stattgefunden habe. Die neue Verwaltung habe - unstreitig - ein neues Konto eingereicht, dessen Inhaberin die Beklagte sei. Daher habe er auf dieses Konto auch die offenen Wohngeldraten für Oktober bis Dezember 2021 gezahlt.

Die Beklagte hat der Erledigungserklärung mit Schriftsatz vom 26.01.2022 widersprochen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Rechtsstreits zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist teilweise begründet.

1. Die gegen den Beschluss vom 24.08.2021 zu TOP 6 gerichtete Klage hat in der Sache Erfolg.

Der angegriffene Beschluss ist nichtig. Den Eigentümern fehlte die Kompetenz, die "Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung 2020" zu genehmigen und zu beschließen. Nach Maßgabe der seit dem 01.12.2020 geltenden Fassung des § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Entgegen früherer Rechtslage (§ 28 Abs. 3 und 5 WEG a.F.) hat der Gesetzgeber mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (BGBl. 12020, S. 2187) das für die Abrechnung erforderliche Zahlenwerk von der Beschlussfassung entkoppelt und zum Gegenstand einer Vorlagepflicht für die Verwaltung gemacht (vgl. § 28 Abs. 2 S. 2 WEG n.F.). Gegenstand eines

Beschlusses nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. sind also nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind (s. dazu BT-Drs. 19/18791, S. 76 f.). Für einen Beschluss, der aber allein die Genehmigung des vorgelegten Abrechnungswerks zum Gegenstand hat, fehlt daher die Beschlusskompetenz (vgl. AG Mettmann, ZMR 2021, 687, 688; Skauradszun, in: MüKoBGB, 8. Aufl. 2021, § 28 WEG, Rn. 65; Bartholome, in: BeckOK-WEG, 47. Ed. [1.1.2022], § 28, Rn. 119). So liegt der Fall hier.

Der streitbehaftete Beschluss zu TOP 6 beinhaltet lediglich - wie nach alter Rechtslage üblich eine Genehmigung der "Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung 2020, enthält aber keinerlei Festlegungen zu etwaigen Nachschüssen, die eingefordert werden, und/oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Eine (wohlwollende) Auslegung des Beschlusses dahin, dass die Eigentümer - gesetzeskonform - nur über den Gehalt von § 28 Abs. 2 S. 1 WEG abgestimmt haben, kommt entgegen der Meinung der Beklagten hier nicht in Betracht. Beschlüsse von Wohnungseigentümern sind objektiv-normativ "aus sich heraus" auszulegen, also ausgehend vom protokollierten Wortlaut und dem nächstliegenden Sinn der Bedeutung, ohne dass es auf die subjektiven Kenntnisse der an der Beschlussfassung Beteiligten ankommt (vgl. BGH, NJW 2016, 2177, 2178, Rz. 20 = ZMR 2016, 476). Dem Beschlusstext zu TOP 6 lässt sich danach keinerlei Anhaltspunkt für die Festlegung von Zahlungspflichten entnehmen, auch nicht mittelbar – etwa durch den Verweis auf ein bestimmtes Zahlen- oder Rechenwerk. Es ist schon nicht bestimmbar, welchen Inhalt die "Abrechnung" überhaupt haben soll, weil der Beschluss keinerlei Hinweis auf eine bestimmte Berechnung oder ein Berechnungsdatum enthält; dass hier die Abrechnung gemäß Schreiben vom 23.06.2021 (Anlage K3) gemeint war, ist möglich, aber nicht zwingend. Der neuen Rechtslage entspricht ein Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. zudem nur dann, wenn die einzelnen Zahlungspflichten der Wohnungseigentümer - zur Kostentragung und zur Rücklage - nicht nur in der Summe, sondern für jede Einheit gesondert ausgewiesen werden (vgl. zu Aufbau und Formulierung etwa Casser/Schultheis, ZMR 2021, 788; Elzer, ZWE 2021, 297). Daher greift der hiesige pauschale Verweis auf eine "Jahresabrechnung 2020" deutlich zu kurz.

Auf die weiteren materiell-rechtlichen Einwendungen des Klägers kommt es damit hier nicht an.

Ob der Kläger, wie die Beklagte geltend macht, bei einer zutreffenden Abrechnung - etwa unter Berücksichtigung der Einnahmen und der ordnungsgemäßen Verbuchung der Zahlungen auf die Rücklage - schlechter als bislang stehen würde, ist hier nicht von Belang. Zwar kann ein solches Ergebnis für den materiell-rechtlichen Ausschluss des Anfechtungsrechts eines Eigentümers sprechen (näher zum Umgang mit sog. Bagatellklagen Sankol, ZMR 2022, 185). Steht - wie hier - die absolute Unzuständigkeit der Wohnungseigentümersammlung für einen Beschlussgegenstand in Rede und folgt daraus die Nichtigkeit eines gleichwohl gefassten Beschlusses (s. BGH, NJW 2018, 1254, Rn. 6 = ZMR 2018, 242), sind die Anforderungen an eine Begrenzung des Anfechtungsrechts nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) wegen eines unzulässigen Rechtsmissbrauchs

aber ohnehin sehr hoch - wenn nicht gar ausgeschlossen. Die Nichtigkeit eines Beschlusses wirkt von Gesetzes wegen (§ 23 Abs. 4 S. 1 WEG) für und gegen alle, bedarf keiner Geltendmachung und ist in jedem gerichtlichen Verfahren von Amts wegen zu berücksichtigen, so dass eine klageweise Geltendmachung der Nichtigkeit daran nichts ändert; eine solche Entscheidung hat nur deklaratorische Bedeutung (BGH, NJW 2019, 1216, 1218, Rn. 21 = ZMR 2019, 358). Steht einem Beschluss jedenfalls - wie hier - die Nichtigkeit "auf der Stirn geschrieben" und ist der Zeitablauf zwischen Beschlussfassung und Klageerhebung denkbar kurz (hier innerhalb der Frist des § 45 S. 1 Alt. 1 WEG), kann sich auf Seiten der übrigen Mitglieder der Beklagten keinerlei Vertrauen auf den "Bestand" des Beschlusses gebildet haben. Dann ist auch die Ausübung des Klagerechts als Kernbereich elementarer Rechte der Wohnungseigentümer (vgl. BGH, ZWE 2019, 409, 411, Rn. 13 = ZMR 2019, 725) nicht nach § 242 BGB beschränkt.

2. Auch der Beschluss zu TOP 8, mit dem der Verwaltung für das Jahr 2020 Entlastung erteilt worden ist, ist für ungültig zu erklären. Wird dem Verwalter Entlastung erteilt, so liegt darin ein negatives Schuldanerkenntnis im Sinne von § 397 Abs. 2 BGB, also ein Verzicht der Wohnungseigentümer auf etwa bestehende Ersatzansprüche gegen den Verwalter (BGH, NJW 1997, 2106 = ZMR 1997, 308). Dieser erfasst vor allem etwaige - nicht aus einer Straftat herrührende - Ersatzansprüche gegen den Verwalter, soweit sie den Wohnungseigentümern bekannt oder für sie bei sorgfältiger Prüfung erkennbar waren (BGH, NJW 2003, 3124, 3126 = ZMR 2003, 750). Die Entlastung setzt daher stets voraus, dass der Verwalter eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung vorgelegt hat; werden also Fehler in der Abrechnung festgestellt und der Beschluss über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse - wie hier - gerichtlich für ungültig erklärt, so ist ein für denselben Zeitraum gefasster angefochtener Entlastungsbeschluss ebenfalls - insgesamt - für ungültig zu erklären (Bartholome, in: BeckOK-WEG, 47. Ed. [1.1.2022], § 28, Rn. 156).

3. Der Antrag auf Feststellung der Erledigung der Hauptsache hat in der Sache keinen Erfolg.

Soweit der Kläger ursprünglich beantragt hat festzustellen, dass ihm betreffend die fälligen Zahlungen auf Vor- und Nachschüsse ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber der Beklagten zusteht, ist dieser Antrag aufgrund seiner einseitig gebliebenen Erklärung der Erledigung der Hauptsache umzudeuten in einen - aufgrund nach § 264 Nr. 2 ZPO privilegierter Klageänderung zulässigen - Antrag festzustellen, dass die Hauptsache erledigt ist (BGH, NJW 2002, 442). Dieser Antrag hat nur Erfolg, wenn die Klage ursprünglich zulässig und begründet war und durch ein erledigendes Ereignis unzulässig oder unbegründet geworden ist. Diese Anforderungen sind hier nicht erfüllt.

Der Feststellungsantrag, gerichtet auf das Zurückbehaltungsrecht, war zwar - gemessen an der Vorschrift des § 256 Abs. 1 ZPO - zulässig, aber in der Sache unbegründet. Dem Kläger stand gegenüber der Beklagten kein

Zurückbehaltungsrecht für die Wohngeldzahlungen zu. Es ist aus Rechtsgründen schon fraglich, ob einem Wohnungseigentümer wegen des vorrangigen Interesses der Gemeinschaft an der Sicherung ihrer Liquidität überhaupt ein Zurückbehaltungsrecht zusteht, wenn das Wohngeldkonto nicht als Eigenkonto des Verbandes, sondern - wie hier behauptet - als sog. offenes Treuhandkonto der Verwaltung geführt wird (dagegen AG Dortmund, ZWE 2019, 423; Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 28, Rn. 307; Bartholome, a.a.O., Rn. 202; Drasdo, ZMR 2021, 98, 100; dafür LG Saarbrücken, ZWE 2018, 275; LG Hamburg, ZWE 2016, 38). Diese Frage kann indes offenbleiben. Der Kläger hat lediglich ins Blaue hinein behauptet, dass das in Rede stehende Konto als Treuhandkonto der Verwaltung und nicht als Eigenkonto der Beklagten geführt werde. Soweit er dazu ausgeführt hat, dass er während seiner Tätigkeit als Beiratsmitglied entsprechende Kenntnisse erlangt habe, hat er diese Erklärung mit nichts unterfüttert. Gegen seine Behauptung spricht vielmehr, dass ausweislich des als Anlage B2 vorgelegten Kontoauszuges die "WEG - also die Beklagte - Inhaberin des Kontos ist und die Verwaltung nur als postalischer Empfänger mit einer c/o-Adresse bei der Bank hinterlegt war.

Auch dafür, dass das Adressfeld - wie der Kläger geltend macht - händisch ausgefüllt worden sein soll, spricht nichts. In dem Kontoauszug wird ausgewiesen, dass die WEG "Leistungsempfänger (...) unsere[r] Dienstleistungen" sei, was gegen eine Kontoinhaberschaft der Verwaltung spricht. Die pauschalen Behauptungen des Klägers finden keine tatsächliche Stütze.

4. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus §§ 92 Abs. 2 Nr. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.