

111 C 79/24

Verkündet am 19.12.2024

Ehrichsen, W., Justizangestellte
als Urkundsbeamtin/er der
Geschäftsstelle



Amtsgericht Kiel

Urteil

Im Namen des Volkes

In dem Rechtsstreit

Frank Dohrmann, Rechtsanwalt

- Kläger -

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Straße 89, 46236 Bottrop, Gz.: 235/24 (G)

gegen

Wohnungseigentümergeinschaft

in Kiel, vertreten durch die Eheleute ... und ... Kiel, und durch ...

- Beklagte -

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte ... & Partner, Rechtsanwälte,
Gz.: 24/000298

wegen Beschlussanfechtung

hat das Amtsgericht Kiel durch die Richterin am Amtsgericht Dorn auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 28.11.2024 für Recht erkannt:

Die in der Eigentümerversammlung vom 29.4.2024 zu den Tagesordnungspunkten 4 und 10 gefassten Beschlüsse sind nichtig.

Der in der Eigentümerversammlung vom 29.4.2024 zum Tagesordnungspunkt 11 gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt.

Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist wegen der Kosten gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Parteien streiten um angefochtene Beschlüsse aus einer Wohnungseigentümerversammlung.

Der Kläger ist Eigentümer in der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

Mit Urteil von 16.8.2022 bestellte das Amtsgericht Kiel (119 C 131/22) die T... Immobilien und Hausverwaltung... , vertreten durch D... und J... , mit sofortiger Wirkung für die Dauer von einem Jahr zur Verwalterin der Beklagten.

Auf der Eigentümerversammlung vom 20.12.2023 beschlossen die Eigentümer eine rückwirkend (ab 1.9.2023) verlängerte Bestellung der Hausverwaltung T... als Verwalterin. In einem seit dem 17.1.2024 am Amtsgericht Kiel anhängigen Verfahren (Az. 111 C 15/24) focht der Kläger diesen Beschluss sowie (u.a.) Beschlüsse der Wohnungseigentümer zu den Hausgeldabrechnungen für 2021 und 2022 an. Die gerichtliche Entscheidung dazu steht noch aus.

Die T... Immobilien und Hausverwaltung... lud die Eigentümer zu einer Eigentümerversammlung am 29.4.2024 ein. In dieser Versammlung waren die Eigentümer zum Teil anwesend, zum Teil ließen sie sich vertreten.

Nach Beschlussfassung über eine Aufhebung des vormalig gefassten Beschlusses über die Hausgeldabrechnung 2021 (unter TOP 3) fassten die Eigentümer unter **TOP 4 („Hausgeldabrechnung 2021“)** folgenden Beschluss: „Die Hausgeldabrechnung wird beschlossen. Die Hausverwaltung bittet die Eigentümer um entsprechenden Ausgleich der Nachzahlungen.“

In der Anlage findet sich u.a. die Hausgeldabrechnung zur Eigentumswohnung des Klägers. Daraus ergibt sich für ihn eine Abrechnungsspitze von fehlenden 274,14 €. Weiter weist die Abrechnung einen Zahlungsrückstand gegenüber dem geforderten Hausgeld in Höhe von 283,90 € aus. Daraus gebildet wird ein „Abrechnungsergebnis (Nachzahlung)“ von 558,04 €.

Auf der Folgeseite der Abrechnung dargestellt ist u.a., dass dem Kläger aus einer für eine Bau-

maßnahme im Jahr 2021 nicht vollständig verbrauchten Sonderumlage ein Guthaben in Höhe von 761,55 € zusteht.

Unter **TOP 10 („Fehlende Statik Gaubenausbau - Firma L... - Sondereigentum H...“)** heißt es zunächst: „Die Hausverwaltung hat die Firma L... und den Eigentümer H... am 10.04.2024 per Brief und telefonischem Kontakt nochmals dazu aufgefordert die Unterlagen bis zum 26.04.2024 auszuhändigen. Dieser Forderung ist die Firma L... nicht nachgekommen. Herr H... kann nach Aussage durch seinen Rechtsbeistand die Unterlagen nicht herausgeben, da dieser nicht über die Unterlagen verfügt.“

Hierauf beschlossen die Eigentümer:

„Das Mandat an S... und Partner wird erteilt, die Herausgabe der Unterlagen juristisch zu erwirken.“

Unter **TOP 11** beschlossen die Eigentümer die **Entlastung der Hausverwaltung T... für die Jahre 2021 - 2023.**

Da die Hausverwaltung T... Immobilien und Hausverwaltung... ihre Verwaltungstätigkeit beenden würde, sollte unter TOP 9 über die Wahl einer neuen Hausverwaltung zum nächstmöglichen Zeitpunkt abgestimmt werden. Da zwei der vorliegenden drei Angebote jedoch kurzfristig zurückgezogen wurden, konnte kein neuer Verwalter bestimmt werden. Die Beklagte hat derzeit keinen Verwalter.

Der Kläger wendet sich mit der am 23.5.2024 bei Gericht eingegangenen Klage gegen die Beschlüsse zu TOP 4, 10 und 11.

Er ist der Meinung, die Hausverwaltung T... habe die Eigentümerversammlung mangels ordnungsgemäß beschlossener Wiederbestellung nicht einberufen dürfen, sodass sämtliche Beschlüsse aus der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung nichtig seien.

Zu TOP 4 bemängelt der Kläger inhaltlich, dass das Guthaben aus der Sonderumlage für jeden Eigentümer jeweils in die Gesamtabrechnung hätte eingestellt werden müssen, sodass sich insgesamt ein Guthaben statt ein Nachzahlungsbetrag ergeben hätte.

Zu TOP 10 hält der Kläger den Beschluss für inhaltlich unbestimmt (wer soll welche Unterlagen herausgeben?) und nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechend (Gaube als Gemeinschaftseigentum, Beklagte als Auftraggeber, Kläger hat keine Unterlagen zur Statik, ob die Firma L... solche Unterlagen besitzt, ist bisher unklar; unklar, ob es überhaupt eine Statikberech-

nung gibt/diese erforderlich war u.v.m.).

Zu TOP 11 bemängelt der Kläger, dass (u.a.) Beschlüsse zu den Jahresabrechnungen 2021 bis 2023 angefochten und darüber noch nicht rechtskräftig entschieden ist. Angesichts fehlerhafter Abrechnungen komme eine Entlastung der Verwalterin nicht in Betracht.

Der Kläger beantragt,

1. den Beschluss zu TOP 4 (Jahresabrechnung 2021) für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit festzustellen,
2. TOP 11 (Verwalterentlastung) für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit festzustellen,
3. TOP 10 (Statik Gaubenausbau Firma L.) für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit festzustellen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Zu TOP 4 beruft sie sich darauf, dass die Sonderumlage konkludent als Sonderrücklage verbucht worden sei und es sich daher um eine gesondert auszuweisende Rücklagenentnahme gehandelt habe. Der Restbetrag der Sonderumlage verbleibe in der Instandhaltungsrücklage.

Die Beklagte ist der Meinung, im Beschluss zu TOP 10 sei eindeutig zu erkennen, dass die Statikunterlagen für den Gaubenausbau von der Firma L. mit rechtsanwaltlicher Unterstützung herausverlangt werden sollen.

Für den weiteren Vortrag der Parteien wird auf die eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die zulässige Klage ist auch begründet.

Dazu ist zunächst festzuhalten, dass selbst wenn die T. in Immobilien und Hausverwaltung die Eigentümerversammlung am 29.4.2024 mangels wirksamen Wiederbestellungsbe-

schlusses nicht hätte einberufen dürfen, was hier aus untenstehenden Gründen dahinstehen kann, nicht allein deswegen, weil sie es dennoch getan hat, schon sämtliche Beschlüsse nichtig wären. Ruft ein Nichtberechtigter die Versammlung der Eigentümer ein, sind auf dieser Versammlung gefasste Beschlüsse anfechtbar, nach h.M. aber nicht nichtig. Das gilt auch für einen Verwalter, der dazu nicht mehr berufen ist. Alle auf der entsprechenden Versammlung gefassten Beschlüsse sind wegen dieses formalen Mangels nur anfechtbar (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 24 Rn. 82, 83). Hierzu schreibt Abramenko (ZWE 2005, 25): „Mängel in der Einberufungsbefugnis nicht stets mit der Nichtigkeit gleichwohl gefasster Beschlüsse zu sanktionieren, erscheint jedenfalls dann nahe liegend, wenn der Einberufende hierzu grundsätzlich berechtigt ist. Dies liegt insbesondere bei Einberufungen durch den Verwalter auf der Hand, dem die Befugnis durch Fehler bzw. nachträgliche Ungültigerklärung des Bestellungsbeschlusses oder nach Ablauf der Amtszeit tatsächlich fehlt. Denn dieser Mangel wird regelmäßig nur bei näherer Prüfung der Rechtslage erkennbar, die den meisten Wohnungseigentümern schon mangels Rechtskunde nicht möglich ist. Daher werden sie üblicherweise von einer wirksamen Ladung und Beschlussfassung ausgehen.“

Der unter TOP 4 gefasste Beschluss ist aus einem anderen Grunde nichtig.

Ein Beschluss ist gemäß § 23 Abs. 4 WEG nichtig, wenn er gegen Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes verstößt, auf deren Einhaltung nicht verzichtet werden kann. Nichtigkeit kann sich auch daraus ergeben, dass ein Beschluss seinem Inhalt nach gegen andere zwingende Vorschriften oder gegen die guten Sitten verstößt, das Gesetz oder eine Vereinbarung dauerhaft ändern will, in den „Kernbereich des Wohnungseigentums“ eingreift, gegen unverletzliche Strukturprinzipien verstößt, zu unbestimmt ist oder die Grenzen der Beschlusskompetenz überschreitet (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 44 Rn. 178, beck-online). Letzteres ist hier der Fall.

Nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG beschließen die Wohnungseigentümer auf der Grundlage der vom Verwalter aufgestellten Jahresabrechnung über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Gegenstand des Beschlusses ist damit nicht die gesamte Hausgeldabrechnung, sondern nur die zum Ausgleich einer Unter- bzw. Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlichen Zahlungspflichten (BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2024, WEG § 28 Rn. 163). So kann der zu TOP 4 gefasste Beschluss aufgrund des Satzes zum „entsprechenden Ausgleich der Nachzahlungen“ allerdings hier verstanden werden.

Mit dem Beschluss zur Einforderung von Nachzahlungen (für den Kläger: Abrechnungsergebnis (Nachzahlung) 558,04 €) haben die Eigentümer allerdings nicht nur über die Abrechnungsspitze, sondern auch über Rückstände aus Hausgeldzahlungen beschlossen (hier beim Kläger: Zahlungsrückstand gegenüber dem geforderten Hausgeld in Höhe von 283,90 € als Teil des Abrechnungsergebnisses Nachzahlung). Dafür fehlte den Eigentümern die Beschlusskompetenz. Insbe-

sondere ermächtigt § 28 Abs. 1 WEG die Wohnungseigentümer hierzu nicht, weil Vorjahresrückstände nicht Bestandteil der Jahresabrechnung sind und die Wohnungseigentümer nicht auf diese Weise eine eigenmächtige Novation vornehmen und damit die Verjährung umgehen dürfen (BGH Urteil vom 20.9.2024 – V ZR 235/23, NJW 2024, 3296 Rn. 18). Grundlage des Anspruchs auf Zahlung der rückständigen Vorschüsse bleibt der nach § 28 Abs. 1 S. 1 WEG gefasste Beschluss. Ein Beschluss mit dem Inhalt einer Neubegründung (Novation) solcher (unter Umständen schon verjährten) Ansprüche ist mangels Beschlusskompetenz nichtig (BeckOGK/G. Hermann, 1.12.2024, WEG § 28 Rn. 163, 164, beck-online).

Im Übrigen hätte die Beschlussfassung zu TOP 4 aber auch nicht einer ordnungsgemäßen Verwaltung entsprochen. Die Abrechnung von Sonderumlagen zur Finanzierung von baulichen Maßnahmen, die sich über mehrere Abrechnungsperioden erstrecken, kann im Zuflussjahr so geschehen, dass die aufgebrachten, aber noch nicht verwendeten Mittel in der Abrechnung des ersten Abrechnungsjahres als Guthaben ausgewiesen werden, das aufgrund seiner Zweckbindung in diesem Jahr nicht in der Einzelabrechnung auf die Wohnungseigentümer zu verteilen ist. Es wird dann eine zweckbestimmte Sonderrücklage gebildet, die neben der allgemeinen Erhaltungsrücklage gesondert auszuweisen ist (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 28 Rn. 172, beck-online). Die Bildung einer solchen Sonderrücklage ist hier nicht beschlossen worden.

Andernfalls wäre aber auch die Rücklage dann in der Abrechnung des Jahres aufzulösen gewesen, in dem die Maßnahmen abgeschlossen und vollständig bezahlt wurden (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 28 Rn. 172, beck-online). Der aus einer im Vorjahr erhobenen Sonderumlage für eine erst im Folgejahr beendete Baumaßnahme verbliebene Liquiditätsüberschuss ist im Rahmen der Abrechnung des Folgejahres auszukehren (Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, Sonderumlage Rn. 33, beck-online). Eine gesonderte Abrechnung der Sonderumlage entspricht grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung (vgl. Elzer, StichwortKommentar Wohnungseigentumsrecht, Sonderumlage Rn. 29, beck-online). Wegen ihrer Zweckbestimmung dürfen unverbrauchte Gelder aus einer Sonderumlage zur Finanzierung einer bestimmten Maßnahme auch nicht ohne Weiteres der Erhaltungsrücklage zugeführt werden. Erforderlich ist ein entsprechender Beschluss der Wohnungseigentümer zur Änderung der Zweckbestimmung (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 28 Rn. 171, beck-online). Einen solchen Beschluss gibt es hier nicht, sodass das Guthaben des Klägers in die Jahresabrechnung hätte aufgenommen werden und zu Gunsten des Klägers hätte berücksichtigt werden müssen.

Der unter TOP 10 gefasste Beschluss ist wegen Unbestimmtheit nichtig. Der Beschlusswort-

laut selbst („Das Mandat an S. [Name] und Partner wird erteilt, die Herausgabe der Unterlagen juristisch zu erwirken.“) lässt nicht erkennen, welche Unterlagen vom wem herausverlangt werden sollen. Unter Berücksichtigung der Überschrift zum Tagesordnungspunkt erschließt sich zwar, dass es um die Statik der Gauben in Bereich der Wohnung des Klägers gehen wird. Selbst unter Berücksichtigung des der Beschlussfassung vorangestellten Textes ist jedoch nicht erkennbar, ob die Statikunterlagen vom Kläger oder von der Firma L [Name] oder von beiden herausgefordert werden sollen. Soweit es im Text vor dem Beschluss heißt, die Hausverwaltung habe die Firma L [Name] und den Eigentümer H [Name] per Brief und telefonischem Kontakt zur Herausgabe der Unterlagen aufgefordert, spricht dies dafür, dass nunmehr auch beide Teil des Beschlusses über das Rechtsanwaltsmandat sein sollen. Soweit es im Text vor dem Beschluss heißt, Herr H [Name] könne nach Aussage durch seinen Rechtsbeistand die Unterlagen nicht herausgeben, da dieser nicht über die Unterlagen verfüge, könnte das allerdings darauf hindeuten, dass eine anwaltliche Aufforderung an den Kläger nicht Teil des Mandats sein soll.

Die Beklagtenseite trägt vor, es solle nur die Firma L [Name] zur Herausgabe von Unterlagen aufgefordert werden, der Kläger sieht sich auch selbst als möglicherweise adressiert. Beides ist nach dem Beschlusswortlaut denkbar und daher der Beschluss nicht ausreichend bestimmt.

Der unter TOP 11 gefasste Beschluss über die Entlastung der Verwalterin entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Die Entlastung, die nach herrschender Auffassung neben der Billigung des Verwalterhandelns auch ein negatives Schuldanerkenntnis beinhaltet, dass gegen den Verwalter keine Ansprüche mehr bestehen, entspricht nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn keine Anhaltspunkte für einen Schadensersatzanspruch oder andere Ansprüche gegen den Verwalter erkennbar sind. Fehler bei der Jahresabrechnung schließen die Entlastung aus, weil zumindest ein Anspruch auf Neuerstellung der Abrechnung besteht (BGH, Urteil vom 9. 7. 2010 - V ZR 202/09 Rn 17, LG Frankfurt a. M. Urteil vom 22.12.2022 – 2-13 S 77/21 Rn. 4-6). Sind vom Verwalter vorbereitete Beschlüsse angefochten worden, entspricht ein Entlastungsbeschluss für den Zeitraum der Beschlussfassung in der Regel nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn das Anfechtungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist (LG Frankfurt a. M., Ur. v. 20.2.2020 – 2-13 S 94/19). Das war hier zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Fall im Hinblick auf angefochtene Beschlüsse zu den Abrechnungen für die Jahre 2021 und 2022 sowie im Hinblick auf einen angefochtenen Beschluss zur Verwalterbestellung ab dem 1.9.2023.

Ein Anfechtungsverfahren kann zu Schadensersatzansprüchen gegen den Verwalter führen. Ein derartiger – eigener – Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft kann etwa dann be-

stehen, wenn das Verbandsvermögen – wie üblich – für die Prozessfinanzierung benutzt wird (vgl. LG Frankfurt, aaO Rn 9).

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus § 709 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 Itzehoe
Theodor-Heuss-Platz 3
25524 Itzehoe

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.

Dorn
Richterin am Amtsgericht

Beglaubigt
Kiel, 19.12.2024

Ehrichsen
Justizangestellte