

# **Amtsgericht Charlottenburg**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 28, 43, 44 WEG

- 1. Die beschlossenen Einzelabrechnungen sind für ungültig zu erklären, wenn aufgrund einer Rüge festgestellt werden muss, dass die Salden unzutreffend sind.**
- 2. Das genaue Ausmaß des Fehlers muss dabei nicht rechnerisch dargelegt werden, es genügt, wenn ein Fehler festgestellt wird, der sich notwendig auf die Ergebnisse ausgewirkt hat, da dann der Beschluss in jedem Falle rechtswidrig ist. Dann ist notwendig der gesamte Beschluss für ungültig zu erklären, denn eine Beschränkung auf einzelne abgrenzbare Rechnungspositionen ist schon deshalb nicht mehr, wie noch nach altem Recht, möglich, weil das zugrunde liegende Rechenwerk gar nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung ist.**
- 3. Das Gericht kann sich dabei auf einen feststellbaren Fehler beschränken, da auch nach neuem Recht der Beschluss Gegenstand der Anfechtungsklage ist der Beschluss und nicht die einzelnen vom Kläger gerügten Beschlussmängel.**
- 4. Die Entlastung des Beirats ist ungültig, solange noch keine fehlerfreie Abrechnung vorliegt.**

AG Charlottenburg, Urteil vom 27.05.2022; Az.: 73 C 54/21

#### **Tenor:**

1. Die Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung vom 17. September 2021 der Wohnungseigentümergeinschaft \_\_ Straße \_\_, \_\_ Berlin, werden zu den TOP 3, 4 und 7 für ungültig erklärt.
2. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Er ist Eigentümer der Teileigentumseinheiten 02 und 04.

Auf Ladung der aus dem Rubrum ersichtlichen bestellten Verwalterin fand am 17. September 2021 eine Eigentümerversammlung statt, in der zu TOP 3 die Abrechnungsergebnisse auf der Grundlage der Gesamt- und Einzelabrechnung 2019, zu TOP 4 die Abrechnungsergebnisse auf der Grundlage der Gesamt- und Einzelabrechnung 2020 und zu TOP 7 die Entlastung des Verwaltungsbeirats für das Jahr 2020 mehrheitlich beschlossen wurden. Wegen der Einzelheiten der Beschlussfassungen wird auf die Ablichtung des Protokolls Bd. I Bl. 5 bis 21 d. A. verwiesen.

Wegen der in Bezug genommenen Abrechnung 2019 wird auf deren Ablichtung Bd. I Bl. 22 bis 27 und wegen der Abrechnung 2020 auf die Ablichtung Bd. I Bl. 28 bis 55 d. A. verwiesen. Die Abrechnung 2019 war auf einer Versammlung vom 11. September 2020 schon einmal beschlossen. Der Kläger hatte diesen Beschluss vor diesem Gericht angefochten. Das Gericht gab dieser Klage durch Urteil vom 26. Januar 2021 statt. Das Urteil wurde rechtskräftig.

Der Kläger hat nunmehr die drei vorgenannten Beschlüsse der Versammlung vom 17. September 2021 mit einer am 14. Oktober 2021 bei Gericht eingegangenen und mit einem am 12. November 2021 eingegangenen Schriftsatz begründeten Klage angefochten.

Er erhebt diverse Einwendungen gegen die Richtigkeit der Abrechnungen wegen deren Einzelheiten auf die Entscheidungsgründe verwiesen. Deswegen dürfe dem Verwaltungsbeirat auch keine Entlastung erteilt werden.

Der Kläger beantragt,

wie erkannt.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Wegen des weiteren Vortrags der Parteien wird auf die gewechselten Schrittsätze nebst Anlagen verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist gemäß §§ 43 Abs. 2 Nr. 4, 44 Abs. 1 und 2 WEG als Anfechtungsklage zulässig. Sie wurde auch innerhalb der Fristen des § 45 S. 1 WEG i. V. mit § 167 ZPO erhoben und begründet.

Sie ist auch inhaltlich begründet. Maßstab der Überprüfung ist dabei § 28 WEG n.F., da die Beschlüsse bereits nach Inkrafttreten des WEMoG am 1. Dezember 2020 gefasst wurden und § 48 WEG insoweit keine abweichende Übergangsvorschrift vorsieht.

Beschlossen wurde daher hier zutreffend nur die Anpassung von Vorschüssen für beide Jahre, also die jeweiligen Salden der Einzelabrechnungen, was § 28 Abs. 2 S. 1 WEG entspricht. Dies führt dazu, dass die Beschlüsse für ungültig zu erklären sind, wenn aufgrund einer Rüge des Klägers festgestellt werden muss, dass die Salden unzutreffend sind. Das genaue Ausmaß des Fehlers muss dabei nicht rechnerisch dargelegt werden, es genügt, wenn ein Fehler festgestellt wird, der sich notwendig auf die Ergebnisse ausgewirkt hat, da dann der Beschluss in jedem Falle rechtswidrig ist. Dann ist notwendig der gesamte Beschluss für ungültig zu erklären, denn eine Beschränkung auf einzelne abgrenzbare Rechnungspositionen ist schon deshalb nicht mehr, wie noch nach altem Recht, möglich, weil das zugrunde liegende Rechenwerk gar nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung ist (vgl. BeckOK WEG/Bartholome, 48. Ed. 1.3.2022, WEG § 28 Rn. 132). Das Gericht kann sich dabei auf einen feststellbaren Fehler beschränken, da auch nach neuem Recht der Beschluss Gegenstand der Anfechtungsklage ist der Beschluss und nicht die einzelnen vom Kläger gerügten Beschlussmängel (BeckOK WEG/Elzer, 48. Ed. 1.3.2022, WEG § 44 Rn. 57d). Dies führt dazu, dass ein Beschlussmangel zur Ungültigerklärung des Beschlusses genügt.

Hier rügt der Kläger jedenfalls mit Recht, dass in beiden Abrechnungen jeweils zu seinem Nachteil fehlerhafte Heizkostenabrechnungen in die Einzelabrechnungen eingestellt sind, die sich auf die Ergebnisse (Salden) auswirken. Bei der Einheit Nr. 2 wurde bei ihm unstreitig ein Raum zu seinen Lasten berücksichtigt, der tatsächlich nicht von ihm, sondern für Gemeinschaftszwecke als Hausflur genutzt wird. Die gemäß §§ 2, 3 HeizkostenVO zwingend vorrangig anzuwendende Vorschrift des § 7 Abs. 1 HeizkostenVO sieht aber vor, dass der flächenabhängige

Teil der umzulegenden Kosten auf die jeweiligen Nutzer nach ihrer Wohn- oder Nutzfläche umzulegen sind. Dies hat Vorrang vor der genauen sachenrechtlichen Zuordnung. Dies muss daher auch in der Abrechnung berücksichtigt werden und nicht, wie die Beklagte meint, durch einen gesondert zu verfolgenden Erstattungsanspruch des Klägers.

Alle weiteren Einwendungen des Klägers gegen die Abrechnungen, insbesondere die falsche Darstellung von Abflüssen aus der Instandhaltungsrücklage oder die nach seiner Auffassung falsche Umlage von Kosten baulicher Veränderungen, können danach dahingestellt bleiben.

Die Entlastung des Beirats ist daher ebenfalls ungültig. Sie widerspricht regelmäßig ordnungsgemäßer Verwaltung, solange noch keine fehlerfreie Abrechnung vorliegt.

Die Entscheidung über die Kosten beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.