

Landgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 12, 28 WEG

- 1. Rücklagenfinanzierte Ausgaben der Eigentümergemeinschaft müssen in der Jahreseinzelnabrechnung ausdrücklich als Ausgaben aufgeführt werden, um der Informationsfunktion der Abrechnung gerecht zu werden. Eine Darstellung der Ausgaben in der Anlage zur Jahreseinzelnabrechnung reicht hierzu nicht aus.**
- 2. Selbst eine formal korrekte Darstellung der Bezahlung aus der Rücklage führt nicht zur Billigung durch die Wohnungseigentümer.**
- 3. Es bedarf immer einer entsprechenden Beschlussfassung, wenn Instandsetzungsmaßnahmen dauerhaft aus der Rücklage finanziert werden.**
- 4. In der Rücklage muss immer eine angemessene "eiserne Reserve" verfügbar sein.**

LG Düsseldorf, Urteil vom 23.09.2015, Az.: 25 S 18/15

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 22. Dezember 2014 verkündete Urteil des Amtsgerichts Wuppertal - 91b C 87/14 - abgeändert.

Die Beschlüsse zu TOP 2 und 3 der Eigentümerversammlung vom 24. Juni 2014 werden für ungültig erklärt.

Die Kosten beider Rechtszüge werden den Beklagten auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitgegenstand des Berufungsverfahrens: 10.636,35 EUR.

Gründe:

I.

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft D. deren Verwalterin seit 1. Juli 2015 die Beigeladene ist.

Gemäß Teilungserklärung vom 05. April 1984 (Blatt 59 ff GA) besteht die Anlage aus 60 Wohnungen jeweils nebst Garageneinstellplatz bzw. dem Sondernutzungsrecht an einem Kraftfahrzeugstellplatz.

§ 7 der Gemeinschaftsordnung lautet wie folgt:
Instandhaltung

(1)

Die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, insbesondere der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Gebäude, einschl. der Fenster, sowie des Grundstücks und der Sammelgarage obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; sie ist vom Verwalter durchzuführen. Die Instandhaltung der Gartenhof-Terrassen (vgl. § 5 Abs. 1 Satz 3) obliegt bezüglich der Bodenplatten einschließlich Unterbau, der Grünflächen sowie der Gartenhoftore dem jeweils sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer. Die Instandhaltung der Kfz-Stellplätze, an denen gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 Sondernutzungsrechte bestehen, obliegt hinsichtlich des Bodenpflasters einschließlich Unterbau jeweils dem Eigentümer der Wohnung Nr. 58 bzw. 59 bzw. 60.

(2)

Der Wohnungseigentümer ist verpflichtet, die dem Sondereigentum unterliegenden Teile des Gebäudes so instandzuhalten, dass keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst.

(3)

Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.

Die Behebung von Glasbruchschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Wohnungseigentümer.

(4)

Maßnahmen, auch im Bereich des Sondereigentums, die das Erscheinungsbild des Gebäudes verändern, bedürfen der Zustimmung des Verwalters.

§ 13 lautet wie folgt:

Lasten und Kosten

In Ergänzung und teilweisen Abänderung des § 16 WEG wird Folgendes bestimmt:

(1) ...

(2)

a) Betriebskosten

1. ...

2. Die Betriebskosten für die Sammelgarage sind nur auf die Wohnungen 1 - 57 umzulegen, und zwar zu gleichen Teilen.

3. Alle anderen Betriebskosten werden im Verhältnis der Wohnflächen auf sämtliche Eigentümer umgelegt.

4. Eine Veränderung der Verteilung kann durch die Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit beschlossen werden.

...

b) Verwaltungskosten

...

c) Versicherungen

...

d) Instandhaltungsrückstellung

Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums sind von den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich durchzuführen. Zu diesem Zweck ist eine Rückstellung in angemessener Höhe zu bilden, an der jeder Wohnungseigentümer anteilig im Verhältnis seines Miteigentumsanteils zu beteiligen ist. Die jährliche Rückstellung zur Aufstockung des Instandhaltungskontos wird von der Wohnungseigentümergeinschaft mit dem Wirtschaftsplan beschlossen. Der anteilige davon zu tragende Betrag ist mit dem Hausgeld an den Verwalter zu entrichten, der die Rückstellung auf einem gesonderten Konto zu führen hat.

Für die Instandhaltung und Instandsetzung der Sammelgarage gilt Abs. (2) a) 2. sinngemäß. Für die Wohnungen 58, 59 60 sind entsprechend geringere Instandhaltungsrückstellungen zu bilden.

(3)

Auf die nach Abs. (2) zu leistenden Beträge haben die Wohnungseigentümer im voraus monatlich Abschlagszahlungen (Hausgeld) zu leisten, deren Höhe vom Verwalter festgelegt wird. Die Abschlagszahlungen sind spätestens am 5. eines jeden Monats kostenfrei an den Verwalter zu leisten.

(4)

Aufrechnung gegen Hausgeld oder Geltendmachung von Zurückbehaltungsrechten ist ausgeschlossen, soweit nicht zwingende Gesetzesvorschriften dem entgegenstehen.

Nach § 14 Absatz 2 der Gemeinschaftsordnung hat der Verwalter wenigstens einmal im Jahr die Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen. Nach § 15 Absatz 1 der Gemeinschaftsordnung hat der Verwalter jeweils für ein Jahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der von den Wohnungseigentümern zu beschließen ist. Nach § 15 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung sind die in § 13 Absatz 2 der Gemeinschaftsordnung aufgeführten Kostenarten im Wirtschaftsplan in der für das Geschäftsjahr zu erwartenden Höhe einzusetzen. Bei den Instandhaltungskosten ist zu berücksichtigen, dass ein angemessener Betrag zur Vornahme späterer großer Instandsetzungsarbeiten der Bauerneuerungsrückstellung zurückzuführen ist.

In der Eigentümerversammlung vom 24. Juni 2014 (Protokoll Bl. 3ff GA) wurde unter TOP 2 wie folgt beschlossen:

Beschlussantrag:

Die Eigentümerversammlung beschließt die von der Verwaltung vorgelegte Jahresgesamtabrechnung sowie die jeweiligen Jahreseinzelaufrechnungen vom 06.06.2014 für den Wirtschaftszeitraum vom 01.01.2013 bis 31.12.2013.

Die sich aus den jeweiligen Einzelaufrechnungen ergebenden Soll- bzw. Habensalden sind fällig und zahlbar bis zum Ablauf des 30.06.2014. Liegt eine Lastschriftzugsermächtigung vor, wird die Verwaltung zum Fälligkeitstermin von der Einzugs ermächtigung Gebrauch machen. Guthaben werden von der Verwaltung an das bekannt gegebene Konto des jeweiligen Eigentümers überwiesen, evtl. Überzahlungen oder Rückstände aus Einzelwirtschaftsplan werden dabei berücksichtigt.

Abstimmungsergebnis: bei 36 Stimmrechten zum Zeitpunkt der Abstimmung

Ja-Stimmen: 35
Nein-Stimmen: /
Enthaltungen: 1
Verkündung:

Der Versammlungsleiter verkündet den Beschluss als mit obigem Wortlaut zustande gekommen.

Unter TOP 3 wurden der Verwaltung und dem Beirat für das Wirtschaftsjahr 2013 mehrheitlich Entlastung erteilt. Die die Klägerin betreffende Einzeljahresabrechnung nebst Gesamtabrechnung befindet sich auf Blatt 22 ff der Akten.

Die Klägerin hat die Beschlussfassung zu TOP 2 und 3 angefochten.

Die Klägerin hat beantragt,
die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 24. Juni 2014 zu TOP 2 und TOP 3 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten haben beantragt,
die Klage abzuweisen.

Auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil wird im Übrigen gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen.

Das Amtsgericht Wuppertal hat durch das angegriffene Urteil vom 22. Dezember 2014 die Klage abgewiesen.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin.

Die Klägerin beantragt,
unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts Wuppertal vom 22. Dezember 2014 die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 24. Juni 2014 zu TOP 2 und 3 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,
die Berufung zurückzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird im Übrigen auf den Akteninhalt Bezug genommen.

II.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig. Sie wurde form- und fristgerecht eingelegt. Die Berufungsbegründung genügt den formellen Anforderungen des § 520 Abs. 3 Satz 2 ZPO.

Die Klägerin rügt eine Rechtsverletzung des Amtsgerichts, die als zutreffend unterstellt rechtserheblich wäre. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts entsprächen die Beschlüsse zu TOP 2 und 3 der Eigentümerversammlung vom 24. Juni 2014 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

III.

Die Berufung hat auch in der Sache Erfolg.

Der Beschluss zu TOP 2 der Eigentümerversammlung vom 24. Juni 2014 entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Eine Jahresgesamtabrechnung ist grundsätzlich in der Form einer einfachen Einnahmen- und Ausgabenüberschussrechnung allein bezogen auf das Wirtschaftsjahr darzustellen. Es sind nur die tatsächlichen, im Geschäftsjahr eingegangenen Gesamteinnahmen und die tatsächlich geleisteten Gesamtausgaben zu erfassen und gegenüberzustellen. In die Gesamtabrechnung sind auch solche Ausgaben einzustellen, die der Verwalter unberechtigterweise aus Mitteln der Gemeinschaft getätigt hat, da nur bei einer solchen Handhabung von einer vollständigen, lückenlosen und rechnerisch richtigen Abrechnung gesprochen werden kann (Bundesgerichtshof, Urteil vom 4. März 2011, - V ZR 156/10). Die Jahresabrechnung muss vollständig, übersichtlich und verständlich gegliedert sein. Notwendige Bestandteile der Jahresabrechnung sind die Darstellung der Einnahmen, der Ausgaben, der Heizkostenabrechnung, der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage und die Bankkontenentwicklung.

Die Rüge der Klägerin, dass die Begleichung der laufenden Instandhaltungskosten aus der Rücklage nicht genehmigt bzw. nicht hätte genehmigt werden dürfen, hat Erfolg.

Nach dem Kontoauszug für das Jahr 2013 sind folgende Ausgaben aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt worden:

Datum

Betrag

Text

29.01.2013

3.391,50

Musterfassade

22.03.2013

1.517,77

Bewegungsmelder

23.05.2013

222,41

Rep. Fenster

23.05.2013

202,90

A-Z Hächsler rep,

13.06.2013

316,34

Rohrbruch

04.07.2013

2.217,85

HZ-Pumpe erneuert

04.07.2013

1.139,45

Brauchwasserpumpe rep.

08.08.2013

5.950,00

E. , 1. Abschl.

04.09.2013

1.346,04

Nässe WE Re.

12.09.2013

874,65

Lüftungskonzept

22.10.2013

811,46
Panikschloß
22.10.2013
323,68
Verstopfung WE Fi.

05.11.2013
316,34
Lochfraß
05.11.2013
2.997,44
Pumpe erneuert
11.11.2013
4.760,00
E. , 2. Abschl.

27.11.2013
592,62
Türschließer erneuert
23.12.2013
8.597,11
St.

30.12.2013
8.597,11
St.

44.174,67

In der Gesamtabrechnung wird der Betrag von 44.174,67 EUR unter den nicht umlagefähigen Kosten mit der Bezeichnung "Reparatur-Entnahmen v. Rücklage" aufgeführt. Sodann wird diese Entnahme bei der Berechnung der Abrechnungsspitze wieder gutgeschrieben. Diese Darstellungsform ist in Bezug auf aus der Rücklage finanzierte Ausgaben grundsätzlich zutreffend, da insofern eine Doppelbelastung vermieden wird. Allein die formal korrekte Darstellung führt jedoch nicht zu einer Billigung der Bezahlung der Rechnungen aus der Instandhaltungsrücklage.

Es gab keinen die Verwaltung ermächtigenden Beschluss, die laufenden Instandhaltungskosten endgültig aus der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren.

Die grundsätzliche Rechtsfrage, ob die Wohnungseigentümer die Entnahmen aus der Rücklage im Rahmen der Jahresabrechnung genehmigen können, bedarf im vorliegenden Rechtsstreit keiner Klärung.

Das Landgericht Köln (Urteil vom 19. Januar 2012, - 29 S 190/11) vertritt die Auffassung, dass der Beschluss über der Jahresabrechnung die Entnahmen billigt. Es führte aus: Da die vorgelegte Jahresabrechnung mit der Mehrheit der Wohnungseigentümer beschlossen wurde und die Kläger im Rahmen der Anfechtung nicht konkret vortragen haben, dass die hier getätigten Entnahmen außerhalb des Verwendungszweckes der Rücklage ausgegeben wurden, ist die Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage jedenfalls nachträglich durch den Beschluss über die Jahresabrechnung ordnungsgemäß genehmigt worden.

Demgegenüber vertritt das Landgericht Berlin (Beschluss vom 26. November 2013, - 55 S 69/11) die Auffassung, dass eine solche Absicht den Wohnungseigentümern nicht unterstellt werden könne. Der Annahme einer schwerwiegenden Pflichtverletzung im Zusammenhang mit der Behandlung der Instandhaltungsrücklage steht auch nicht

entgegen, dass die Eigentümer die Jahresabrechnungen, aus denen sich die jeweiligen Entnahmen aus der Rücklage ergeben, genehmigt haben. Die Genehmigung einer Jahresabrechnung beinhaltet lediglich die Zustimmung zu dem vorgelegten Rechenwerk; ein Bewusstsein, damit auch die darin enthaltenen Verfügungen über das Geld der Gemeinschaft, also insbesondere die Verwendung der Instandhaltungsrücklage für die laufenden Kosten und die unterlassene Trennung der Konten, zu genehmigen, kann den Eigentümern hingegen nicht unterstellt werden.

Selbst unter Zugrundelegung der Auffassung des Landgerichts Köln würde der streitgegenständliche Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, da die Genehmigung ermessensfehlerhaft erteilt worden wäre.

Durch die Genehmigung wäre nicht mehr ein Mindestbestand der Rücklage gesichert. Ein Beschluss widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn nicht gewährleistet ist, dass eine eiserne Reserve der Instandhaltungsrücklage verbleibt. Da die Instandhaltungsrücklage den gesetzlichen Zweck hat, notwendige größere Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums zu sichern, und über die Entnahmen aus der Instandhaltungsrücklage die Eigentümerversammlung mit Mehrheit beschließen kann, entspricht es grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Mittel aus der Instandhaltungsrücklage anderweitig, etwa zum Ausgleich von Hausgeldausfällen oder den laufenden Ausgaben, verwendet werden. Ausnahmen für die Verwendung in der Instandhaltungsrückstellung gebundener Mittel für andere Zwecke werden von der Rechtsprechung und Literatur dann zugelassen, wenn die Höhe der Instandhaltungsrücklage eine angemessene Höhe übersteigt, denn § 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG verlangt nur die Ansammlung einer "angemessenen" Instandhaltungsrückstellung. Nach § 13 Abs. 2d) der Gemeinschaftsordnung ist ebenfalls eine Rückstellung in angemessener Höhe zu bilden. Als unerlässlich wird indes eine "eiserne Reserve" gefordert, deren Höhe je nach den Umständen des Einzelfalles vom Zustand der Anlage, dem Alter und der Reparaturanfälligkeit abhängt (Oberlandesgericht Saarbrücken, NJW-RR 2000, 87; Bärmann-Merle, WEG, 12. Aufl., § 21 Rn. 157).

Gemäß Teilungserklärung vom 5. April 1984 hatte das Wohnungsunternehmen bereits zuvor ein Gebäude mit 60 Wohnungen und 57 Garageneinstellplätzen sowie 16 KFZ-Stellplätzen errichtet. In Anbetracht dieses Alters unterschreitet eine Instandhaltungsrücklage von lediglich 3.479,13 EUR das zwingend einzuhaltende Mindestmaß.

Insofern ist auch unerheblich, dass eine zweckgebundene Sonderumlage für den Fensteraustausch in Höhe von über 400.000,- EUR bestand, da dadurch nur die Finanzierung dieser beschlossenen Maßnahme gedeckt war, nicht aber eine Reserve für Dachreparaturen oder die Behebung eventuell auftretender Feuchtigkeiterscheinungen. So ergeben sich bereits aus dem Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 24. Juni 2014 diverse weitere in Betracht kommende Maßnahmen, wie die Entwässerung der Terrassen (TOP 7), die Gestaltung der Grundstücksfläche am Wendehammer (TOP 9b), die Anschaffung von Rauchwarnmeldern (TOP 13).

Darüber hinaus entsprach die dauerhafte Begleichung der Positionen "E. 1. Abschlag" über 5.950,- EUR, "E. 2. Abschlag" über 4.760,- EUR sowie "F. " über zweimal 8.597,11 EUR betreff des Fensteraustausches aus der Instandhaltungsrücklage nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Wohnungseigentümer insofern bestandskräftig eine Finanzierung gemäß Sonderumlage beschlossen hatten.

Die vorübergehende Begleichung aus der allgemeinen Rücklage dürfte zwar nicht zu beanstanden sein, jedoch hätte die Verwaltung unmittelbar nach Eingang ausreichender Sonderumlagebeiträge die entsprechenden Umbuchungen vornehmen müssen. Entsprechend der Anlage B6 sind bis Anfang November 2013 16.133,02 EUR und bis

Anfang Dezember 2013 138.547,47 EUR auf die erhobene Sonderumlage eingegangen, so dass eine Umbuchung betreff der Abschläge E. gegen die Sonderumlage und die Überweisungen an die Firma F. Ende Dezember 2013 von vornherein aus Mitteln der Sonderumlage hätten erfolgen müssen.

Auch der Beschluss zu TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 24. Juni 2014 widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Entlastung der Verwaltung widerspricht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGHZ 156, 19, 29) einer ordnungsgemäßen Verwaltung und ist nach § 21 Abs. 4 WEG rechtswidrig, wenn Ansprüche gegen die Verwaltung in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten. Dieser Fall ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Verwaltung eine fehlerhafte Abrechnung vorgelegt hat (BGH, BGHZ, 156, 19, 30). So liegt es hier. Für die Entlastung des Verwaltungsbeirats gelten dieselben Grundsätze. Auch seine Entlastung kommt nicht in Betracht, wenn die von dem Beirat geprüfte Abrechnung fehlerhaft ist und geändert werden muss.

IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert, § 543 Abs. 2 ZPO.