

AG Charlottenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 28 Abs. 5 WEG

- 1. Die Gemeinschaft hat nach § 28 Abs. 5 WEG keine Kompetenz, über die Einnahmen und Ausgaben einzelner Eigentümer abzurechnen und Beschluss zu fassen.**
- 2. Eine werdende Eigentümergemeinschaft oder Vorgemeinschaft, auf die die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG entsprechende Anwendung finden, liegt nach der mittlerweile ganz herrschenden und auch vom BGH gebilligten Meinung im Falle einer Teilung des Grundstücks nach § 8 WEG erst dann vor, wenn mindestens ein wirksamer, auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteter Erwerbsvertrag vorliegt, der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert und der Besitz an der Wohnung auf den Ersterwerber übergegangen ist.**
- 3. Liegen diese Voraussetzungen noch nicht vor, kann die spätere Eigentümergemeinschaft für diesen Zeitraum keine Jahresabrechnung beschließen, da faktisch noch nicht einmal eine werdende Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt.**

AG Charlottenburg, Urteil vom 17.06.2011; Az.: 73 C 4/11

Tenor:

1. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse zu TOP 1 und 2 (Abrechnungen 2005 und 2006) der Eigentümerversammlung vom 16. Dezember 2010 der Wohnungseigentümergeinschaft Berlin, nichtig sind.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien sind die Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft Berlin-Wilmersdorf. Diese wurde begründet auf der Grundlage einer Teilungserklärung vom 7. Juni 2005 (UR-Nr. 1618/2005 des Notars ... Potsdam). Diese Erklärung gemäß § 8 WEG gab der Kläger zu 1. in seiner Eigenschaft als Geschäftsführer der Klägerin zu 2., der damaligen Alleineigentümerin des Grundstücks, ab. An der Beurkundung waren aber auch die Beklagten zu 2. bis 5.

beteiligt, die nach dem Wortlaut der Urkunde ebenfalls eine Erklärung nach § 8 WEG abgaben. Der Kläger zu 1. wurde zum ersten Verwalter bis zum 1. Juni 2006 bestimmt. Die Klägerin zu 2. hatte das mit einem stark sanierungsbedürftigen Altbau bebaute Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung erworben. Mit Hilfe der Beklagten zu 2. bis 5., die insoweit als „Geldgeber“ fungierten, sollte der Altbau umfassend saniert und modernisiert werden. In rechtlicher Hinsicht sollte das Grundstück in Wohnungseigentum aufgeteilt werden. Hierzu errichteten die Kläger und die Beklagten zu 2. bis 5. am selben Tag unter der UR-Nr. 1619/2005 des Notars ... einen als „Vertrag über die Auflösung eines Treuhandverhältnisses“ überschriebene Urkunde, in der die Klägerin zu 2. als „Treuhanderin“ und die Beklagten zu 2. bis 5. jeweils als „Treugeber“ bezeichnet werden. Den Beklagten zu 2. bis 5. wurden in der letztgenannten Urkunde jeweils ein „Anspruch auf Zuteilung“ von noch nicht eingetragenen Teileigentums- bzw. Wohneinheiten dieser Gemeinschaft eingeräumt. Die Klägerin zu 2. sollte Eigentümerin der verbleibenden Einheiten bleiben. Der Kläger zu 1. gab in beiden Urkunden keine Erklärungen im eigenen Namen ab.

Außerdem enthielt die UR-Nr. 1619/2005 findet sich im § 8 u. a. die folgende Klausel:

„Die Beteiligten verpflichten sich, sich ab sofort so zu verhalten, als sei die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum bereits erfolgt und die Beteiligten als Eigentümer der ihnen zugeteilten Wohnungs- und Teileigentumseinheiten eingetragen.

Die Beteiligten verpflichten sich, die Übernahme sämtlicher sich aus der Teilungserklärung sowie den Vereinbarungen und Beschlüssen der Eigentümer ergebenden Verpflichtungen, auch soweit diese nicht bereits kraft Gesetzes auf sie übergehen, auch ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum aufzuerlegen mit der Verpflichtung auch die weiteren Rechtsnachfolger entsprechend zu binden.“

Insbesondere wegen mehrerer Zwischenverfügungen des Grundbuchamts verzögerte sich jedoch die Bildung der Wohnungsgrundbücher und die Eintragung der „Treugeber“ als Eigentümer der ihnen zugeteilten Einheiten. Beides erfolgte erst am 14. August 2007. Auf allen neue gebildeten Wohnungsgrundbuchblättern wurde zunächst die Klägerin zu 2. als Eigentümerin sowie sodann am selben Tag die Beklagten zu 2. bis 5. auf den ihnen „zugeteilten“ Einheiten aufgrund von Auflassungen die später - nach Errichtung der beiden v. g. Urkunden des Notars ... - zu einem von den Parteien nicht näher vorgetragenen Zeitpunkt erklärt worden waren. Vormerkungen zugunsten der Beklagten zu 2. bis 4. waren - trotz entsprechender Antragstellung des Notars ... schon im Jahre 2005 - nie eingetragen worden. Aufgrund von nach dem 14. August 2007 vollzogenen Auflassungen wurden der Kläger zu 1. sowie die Beklagten zu 1. Eigentümer diverser Einheiten dieser Gemeinschaft.

Wegen der Einzelheiten der Urkunde UR-Nr. 1618/2005 wird auf deren Ablichtung Bl. 62 bis 88 d. A. verwiesen. Wegen der Einzelheiten der Urkunde Nr. 1619/2005 wird auf deren Ablichtung Bl. 89 bis 101 d. A. verwiesen.

Nach der Beurkundung kam es zu zunehmenden Spannungen zwischen den Klägern und den Beklagten zu 2. bis 5., die sich an unterschiedlichen Vorstellungen über die Art und Weise des Umbaus und der Sanierung des Hauses sowie an der von den Beklagten zu 2. bis 5. immer häufiger beanstandeten Geschäftsführung des Klägers zu 1. für die Erwerbsgemeinschaft entzündeten. Der

Kläger zu 1. wurde schließlich auf einer Wohnungseigentümerversammlung vom 8. März 2008 als Verwalter abberufen und die nunmehr aus dem Rubrum ersichtliche Verwaltung ... zur Verwalterin der Gemeinschaft bestellt.

Die Verwaltung ... erstellte Jahresabrechnungen der Gemeinschaft für die Jahre 2005 und 2006. Wegen deren Einzelheiten wird auf die Kopie der Gesamtabrechnungen Bl. 27 d. A. (betr. 2005) und Bl. 28 d. A. (betr. 2006) verwiesen.

Diese Abrechnungen wurden zu Top 1 und 2 der Eigentümerversammlung vom 16. Dezember 2010 mehrheitlich beschlossen. Wegen der Einzelheiten dieser Versammlung wird auf die Ablichtung des Protokolls Bl. 3 bis 6 d. A. verwiesen.

Gegen diese beiden Beschlüsse richtet sich die Klage der Kläger, die am 14. Januar 2011 bei Gericht eingingen. Sie sind der Meinung, über die Abrechnungen hätte nicht Beschluss gefasst werden dürfen, da 2005 und 2006 noch keine Wohnungseigentümergeinschaft im Rechtssinne bestand. Außerdem berücksichtigten die Abrechnungen mehrere Zahlungen nicht, die die Klägerin zu 2. auf die Hauskonten geleistet habe und erkenne Ausgaben nicht an, die der Kläger zu 1. im Interesse der Eigentümer von den Hauskonten aus veranlasst habe.

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse zu TOP 1 und 2 (Beschlüsse über die Abrechnungen 2005 und 2006) der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft für ungültig zu erklären, hilfsweise die Nichtigkeit dieser Beschlüsse festzustellen.

Die Beklagten zu 2. bis 5. beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie behaupten, die Abrechnungen seien korrekt. Der Kläger zu 1. habe auf Kosten der Hauskonten Arbeiten am Sondereigentum der Einheiten veranlasst, die nach dem Treuhandvertrag bei der Klägerin zu 2. verbleiben sollten. Diese Aufwendungen hätten in der Abrechnung unberücksichtigt bleiben dürfen. Weitere Zahlungen der Kläger seien nicht eingegangen.

Die übrigen Beklagten haben keinen Antrag zur Sache gestellt.

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

Entscheidungsgründe:

Die gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässige Klage ist begründet. Dabei ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die Anfechtungsklage gegen einen Beschluss und die Klage auf Feststellung der Nichtigkeit desselben denselben prozessualen Streitgegenstand haben und die entsprechenden Anträge daher nicht in einem Haupt- und Hilfsverhältnis zueinander stehen (allgemeine Meinung s. Bärmann/Klein, WEG, 11. Aufl., § 43 Rdnr. 100).

Die hier angegriffenen Beschlüsse sind mangels Beschlusskompetenz nichtig i. S. von § 23 Abs. 4 S. 1 WEG. Eine Beschlussnichtigkeit liegt insbesondere dann vor, wenn den Wohnungseigentümern nicht durch Gesetz oder durch eine Vereinbarung

i. S. des § 10 Abs. 3 WEG die Kompetenz zugewiesen ist, bestimmte Angelegenheiten per Mehrheitsbeschluss zu regeln (vg. i. e. BGH NJW 2000, 3500ff.). Eine solche Kompetenz liegt hier nicht vor. Sie ergibt sich insbesondere nicht aus § 28 Abs. 5 WEG. Nach dieser Norm haben die Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung des Verwalters mit Stimmenmehrheit zu beschließen. Die Kompetenz bezieht sich jedoch nur auf die Abrechnung über gemeinschaftliche Gelder, die gemäß § 10 Abs. 7 WEG Verwaltungsvermögen sind und dem teilrechtsfähigen Verband Wohnungseigentümergeinschaft gehören. Über dessen Einnahmen und Ausgaben im Wirtschaftsjahr ist Beschluss zu fassen. Die Gemeinschaft hat nach § 28 Abs. 5 WEG keine Kompetenz über die Einnahmen und Ausgaben einzelner Eigentümer abzurechnen und Beschluss zu fassen. In den Jahren 2005 und 2006 bestanden aber weder eine Wohnungseigentümergeinschaft noch ein Verwaltungsvermögen i. S. von § 10 Abs. 7 WEG. Vielmehr war die Klägerin zu 2. unstreitig bis zum 14. August 2007 Alleineigentümerin des sachenrechtlich bis dahin ungeteilten Grundstücks. Eine werdende Eigentümergeinschaft oder Vorgemeinschaft, auf die die Vorschriften der §§ 10 bis 29 WEG entsprechende Anwendung finden, liegt nach der mittlerweile ganz herrschenden und auch vom BGH gebilligten Meinung im Falle einer Teilung des Grundstücks nach § 8 WEG erst dann vor, wenn mindestens ein wirksamer, auf die Übereignung von Wohnungseigentum gerichteter Erwerbsvertrag vorliegt, der Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung gesichert und der Besitz an der Wohnung auf den Ersterwerber übergegangen ist (BGH NZM 2008, 649ff.). Der Sicherung durch Vormerkung steht es gleich, wenn der Ersterwerber den Antrag auf Eintragung in das Wohnungsgrundbuch beim Grundbuchamt gestellt und damit ein dem späteren Vollrecht vergleichbares, übertragbares und pfändbares Anwartschaftsrecht erworben hat (Bärmann/Klein, WEG, 11. Aufl., § 10 Rdnr. 16).

Jedenfalls in den Jahren 2005 und 2006 lagen die letztgenannten Voraussetzungen beide nicht vor. Insbesondere wurden für die Beklagten zu 2. bis 5. nie Vormerkungen im Grundbuch eingetragen. Auch ein Anwartschaftsrecht bestand vor Anlegung der Wohnungsgrundbücher am 14. August 2007 nicht. Bis dahin war die Klägerin zu 2. alleine für den Vollzug der Teilungserklärung antragsbefugt i. S. des § 13 Abs. 1 GBO, da sie auch als erste Eigentümerin aller Wohneinheiten im Grundbuch einzutragen war und auch wurde. Sie war gewinnender und verlierender Teil in einer Person. Sie hätte daher den Antrag auf Teilung des Grundstücks gemäß § 8 WEG jederzeit bis zur Bildung der Wohnungsgrundbücher zurücknehmen können ohne der Mitwirkung der Beklagten zu 2. bis 5. zu bedürfen. Ein Antrag der Beklagten zu 2. bis 5. auf Teilung des Grundstücks nach § 8 WEG, der offenbar auch gestellt wurde, war trotz Mitwirkung dieser Beklagten an der Beurkundung der Teilungserklärung unzulässig und sachenrechtlich sowie grundbuchverfahrensrechtlich bedeutungslos. Eine dinglich gesicherte Rechtsposition der Beklagten zu 2. bis 5. im Sinne der vorstehenden Ausführungen bestand daher hier nicht.

Daran ändert sich auch nichts durch die Vereinbarungen der Klägerin zu 2. und der Beklagten zu 2. bis 5. im sog. Treuhandvertrag (UR-Nr. 1619/2005). Soweit dort in § 8 die Anwendbarkeit des WEG vereinbart ist, hat dies lediglich die Bedeutung, dass die rechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bestehend aus der Klägerin zu 2. und den Beklagten zu 2. bis 5., zur Regelung ihrer internen Angelegenheit das WEG weitestmöglich befolgen will. Die jetzige Wohnungseigentümergeinschaft ist aber nicht Rechtsnachfolgerin dieser Gesellschaft. Das Gesellschaftsvermögen ist nicht auf sie - die Gemeinschaft - übergegangen. Es ist keine Rechtsnorm ersichtlich, die einen solchen Übergang anordnen würde. Der Treuhandvertrag selbst ist dafür schon deshalb ungeeignet, weil es sich nicht um eine

Inhaltsbestimmung des Sondereigentums handelt, die gemäß § 10 Abs. 3 WEG im Grundbuch eingetragen wurde oder dort hätte eingetragen werden sollen. Die jetzige Gemeinschaft besteht auch nicht nur aus den damaligen Gesellschaftern sondern aus mehreren anderen Personen.

Auch die Ausführungen von Klein (a.a.O. § 10 Rdnr. 16 a. E.) sind nicht so zu verstehen, dass sie eine werdende Gemeinschaft kraft bloßer schuldrechtlicher Vereinbarung für zulässig halten. Die „vereinbarte Gemeinschaft“ wird der werdenden Gemeinschaft keineswegs dort gleichgestellt. Es kann daher offen bleiben, inwieweit der Auffassung von Klein gefolgt werden kann.

Auf inhaltliche Fragen kommt es nicht an. Insbesondere kann offen bleiben, inwieweit zwischen den Gesellschaftern tatsächlich noch Ansprüche wegen der damaligen Zahlungen bzw. der damaligen Mittelverwendung zustehen. Das Gericht merkt nur an, dass selbstverständlich - wäre nach Grundsätzen des WEG abzurechnen - auch sämtliche für unberechtigt erachteten Entnahmen des Klägers zu 1. in die Abrechnung einzustellen gewesen wären. Da es sich um eine einfache Einnahme-/Ausgaberechnung handelt, kommt es im Rahmen der Abrechnung nicht darauf an, ob der Verwalter befugt war, eine Ausgabe zu veranlassen (Timme/Batschari, WEG, § 28 Rdnr. 61).

Das Gericht entscheidet insgesamt durch streitiges Urteil, obwohl die Beklagten zu 1. im Termin nicht zur Sache verhandelt haben. Bezüglich der Wirksamkeit von Eigentümerbeschlüssen muss das Rechtsverhältnis insgesamt einheitlich festgestellt werden. Die beklagten Eigentümer bilden insoweit eine notwendige Streitgenossenschaft i. S. von § 62 ZPO. Die Beklagten zu 2. bis 5. haben daher auch ohne dahingehende Erklärung gemäß § 62 Abs.1 ZPO die Beklagten zu 1. im Termin vertreten.

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