

Amtsgericht Hamburg-St. Georg

Az.: 980b C 36/21 WEG

181

Verkündet am 15.07.2022

Borowski, JHSekr'in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle

Urteil

IM NAMEN DES VOLKES

Vert.:	Frist not.	KP/ KfA	Mdt.:
RA	EINGEGANGEN		Gem.- mstr.
SB	19. JULI 2022		Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zah- lung
zdA			Stel- lungn.

In dem Rechtsstreit

☐

- Klägerin -

Prozessbevollmächtigter:Rechtsanwalt **Frank Dohrmann**, Essener Straße 89, 46236 Bottrop, Gz.: 363/21 (N)

gegen

Gemeinschaft der Wohnungseigentümerdurch d. **Industriestückverwaltungs-**gesellschaft mbH,
Gartenstraße 10**22301 Hamburg**, vertreten

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte I

Hamburg, Gz.:

erkennt das Amtsgericht Hamburg-St. Georg - Abteilung 980b - durch den Richter am
Amtsgericht Sankol auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 13.05.2022 für Recht:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte 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 die Pflicht der Beklagten zur Erstellung eines Vermögensberichts für das Wirtschaftsjahr 2019.

Die Klägerin ist Mitglied der Beklagten. Auf der Eigentümerversammlung vom 21.10.2021 (siehe Protokoll gemäß Bl. 16 ff. d.A.) wurde zu TOP 2 mehrheitlich - gegen die Stimme der Klägerin - beschlossen: „Auf Grundlage der allen Wohnungseigentümern übersandten Jahresabrechnung 2019 und der Einzelabrechnungen aller 14 Wohnung des Wirtschaftsjahres 2019 v. 27.09.2021 (Übersicht und Einzelabrechnungen lagen zur Beschlussfassung vor und konnten eingesehen werden) werden die sich hieraus ergebenden Nachschüsse/Abrechnungsspitzen genehmigt.“ Mit weiterem Beschluss zu TOP 2a wurde der Verwaltung für 2019 mehrheitlich Entlastung erteilt. Vorab hatte die Verwaltung der Beklagten allen Eigentümern mit Schreiben vom 27.09.2021 (Anlage B1) u.a. einen „Vermögensbericht 2020 nebst Anlage (Bankkontenentwicklung)“ bzw. einen „Vermögensbericht 01.01.2019 bis 31.12.2019“ mit „Anlage zur Vermögensübersicht“ übersandt.

Mit ihrer Klage vom 18.11.2021 - bei Gericht per beA eingegangen am selben Tag, der Beklagten zugestellt am 17.12.2021 und mit weiterem Schriftsatz vom 21.12.2021 (Eingang per beA am selben Tag) begründet - macht die Klägerin geltend, dass ihr nach neuer Rechtslage zwar die Anfechtung der Gesamtjahresabrechnung nicht mehr möglich sei, sie aber ihre Einzelabrechnung anfechte. In den Einzelabrechnungen müssten die Kosten - mit Ausnahme der Heizkosten - nach Miteigentumsanteile umgelegt werden; das sei aber nicht durchgehend geschehen, sondern auch nach (Wohn-)Einheiten abgerechnet worden. Auch seien die Gerichtskosten aus dem Jahr 2019 nicht zutreffend auf alle Eigentümer verteilt worden. Einzelne Beträge, die in den Abrechnungen aufgenommen seien, seien nicht nachvollziehbar. Durch eine Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen habe sie, die Klägerin, auch erhebliche Differenzen in den Abrechnungen festgestellt.

Der Verwaltung sei die Entlastung mangels ordnungsgemäßer Jahresabrechnung zu versagen.

Sie, die Klägerin, habe auch einen Anspruch auf Vorlage eines Vermögensberichts für 2019. Die festgestellten Ausgaben und Einnahmen stimmten nicht mit den Guthaben der Konten überein.

Die Klägerin hat ursprünglich betreffend den Beschluss zu TOP 2 „ihre Einzelabrechnung“ angefochten. Auf den Hinweis des Gerichts in der mündlichen Verhandlung, dass eine solche Anfechtung nicht zulässig sei, hat die Klägerin erklärt, dass sie hier „alle Einzelabrechnungen“ anfechte.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 21.10.2021 zu TOP 2 (betreffend alle Einzelabrechnungen) und zu TOP 2a für ungültig zu erklären;
2. die Beklagte zu verurteilen, ihr einen Vermögensbericht für das Wirtschaftsjahr 2019 zur Verfügung zu stellen.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigt die angefochtenen Beschlüsse und macht geltend, dass den Anspruch der Klägerin auf Vorlage eines Vermögensberichts 2019 bereits mit den übersandten Unterlagen erfüllt habe.

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 unbegründet.

1. Der angegriffene Beschluss zu TOP 2 ist, soweit sich die Klägerin zuletzt gegen „alle Einzelabrechnungen“ gewendet hat, nicht für ungültig zu erklären. Die Klägerin hat innerhalb der Klagebegründungsfrist nach § 45 S. 1 Alt. 2 WEG nicht ausreichend und schlüssig dargetan, wie sich die Beschlussfassung bei Beachtung der zutreffenden Positionen, Beträge, Abrechnungsmaßstäbe, Verteilungsschlüssel etc. auf - wenigstens - ihre eigene Zahlungspflicht ausgewirkt hätten. Seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 01.12.2020 bzw. der Regelungen in § 28 WEG n.F. ist die „Jahresabrechnung“ bzw. das ihr zugrunde liegende Zahlenwerk als solches nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung, sondern lediglich die eingeforderten Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (vgl. § 28 Abs. 2 S. 1 WEG). Durch die Entkoppelung von Zahlenwerk und Beschlussfassung über die Zahlungspflichten soll die Zahl der häufigen Streitigkeiten und die Jahresabrechnung verringert werden; für den Erfolg einer Anfechtungsklage genügt es deshalb nicht mehr, dass lediglich einzelne Teile der Jahresabrechnung fehlerhaft sind, solange sich dieser Fehler nicht auf die Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer auswirkt (vgl. BT-Drs. 19/18791, S. 76). Diese Beurteilung ist dem Gericht

anhand der mit der Klagebegründungsschrift vom 21.12.2021 gegebenen Einwendungen nicht möglich. An keiner Stelle legt die Kläger dar, weshalb und wie konkret sich etwaig fehlerhaft in das Zahlenwerk eingestellte Beträge auf ihre eigenen Zahlungspflichten ausgewirkt haben sollen. Vielmehr erschöpft sich der (auch spätere) Sachvortrag der Klägerin dahin, eine Vielzahl von Beträgen gegenüber zu stellen ohne deutlich zu machen, welche Auswirkung diese auf sie haben.

Ob der Beschluss vom 21.10.2021 zu TOP 2 deswegen für ungültig zu erklären ist, weil er nichtig ist (etwa wegen fehlerhafter Gebrauchmachung der durch § 28 Abs. 2 S. 1 WEG eingeräumten Befugnis), bedarf vorliegend keiner Entscheidung. Die Klägerin hat ihr Klageziel auf die Feststellung der Nichtigkeit nicht ausgerichtet, weder mit ihrem Klageantrag noch mit ihrer -begründung.

2. Die Klägerin hat keinen Anspruch (mehr) gegen die Beklagte auf Zurverfügungstellung eines Vermögensberichts für das Wirtschaftsjahr 2019 (Klageantrag zu 2). Die Beklagte hat diesen Anspruch gemäß § 28 Abs. 4 WEG bereits mit der Übersendung der Unterlagen gemäß Schreiben ihrer Verwaltung vom 27.09.2021 nebst Anlagen zur Vorbereitung der Versammlung erfüllt, § 362 Abs. 1 BGB. Soweit die Klägerin geltend macht, dass der dortige „Vermögensbericht“ mehrere Fehler enthalte, folgt daraus auch kein Anspruch auf Berichtigung des Berichtes bzw. Vorlage einer berichtigten Fassung. Die Klägerin hätte allenfalls auf Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung i.S.v. § 259 Abs. 2 BGB antragen können und dazu geltend machen müssen, dass die im „Vermögensbericht“ für 2019 enthaltenen Angaben nicht mit der erforderlichen Sorgfalt gemacht worden sind (vgl. Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, 2021, Kap. 10, Rn. 158).

3. Der Beschluss vom 21.10.2021 zu TOP 2a ist ebenfalls nicht für ungültig zu erklären. Der Verwaltung der Beklagten konnte ohne Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung Entlastung i.S. eines negativen Schuldanerkenntnisses erteilt werden. Mögliche Schadensersatzansprüche gegen sie wegen „nicht ordnungsgemäßen Einzelabrechnungen“ (s. oben zu 1) oder wegen eines „nicht nachvollziehbaren Vermögensberichts“ (s. oben zu 2) bestehen hier nicht.

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

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Hamburg
Sievekingplatz 1

20355 Hamburg

einzulegen.

Die Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach der Verkündung der Entscheidung.

Die Berufung muss mit Schriftsatz durch eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt eingelegt werden. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung der angefochtenen Entscheidung und die Erklärung enthalten, dass Berufung eingelegt werde.

Die Berufung muss binnen zwei Monaten mit Anwaltsschriftsatz begründet werden. Auch diese Frist beginnt mit der Zustellung der vollständigen Entscheidung.

Rechtsbehelfe können auch als **elektronisches Dokument** eingereicht werden. Eine einfache E-Mail genügt den gesetzlichen Anforderungen nicht.

Rechtsbehelfe, die durch eine Rechtsanwältin, einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind **als elektronisches Dokument** einzureichen, es sei denn, dass dies aus technischen Gründen vorübergehend nicht möglich ist. In diesem Fall bleibt die Übermittlung nach den allgemeinen Vorschriften zulässig, wobei die vorübergehende Unmöglichkeit bei der Ersatzeinreichung oder unverzüglich danach glaubhaft zu machen ist. Auf Anforderung ist das elektronische Dokument nachzureichen.

Elektronische Dokumente müssen

- mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder
- von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht werden.

Ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen ist, darf wie folgt übermittelt werden:

- auf einem sicheren Übermittlungsweg oder
- an das für den Empfang elektronischer Dokumente eingerichtete Elektronische Gerichts- und Verwaltungspostfach (EGVP) des Gerichts.

Wegen der sicheren Übermittlungswege wird auf § 130a Absatz 4 der Zivilprozessordnung verwiesen. Hinsichtlich der weiteren Voraussetzungen zur elektronischen Kommunikation mit den Gerichten wird auf die Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung - ERVV) in der jeweils geltenden Fassung sowie auf die Internetseite www.justiz.de verwiesen.

Sankol
Richter am Amtsgericht



Für die Richtigkeit der Abschrift
Hamburg, 26.07.2022

Borowski, JHSekr'in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle