

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 28 Abs. 2 WEG

- 1. Enthält die Gesamtabrechnung Positionen, die nicht das abgerechnete Wirtschafts- bzw. Kalenderjahr betreffen, widerspricht dies ordnungsgemäßer Verwaltung.**
- 2. Dass die unzutreffende Darstellung auf den Einsatz von Software zurückzuführen ist, die offenbar den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Abrechnung nicht genügt, rechtfertigt keine abweichende rechtliche Beurteilung. Es ist Sache des Verwalters, der Wohnungseigentümerversammlung eine zutreffende Abrechnung vorzulegen; unrichtige EDV-Ausdrucke sind von ihm zu korrigieren.**
- 3. Haben die Wohnungseigentümer über eine beabsichtigte Maßnahme nicht nur über das „Ob“ entschieden, sondern auch schon die Kostenhöhe festgelegt, liegt kein Grundlagenbeschluss vor (sehr zweifelhaft Anm.d.R.).**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 24.01.2020 - 980b C 19/19 WEG

Tenor:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 28. Mai 2019 zu TOP 2 und TOP 7 werden für ungültig erklärt.

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

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können 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 Gültigkeit von zwei Beschlüssen einer Eigentümerversammlung.

Der Kläger und die Beklagten sind Mitglieder einer WEG. In der ordentlichen Eigentümerversammlung vom 28. Mai 2019 wurde zu TOP 2 u.a. die "Jahresgesamt- und Einzelabrechnung 2018" mit 23 Ja-Stimmen und 11 Gegenstimmen genehmigt. Wegen der den Kläger betreffenden Abrechnung für Wohnung und Stellplatz Nr. 3 wird auf Anlage K2 Bezug genommen. Zu TOP 7 ("Beschlussfassung zum Anstrich der Fassade inkl. Gerüststellung, Kosten 23.000,00 € und deren Finanzierung, Vergleichsangebote und Ausführung des Sachverständigen reichen wir Ihnen nach") wurde einstimmig der weitere Beschlussantrag angenommen, " die Fassadenarbeiten in Höhe von 23.000,00 € zu beschließen. Es folgen noch zwei weitere Angebote. Ein Maler bzw. ein Malerfachmann von der Innung soll eine kurze Stellungnahme zur Notwendigkeit des Fassadenanstrichs abgeben. Dann wird entschieden, in welchem Umfang die Arbeiten ausgeführt werden. Das WDVS-System ist zum Teil lose und die Fassadenfarbe kreydet."

Wegen der weiteren Einzelheiten der Eigentümerversammlung wird auf das Protokoll gemäß Anlage K1 Bezug genommen. Nach § 7 Abs. 1 S. 1 der geltenden Teilungserklärung (TE) hat jeder Eigentümer die Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die in seinem Sondereigentum stehen, ihm zur Sondernutzung überlassen sind oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich seines Sondereigentums befinden und ausschließlich diesem zu dienen bestimmt sind, ordnungsgemäß instandzuhalten und instandzusetzen, und zwar auf eigene Kosten (vgl. Anlage K3).

Mit seiner am 27. Juni 2019 per Telefax bei Gericht eingegangenen, den Beklagten am 6. August 2019 zugestellten und mit weiterem Schriftsatz vom 29. Juli 2019 - eingehend bei Gericht am selben Tag per Telefax - begründeten Anfechtungsklage macht der Kläger folgendes geltend:

Zu TOP 2: Die Gesamtabrechnung weise eine Vielzahl von Widersprüchlichkeiten auf. Die Gesamtkosten bzw. die Abrechnungssumme soll 63.042,28 € betragen, die "Abflüsse" hingegen nur 60.708,73 €. Die Hausgeldzahlungen sollen insgesamt 45.502,75 € betragen haben, die "Zuflüsse" seien in der Abrechnung aber mit 55.438,27 € ausgewiesen. Die "Rücklage" werde auf Seite 3 der Abrechnung mit 0,00 € ausgewiesen, auf Seite 6 mit 29.480,56 € bei einer "Zuführung lfd. Jahr" von 0,00 €. Seine Beitragsverpflichtung zur Rückstellung werde auf Seite 1 mit 0,00 € ausgewiesen, während er monatlich - wie im Wirtschaftsplan ausgewiesen - 166,67 € und damit vollständig gezahlt habe. Die Kontenentwicklung (Seite 7) ergebe eine Differenz zwischen Anfangs- und Endbestand von 6.570,54 €, die Differenz zwischen den Kosten ("Abrechnungssumme") und den Einnahmen auf Seiten 2/3 ergebe hingegen eine Differenz von über 17.000,00 €. Ferner seien auf Seite 7 unzulässige Rechnungsabgrenzungen enthalten; diese werden auch nicht erläutert. In den Einzelabrechnungen seien eine Vielzahl von Rechnungen unzutreffend unter

der Position "Instandhaltung" auf alle Wohnungseigentümer verteilt worden, während insoweit von der Regelung in § 7 TE hätte Gebrauch gemacht werden müssen, weil es sich dabei um Arbeiten im Bereich der Sondereigentumsrechte oder im Bereich Terrasse/Garten gehandelt habe. Wegen der Einzelheiten der Rechnungen wird auf Seite 4 des Schriftsatzes vom 29. Juli 2019 verwiesen.

Zu TOP 7: Dieser Beschluss sei nichtig, jedenfalls aber anfechtbar. Offenbar habe nur ein Angebot vorgelegen, nicht aber mehrere Vergleichsangebote. Zudem sei unklar gewesen, ob der Fassadenanstrich überhaupt erforderlich sei. Der Beschluss sei zu unbestimmt, weil unklar sei, wie nach Einholung der Stellungnahme des "Malers" bzw. "Malerfachmanns von der Innung" hinsichtlich der Auftragsvergabe verfahren werden solle. Der Inhalt des abzuschließenden Werkvertrages sei nicht bestimmt. Es sei ebenfalls unklar, was genau zu welchen Kosten gemacht werden soll.

Der Kläger beantragt,

1. die Unwirksamkeit des in der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG vom 28. Mai 2019 zu TOP 2 gefassten Beschlusses festzustellen;

2. die Nichtigkeit, hilfsweise die Unwirksamkeit des in der ordentlichen Eigentümerversammlung der WEG vom 28. Mai 2019 zu TOP 7 gefassten Beschlusses festzustellen;

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigen die angefochtenen Beschlüsse und bringen dazu ergänzend folgendes vor:

Der Kläger habe in der Klageschrift ausgeführt, dass "die Abrechnungen 2017 und 2018 (TOP 2)" nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprächen, hingegen verhalte sich seine Klagebegründung nur noch zur Jahresabrechnung für 2018. Das sei als teilweise Klagerücknahme zu verstehen.

Zu TOP 2: Die Divergenz zwischen der Ausgabenermittlung (Seite 2) und den tatsächlichen Abflüssen (Seite 7) erkläre sich daraus, dass nicht sämtliche auf Seite 2 genannten Kosten auch im Wirtschaftsjahr 2018 vom Konto abgeflossen seien. Die Divergenz bei den Einnahmen auf den Seiten 3 und 7 in Höhe von 9.935,52 € erkläre sich daraus, dass diese vergangene Abrechnungsperioden betreffe und vom Abrechnungssystem deshalb nicht als Einnahme in die Abrechnung eingebucht worden sei. Die Zuführung zur Rücklage sei zutreffend mit "0" angegeben. Durch einen Fehler in der EDV sei die beschlossene Zuführung zur Rücklage von 6.000,00 € für das Jahr 2018 nicht als solche ausgewiesen und berücksichtigt worden, was auf einen entsprechenden Eintrag von "0" im Wirtschaftsplan (vgl. Anlage AG1) zurückgehe. Bei den "Rechnungsabgrenzungen" handele es sich um Beträge, die nicht das Abrechnungsjahr betreffen würden, sondern das Vorjahr; wegen der Einzelheiten der Rechnungsbeträge wird auf die Aufstellung auf Seite 4 des Schriftsatzes vom 1. Oktober 2019 verwiesen. Hinsichtlich der Einzelabrechnungen bzw. der beanstandeten Umlage einzelner Rechnungen habe sich der Kläger nicht mit den Belegen auseinandergesetzt bzw. keine Belegeinsicht genommen. Es sei auch nicht Aufgabe der Beklagten darzulegen, welche Arbeiten einzelne Gewerke durchgeführt hätten und wie diese hinsichtlich der Kostenpositionen auf das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum zu verteilen seien.

Zu TOP 7: Den Eigentümern sei mit der Einladung zur Versammlung das Angebot der Fa. vom 3. August 2018 über Gesamtkosten von 21.243,86 € übersandt worden. Der Verwalter habe noch zwei weitere Angebote angefordert, jedoch vor der Versammlung keine Rückmeldung erhalten. Zur Versammlung mitgeführt habe der Verwalter ein weiteres Angebot der Fa. ___ vom 14. Juni 2019 über 20.235,24 €. Zwischenzeitlich liege auch das Angebot der Fa. ___ vom 27. Mai 2019 über 19.932,50 € vor. Aus der Beschlussfassung ergebe sich eindeutig, dass die finale Auftragsvergabe erst im Anschluss an die Stellungnahme des Malerfachbetriebes und des noch fehlenden Angebotes erfolgen solle; es handele sich um einen Grundlagenbeschluss, bei dem es lediglich um das "Ob" der Maßnahmen gegangen sei. Der Anfechtungsklage seien auch keine Gründe zu entnehmen, die gegen die Notwendigkeit der Fassadensanierung sprächen.

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 begründet.

1. Entgegen der Annahme der Beklagten hat der Kläger nicht beide der unter TOP 2 gefassten Beschlüsse - betreffend die Jahresabrechnung für 2017 und die für 2018 - angefochten, sondern lediglich den Beschluss betreffend das Wirtschaftsjahr

2018. Zwar hat der Kläger in der Klageschrift ausgeführt, dass "die Abrechnungen 2017 und 2018 (TOP 2)" nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würden. Der dort angekündigte Klageantrag zu Ziffer 1, der sich lediglich auf die Unwirksamkeit "des zu TOP 2 gefassten Beschlusses" bezieht, spricht aber in der Gesamtschau mit dem Inhalt seines Schriftsatzes vom 12. Juli 2019 ("Der Beschluss zur Abrechnung 2017 soll nicht angegriffen werden") und der Klagebegründungsschrift vom 29. Juli 2019, die sich inhaltlich lediglich mit der Jahresabrechnung 2018 befasst, dafür, das Klagebegehren von vornherein dahin auszulegen, dass nur die Abrechnung 2018 angefochten worden ist.

2. Die angefochtenen Beschlüsse zu TOP 2 und TOP 7 sind für ungültig zu erklären. Sie widersprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

a) Die beschlossene Jahresabrechnung 2018 ist mit durchgreifenden Mängeln behaftet, die deren rechnerische Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit aufheben. Eine Jahresabrechnung im Sinne von § 28 Abs. 2 WEG soll den Wohnungseigentümern aufzeigen, welche Ausgaben und welche Einnahmen die Wohnungseigentümergeinschaft im Abrechnungszeitraum wirklich hatte, weshalb in ihr nur tatsächlich erzielte Einnahmen und tatsächlich erfolgte Ausgaben gebucht werden dürfen (BGH, NJW 2012, 1434, 1435, Tz. 11). Die Verwaltung hat daher eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenabrechnung vorzulegen, die für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich ist, (BGH, NJW 2012, 1434, 1436, Tz. 16). Eine Jahresgesamtabrechnung muss vollständig, übersichtlich und nachvollziehbar sein (BayObLG, NZM 2005, 750). Diesen Anforderungen genügt die in Rede stehende Abrechnung - sowohl die Gesamt- als auch die Einzelabrechnung(en) - nicht. Wie der Kläger zutreffend einwendet, enthält die Gesamtabrechnung Positionen, die nicht das abgerechnete Wirtschafts- bzw. Kalenderjahr betreffen; das räumen auch die Beklagten ein. Soweit sie weiter meinen, dass die in der Abrechnung bezeichnete Zuführung zur Rücklage wegen eines EDV-Fehlers mit "0" ausgewiesen worden sei, beseitigt dieser Umstand den Mangel der Abrechnung nicht. Dass die unzutreffende Darstellung auf den Einsatz von Software zurückzuführen ist, die offenbar den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Abrechnung nicht genügt, rechtfertigt keine abweichende rechtliche Beurteilung. Es ist Sache des Verwalters, der Wohnungseigentümersammlung eine zutreffende Abrechnung vorzulegen; unrichtige EDV-Ausdrucke sind von ihm zu korrigieren (vgl. BGH, ZWE 2011, 323, 325 = ZMR 2011, 652). Hinzu kommt, dass die Kontenentwicklung eine Differenz zwischen Anfangs- und Endbestand von 6.570,54 € ergibt, die Differenz zwischen den Kosten ("Abrechnungssumme") und den Einnahmen auf Seiten 2/3 ergibt hingegen eine Differenz von über 17.000,00 €. Den Grund dafür vermag der verständige Eigentümer der Abrechnung nicht zu entnehmen; auch die Beklagten sind nicht in der Lage, die Gründe dafür plausibel zu machen.

Auch die Einzelabrechnungen stehen nicht im Einklang mit den Grundsätzen ordnungsgemäßer bestimmtes Angebot ist nicht Bezug genommen worden. Es ist

auch nach dem Wortlaut des Beschlusses, wie er sich nach seinem nächstliegenden Sinn der Bedeutung bei einer objektiv-normativen Auslegung darstellt, nicht anzunehmen, dass die Eigentümer - wie die Beklagten nunmehr meinen - lediglich einen sog. Grundlagenbeschluss über das "Ob" der Maßnahme gefasst haben. Dafür spricht zwar, dass es im Beschlusstext heißt: "Dann wird entschieden, in welchem Umfang die Arbeiten ausgeführt werden." Allerdings haben die Eigentümer schon einen konkreten Kostenrahmen festgelegt und damit zu erkennen gegeben, auch das "Wie" regeln zu wollen.

3. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 ZPO.