

# Landgericht Landau

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 23 Abs. 2, 48 Abs. 5 WEG

- 1. Das Inkrafttreten des neuen Rechts zum 01.12.2020 stellt keinen Grund für den Wegfall des Rechtsschutzinteresses für eine Anfechtungsklage dar. Ob sich diese Beurteilung nach altem oder neuem Recht richtet, und wie sie sich im Einzelnen darstellt, betrifft die Begründetheit der Klage.**
- 2. Eine beschlossene Jahresabrechnung entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Abrechnung den Wohnungseigentümern im Vorfeld der Versammlung nicht zur Verfügung gestellt worden ist.**
- 3. Für eine schlüssige Jahresgesamtabrechnung reichen die Angaben von Anfangs- und Endstand der Gemeinschaftskonten sowie der nach Kostenarten aufgliederten Einnahmen und Ausgaben aus. Dabei müssen Einnahmen und Ausgaben aber vollständig aufgeführt werden, also einschließlich nicht verteilungsrelevanter Zahlungszu- bzw. -abflüsse.**

LG Landau, Urteil vom 17.12.2021; Az.: 5 S 16/21

### **Tenor:**

1. Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Kaiserslautern vom 16.04.2021, Az. 5 C 39/20, wie folgt abgeändert:

Der zu TOP 7 ("Beschluss über die Wohngeldabrechnung 2019") in der Versammlung der Wohnungseigentümer vom 10.08.2020 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

I.

Die Kläger wenden sich als Wohnungseigentümer mit ihrer Anfechtungsklage gegen die zu TOP 7 in der Versammlung der Wohnungseigentümer vom 10.08.2020 mehrheitlich beschlossene Genehmigung der Jahresabrechnung 2019.

Wegen des Beschlussinhaltes wird auf das Protokoll der Versammlung verwiesen (Bl. 93 d.A.).

Die Kläger haben geltend gemacht, dass der angegriffene Genehmigungsbeschluss, für dessen Beurteilung auf das bei Beschlussfassung geltende Recht abzustellen sei, aus mehreren Gründen gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstößt.

Zunächst habe die Gesamtabrechnung 2019 vom 27.07.2020 (Anlage K 6, Bl. 54 ff. d.A.) weder bei der Beschlussfassung vorgelegen noch sei diese den Wohnungseigentümern im Vorfeld der Versammlung zugesandt worden. Auch in dem Service-Portal der Vorverwalterin sei die Gesamtabrechnung nicht eingestellt gewesen. Dem Kläger zu 2. habe die Gesamtabrechnung bei Belegeinsicht am 08.07.2020 nicht vorgelegen, worauf es allerdings auch nicht ankomme. Im Übrigen könne ihm die Gesamtabrechnung auch gar nicht vorgelegen haben, da sie erst am 27.07.2020 erstellt worden sei.

Der Genehmigungsbeschluss sei auch nicht hinreichend bestimmt, weil nicht klar sei, über welche Gesamtabrechnung unter der Bezeichnung "Wohngeldabrechnung 2019" beschlossen worden sein solle. Eine Beschlussfassung nur über die Jahreseinzelaabrechnungen entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage sei unrichtig, weil die zum Jahresende angeblich vorhandene Ist-Rücklage über den liquiden Mitteln der WEG zum 31.12.2019 liege.

Die Gesamtabrechnung 2019 (Anlage K 6) ermögliche entgegen den Anforderungen der Rechtsprechung keinen schlüssigen Abgleich der Kontenstände mit den Ein- und Ausgaben. Es ergebe sich vielmehr eine nicht nachvollziehbare Differenz von 27.243,19 €, um welche der Bankkontenstand zum 31.12.2019 hinter dem Saldo zum 31.12.2019 zurückbleibe. Zudem sei die Zahl der angegebenen Bankkonten unrichtig, weil nur zwei und nicht vier Bankkonten geführt würden. Zudem seien die für das Festgeldkonto mitgeteilten Kontostände unrichtig, es handele sich um Phantasiezahlen.

Die Abrechnungsspitze werde in den Einzelabrechnungen unrichtig, nämlich unter Ansatz der tatsächlichen Zahlungen auf das Hausgeld, ermittelt.

Schließlich erfolgten in der Abrechnung in weitem Umfang unzulässige Abgrenzungen, sodass es sich bei der Jahresabrechnung entgegen den Anforderungen der Rechtsprechung nicht um eine bloße Ein- und Ausgabenrechnung handele.

Wegen der Einzelheiten wird auf den Klageschriftsatz vom 07.09.2020 (Bl. 21 ff. d.A.) verwiesen.

Die Kläger haben daher beantragt, wie folgt zu erkennen:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft St. Q.-Ring ..., V.-str. 2 in K. vom 10.08.2020 zu Tagesordnungspunkt 7 wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten haben beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Gesamtabrechnung 2019 habe in der Versammlung am 10.08.2020, auch dem Kläger zu 2., vorgelegen. Der Kläger zu 2. habe am 08.07.2020 die Jahresabrechnung geprüft. Dass mit der Bezeichnung "Wohngeldabrechnung 2019" im Beschlusstext des zu TOP 7 gefassten Beschlusses die Gesamtabrechnung 2019 in Bezug genommen werde, unterliege keinen vernünftigen Zweifeln. Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage sei korrekt. Die aus Sicht der Kläger fehlende Schlüssigkeit der Abrechnung ergebe sich dann, wenn mehrere unter Nr. 10 der Gesamtabrechnung aufgeführte Positionen über den von den Klägern ermittelten Fehlbetrag von 27.243,19 €, unter anderem die Position "Sonst.Ford./Verbindlichkeiten (1850)" über 25.175,16 € (vgl. Aufstellung Bl. 123 d.A.), berücksichtigt würden.

Für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des Beschlusses komme es auf die Rechtslage im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung, und damit auf das seit dem 01.12.2020 geltende Recht, an. Danach könne Gegenstand der Beschlussanfechtungsklage nicht mehr die gesamte Jahresabrechnung, sondern nur noch die Einzelabrechnungen bzw. die dort beschlossenen Nachzahlungen sein. Auch dann, wenn die Kläger bei Anwendung alten Rechts obsiegen sollten, sei bei einer neuerlichen Beschlussfassung nur noch über den Ausgleich der Vorschüsse und die Nachzahlungen zu befinden, und nicht mehr über die Jahresabrechnung

2019 an sich. Im Ergebnis erwachse den Klägern daher kein Rechtsnachteil, wenn das neue Recht zur Anwendung komme.

Das Amtsgericht hat die Anfechtungsklage als unzulässig abgewiesen und zur Begründung seiner (in ZMR 2021, 686 veröffentlichten) Entscheidung der Sache nach ausgeführt, dass das Rechtsschutzinteresse für die Klage wegen der Änderung des WEG zum 01.12.2020 weggefallen sei. Auch dann, wenn der Beschluss auf die Klage hin für ungültig erklärt werden würde, wäre ein mit dem streitgegenständlichen Beschluss identischer Beschluss, der dann gefasst werden müsste, aus den von den Klägern geltend gemachten Gründen nicht anfechtbar. Denn nach neuem Recht sei Beschlussgegenstand nur noch die Abrechnungsspitze, welche die Kläger nicht angriffen. Ihre Einwände bezögen sich vielmehr nur auf das nach neuem Recht nur noch der Vorbereitung dienende Rechenwerk.

Hiergegen wenden sich die Kläger mit ihrer Berufung, mit der sie ihre Anfechtungsklage weiterverfolgen. Zur Begründung ihres Rechtsmittels führen sie im Wesentlichen aus, dass sich die Rechtmäßigkeit des Beschlusses vom 10.08.2020 nach dem bis zum 30.11.2020 geltenden Recht bestimme. Für die Anfechtung von nicht ordnungsgemäßen Altbeschlüssen bleibe das Rechtsschutzinteresse bestehen, weil ansonsten der fehlerhafte Beschluss in Bestandskraft erwachse. Eine vermeintlich nicht mit Erfolgsaussicht mögliche Anfechtung eines gar nicht existenten Zweitbeschlusses, der auf Grundlage neuen Rechts zu ergehen hätte, ändere nichts am Rechtsschutzinteresse der Anfechtungsklage gegen den tatsächlich angegriffenen Beschluss. Im Übrigen sei auch die Annahme des Amtsgerichts unrichtig, dass die Kläger nur Anfechtungsgründe verfolgten, die nach neuem Recht nicht gegen einen Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse eingewandt werden könnten.

Die Kläger beantragen daher, wie folgt zu erkennen:

Das Urteil des Amtsgerichts Kaiserslautern vom 16.04.2021, Aktenzeichen 5 C 39/20, ist aufzuheben und der Klage stattzugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen das angegriffene Urteil.

Wegen der Einzelheiten wird auf die gewechselten Schriftsätze Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die zulässige Berufung der Kläger ist begründet.

1. Die Anfechtungsklage ist zulässig erhoben.

a) Die Anfechtungsklage ist, da gemäß § 48 Abs. 5 WEG das bis zum 30.11.2020 geltende Verfahrensrecht Anwendung findet, gemäß § 46 Abs. 1 S. 1 WEG a.F. statthaft und zulässig gegen die übrigen Wohnungseigentümer erhoben.

b) Für die Anfechtungsklage besteht auch ein Rechtsschutzbedürfnis.

Die Anfechtungsklage nach § 46 WEG a.F. dient zur Geltendmachung des materiellen Anfechtungsrechts, das jedem Wohnungseigentümer vom Gesetzgeber als altruistisches Mitgliedschaftsrecht eingeräumt ist (vgl. Bärmann/Roth, 14. Aufl. 2018, WEG § 46, Rn. 32 m.w.N.). Vor dem Hintergrund des verfassungsrechtlich verbürgten Justizgewährungsanspruchs ist das Rechtsschutzbedürfnis im Zweifel anzunehmen und nur ausnahmsweise zu verneinen, wenn der Kläger unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein schutzwürdiges Interesse an dem erstrebten Urteil haben kann oder ein Titel auf einfacherem Wege zu erlangen ist (Bärmann/Roth, 14. Aufl. 2018, WEG § 46 Rn. 111). Diese strengen Voraussetzungen gilt es insbesondere bei der Beschlussmängelklage von Wohnungseigentümern im Auge zu behalten, denen im Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsmäßigen Verwaltung in aller Regel ein altruistisches materielles Anfechtungsrecht zur Seite steht (Bärmann/Roth, 14. Aufl. 2018, WEG § 46 Rn. 112).

Da die Kläger eine Verletzung ihres Anspruchs auf ordnungsgemäße Verwaltung durch die Genehmigung einer fehlerhaften Jahresabrechnung mit der erhobenen Anfechtungsklage geltend machen, besteht danach, wie es grundsätzlich der Fall ist, ein Rechtsschutzinteresse für ihre Klage. Ein Ausnahmefall, in dem, etwa wegen eines bereits bestandskräftig ergangenen Zweitbeschlusses, das Rechtsschutzinteresse für eine Anfechtungsklage entfallen kann, liegt nicht vor (vgl. dazu Bärmann/Roth, 14. Aufl. 2018, WEG § 46 Rn. 113). Das Inkrafttreten des

neuen Rechts zum 01.12.2020 stellt keinen Grund für den Wegfall des Rechtsschutzinteresses für die Klage dar. Die Kläger haben nach wie vor ein berechtigtes Interesse an der Klärung der Frage, ob der Beschluss aus den von ihnen geltend gemachten Gründen anfechtbar ist oder nicht. Ob sich diese Beurteilung nach altem oder neuem Recht richtet, und wie sie sich im Einzelnen darstellt, betrifft die Begründetheit der Klage.

Ebenso kann das Rechtsschutzinteresse für die Klage nicht mit dem Amtsgericht deswegen verneint werden, weil die Kläger aus den geltend gemachten Anfechtungsgründen einen noch gar nicht ergangenen neuerlichen Beschluss nicht mit Erfolg anfechten könnten. Ob und aus welchen Gründen ein zukünftig zu fassender Beschluss anfechtbar sein und angefochten werden wird, ist für das Rechtsschutzbedürfnis der erhobenen Klage unerheblich. Die entsprechenden tatsächlichen Vorgänge liegen in der Zukunft, sind völlig offen und entziehen sich daher einer tragfähigen Beurteilung.

2. Die Anfechtungsklage ist auch begründet, weil die Genehmigung der Jahresabrechnung 2019 gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstößt.

a) Ob die geltend gemachten Beschlussmängel vorliegen, ist nach dem im Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Recht, d.h. hier nach der bis zum 30.11.2020 bestehenden Rechtslage, zu beurteilen (BGH, Urteil vom 16. Juli 2021 - V ZR 163/20 -).

b)

aa) Der Genehmigungsbeschluss genügt, wie die Kläger innerhalb der Klagebegründungsfrist nach § 46 Abs. 1 S. 2 WEG a.F. geltend gemacht haben, bereits deswegen nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Jahresgesamtabrechnung den Wohnungseigentümern im Vorfeld der Versammlung vom 10.08.2020 nicht zur Verfügung gestellt worden ist.

(1) Eine ordnungsgemäße Beschlussfassung kann es - unabhängig von der ausreichenden Bezeichnung des Gegenstands der Beschlussfassung (§ 23 Abs. 2 WEG) - im Einzelfall erfordern, den Wohnungseigentümern schon in der Einladung zur Eigentümerversammlung Informationen zur Verfügung zu stellen, um ihnen eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand und eine ausreichende Vorbereitung auf die Eigentümerversammlung zu ermöglichen. Das kann etwa bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan oder über eine namhafte Sonderumlage für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen der Fall sein. Wann es erforderlich ist, den Wohnungseigentümern bereits vor der Eigentümerversammlung Unterlagen oder bestimmte Informationen zur Verfügung zu stellen, hängt von dem Beschlussgegenstand und den auszuwertenden Unterlagen bzw. Informationen ab (BGH, Urteil vom 24. Januar 2020 - V ZR 110/19). Mit Blick auf die Gesamt- und Einzelabrechnung wird eine entsprechende

Notwendigkeit regelmäßig angenommen (vgl. LG Frankfurt a. M., Urt. v. 20.5.2016 - 2-13 S 1/13 -, ZWE 2017, 48 m.w.N.).

(2) Es war hier notwendig, den Wohnungseigentümern nicht nur die ihre jeweilige Einheit betreffende Einzelabrechnung zu übersenden, sondern ihnen auch die Gesamtabrechnung zur Verfügung zu stellen. Nur aus dieser ergaben sich die Bankkontenstände sowie die "Einnahmen-/Ausgabenrechnung", welche für die einer Kontrolle der Verwaltung dienende Schlüssigkeitsprüfung unerlässlich sind. In der "Einnahmen-/Ausgabenrechnung" waren dabei Positionen (z.B. "Sonst.Ford./Verbindlichkeiten (1850)") enthalten, die Anlass zu einer weiteren, in der Versammlung möglicherweise nicht ausreichend leistbaren Aufklärung geben konnten. Ohne Zurverfügungstellung der Gesamtabrechnung war daher eine ordnungsgemäße Vorbereitung auf die Abstimmung über die Jahresabrechnung nicht möglich.

(3) Dass den Wohnungseigentümern im Vorfeld der Versammlung vom 10.08.2020 auch nicht die Möglichkeit zur Verfügung stand, die Gesamtabrechnung 2019 über das sog. Wohn- und Serviceportal der Vorverwalterin einzusehen und sich ggf. herunterzuladen, ist als gemäß § 138 Abs. 3 ZPO zugestanden anzusehen. Die Kläger haben insoweit unter Vorlage der Anlage K 18 (Bl. 151 d.A.), aus welcher die bereitgehaltenen Abrechnungsunterlagen hervorgehen, vorgetragen, dass nur die jeweiligen Einzelabrechnungen, nicht aber die Gesamtabrechnung dort eingestellt gewesen seien. Die Beklagten sind diesem substantiierten Vortrag nicht entgegengetreten. Ein insoweit dem Gesamtzusammenhang ihres Vorbringens ggf. zu entnehmendes einfaches Bestreiten wäre demgegenüber unwirksam.

Vor diesem Hintergrund kann dahinstehen, ob es als ausreichend anzusehen wäre, die Unterlagen den Wohnungseigentümern lediglich zum Download über das genannte Portal zur Verfügung zu stellen und sie hilfsweise für den Fall, dass ein Download nicht möglich sein sollte, auf eine Anforderung schriftlicher Unterlagen bei der Verwalterin zu verweisen.

bb) Die Genehmigung verstößt weiter deswegen gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Gesamtabrechnung, wie die Kläger ebenfalls innerhalb der Klagebegründungsfrist des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG a.F. geltend gemacht haben, nicht den Anforderungen der Rechtsprechung genügt.

(1) Die Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG a.F. ist nach ständiger Rechtsprechung eine reine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung. Sie muss auch den Anfangs- und Endstand der Gemeinschaftskonten ausweisen (BGH, Urteil vom 25. September 2020 - V ZR 80/19 -). Für eine schlüssige Jahresgesamtabrechnung reichen die Angaben von Anfangs- und Endstand der Gemeinschaftskonten sowie der nach Kostenarten aufgegliederten Einnahmen und Ausgaben aus. Dabei müssen Einnahmen und Ausgaben vollständig aufgeführt werden, also einschließlich nicht verteilungsrelevanter Zahlungszu- bzw. -abflüsse (BGH, Urteil

vom 25. September 2020, aaO, Rn. 18). Entspricht der Anfangsstand der Gemeinschaftskonten zuzüglich Einnahmen abzüglich Ausgaben dem Endstand der Gemeinschaftskonten, ist die Abrechnung im Grundsatz plausibel (BGH, Urteil vom 25. September 2020, aaO, Rn. 18 m.w.N.). Diese einfache Schlüssigkeitsprüfung muss die Gesamtabrechnung den Wohnungseigentümern zur Kontrolle der Verwaltung ermöglichen.

(2) Diesen Anforderungen genügt die Gesamtabrechnung 2019 nicht. Ein schlüssiger Abgleich der nur im Ergebnis zutreffend mitgeteilten Kontenstände mit den Einnahmen und Ausgaben, wie ihn die Beklagten unter Verweis auf die Berücksichtigung der Positionen unter 10. der Gesamtabrechnung in der "Einnahmen-/Ausgabenrechnung" sehen, ist hier nicht möglich, weil hierfür nicht Positionen herangezogen werden können, die gar nicht im Abrechnungsjahr, sondern erst im Folgejahr über die Konten der WEG geflossen sind und damit in die Ein- und Ausgabenrechnung nicht aufgenommen werden dürfen. Das ist aber, wie aus der von den Beklagten vorgelegten Aufstellung (Bl. 123 d.A.) hervorgeht, jedenfalls in Hinblick auf die Position "Sonst.Ford./Verbindlichkeiten (1850)" in erheblichem Umfang der Fall. Ein schlüssiger Abgleich der Kontenstände mit den Einnahmen und Ausgaben im Abrechnungsjahr ist daher nicht möglich.

c) Der Genehmigungsbeschluss ist bereits wegen der genannten Mängel aus Sicht der Kammer insgesamt für ungültig zu erklären, weil eine sinnvolle teilweise Aufrechterhaltung der Jahresabrechnung ausscheidet.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO. Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Gründe für die Zulassung der Revision liegen nicht vor.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 31.309,75 € festgesetzt, § 49a GKG a.F. (BGH, Beschluss vom 30.09.2021, V ZR 258/20).