

AG Berlin-Charlottenburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 28 WEG

- 1. Zur vollständigen Abrechnung nach WEG gehört aber die Entwicklung der Konten der Gemeinschaft. In die Abrechnung muss deshalb der Kontenstand zu Beginn und zum Ende des Wirtschaftsjahres aufgenommen werden (vgl. BGH NJW 2003, 3554, 3555).**
- 2. Da es sich um eine einfache Einnahme/Ausgaberechnung handelt, soll in der Regel der Anfangsbestand der Konten vermehrt um die Geldzuflüsse und unter Abzug der Abflüsse den Endstand der Konten ergeben. Das Fehlen eines zwingenden Bestandteils der Abrechnung muss, unabhängig davon, ob sich der Fehler auf das Gesamtergebnis oder die Salden der einzelnen Eigentümer auswirkt, zur Ungültigerklärung des Beschlusses führen, damit der Weg frei wird für die Beschlussfassung über eine insgesamt fehlerfreie Abrechnung.**
- 3. Der Eigentümer kann nicht darauf verwiesen werden, dass er sich die entsprechenden Kenntnisse von den Kontenständen durch Einsichtnahme in die Unterlage unschwer verschaffen können oder dass der Verwalter, etwa im Anfechtungsprozess, fehlende Angaben nachliefert (LG München I, ZWE 2010, 138).**
- 4. Würde man ihn auf einen bloßen Ergänzungsanspruch verweisen, würde dies zu der Folge führen, dass er einen Mangel, der etwa durch die fehlende rechnerische Schlüssigkeit der Abrechnung aufgedeckt wird, nicht mehr rügen könnte, soweit die Klagefrist bzw. die Klagebegründungsfrist für den eigentlichen Abrechnungsgenehmigungsbeschluss abgelaufen ist.**
- 5. Da sämtliche beklagten Wohnungseigentümer nach § 46 Abs. 1 WEG notwendige Streitgenossen im Sinne des § 62 Abs. 1 ZPO sind, werden die säumigen Streitgenossen im Termin durch die nichtsäumigen vertreten (§ 62 Abs. 2 ZPO). Der von einigen der beklagten Wohnungseigentümer gestellte Klageabweisungsantrag wirkt insoweit, auch gegen oder ohne den Willen der übrigen Beklagten, für und gegen sie.**

AG Charlottenburg, Urteil vom 06.01.2012; Az.: 73 C 124/11

Das Amtsgericht Charlottenburg, Abteilung 73, hat auf die mündliche Verhandlung vom November 2011 durch den Richter am Amtsgericht Batschari für Recht erkannt:

Der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 26. Juli 2011 der Wohnungseigentümergeinschaft wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe des beizutreibenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin. Die Klägerin ist Eigentümerin mehrerer Wohnungen in dieser Anlage. Der Prozessbevollmächtigte der Beklagten zu 1.-5. und 8. ist gleichzeitig der bestellte Verwalter der Wohnanlage.

Grundlage der Gemeinschaft ist die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung vom 16. Juni 1971. In § 13 dieser Gemeinschaftsordnung heißt es, dass die Kosten der Gemeinschaft in der Regel nach Miteigentumsanteilen umzulegen sind. In § 28 Abs. 1 b der Gemeinschaftsordnung heißt es jedoch, dass die Einheiten des sogenannten Bungalows von den Wasser- und Stromkosten und den Kosten der Treppenhaus- und Wegereinigung befreit sind. Wegen der weiteren Einzelheiten der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wird auf deren Ablichtung Bl. 48-78 d. A. verwiesen.

Der bestellte Verwalter der Gemeinschaft hat die Jahresabrechnung für das Jahr 2010 erstellt. Wegen der Einzelheiten dieser Abrechnung wird auf die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen der Einheiten der Klägerin Bl. 80-97 d. A. verwiesen.

Diese Abrechnung wurde zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 26. Juli 2011 mehrheitlich gegen die Stimmen der Klägerin genehmigt. Wegen der Einzelheiten dieser Versammlung wird auf die Ablichtung des Protokolls Bl. 5-7 d. A. verwiesen.

Gegen diesen Beschluss richtet sich die Klage der Klägerin, die am 23. August 2011 bei Gericht einging. Sie wurde mit einem Schriftsatz begründet, der am 22. September 2011 bei Gericht einging. Die Klägerin rügt zahlreiche Fehler der beschlossenen Abrechnung auf die, soweit relevant, in den Entscheidungsgründen näher eingegangen wird.

Die Klägerin beantragt,

wie erkannt.

Die Beklagten zu 1.-5. und zu 8. beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten zu 6. und 7. haben keinen Antrag zur Sache gestellt.

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

Entscheidungsgründe

Die Anfechtungsklage der Klägerin ist gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässig. Sie wurde innerhalb der Fristen des § 46 Abs. 1 WEG in Verbindung mit § 167 ZPO erhoben und begründet.

Sie ist auch inhaltlich begründet.

Jedenfalls eine der Rügen der Klägerin führt zur Unwirksamkeit des Beschlusses, da sie mit Recht geltend macht, dass der hier beschlossene Abrechnung ein zwingender Bestandteil fehlt, der zu ihrer Plausibilität und Nachvollziehbarkeit erforderlich ist. Unstreitig und auch ausweislich der zu den Akten gereichten Kopien der Abrechnung enthält die Abrechnung nämlich nicht den Anfangs- und den Endbestand der der Gemeinschaft gehörenden bzw. finanziell zuzurechnenden Bankkonten (Fremdgeldkonten des Verwalters). Zur vollständigen Abrechnung nach WEG gehört aber die Entwicklung der Konten der Gemeinschaft. In die Abrechnung muss deshalb der Kontenstand zu Beginn und zum Ende des Wirtschaftsjahres aufgenommen werden (ständige Rechtsprechung der Obergerichte, vgl. BGH NJW 2003, 3554, 3555; Timme/Batschari, WEG, § 28 Rdnr. 68; Bärmann/Merle, WEG, 11. Aufl., § 28 Rdnr. 68). Sinn der Mitteilung dieser Kontenstände ist eine einfache Überprüfung der Richtigkeit der Abrechnung. Da es sich um eine einfache Einnahme/Ausgaberechnung handelt, soll in der Regel der Anfangsbestand der Konten vermehrt um die Geldzuflüsse und unter Abzug der Abflüsse den Endstand der Konten ergeben. Das Fehlen eines zwingenden Bestandteils der Abrechnung muss, unabhängig davon, ob sich der Fehler auf das Gesamtergebnis oder die Salden der einzelnen Eigentümer auswirkt, zur Ungültigerklärung des Beschlusses führen, damit der Weg frei wird für die Beschlussfassung über eine insgesamt fehlerfreie Abrechnung. Der Eigentümer kann, insoweit in Abweichung von älterer Rechtsprechung, grundsätzlich nicht darauf verwiesen werden, dass sie sich die entsprechenden Kenntnisse von den Kontenständen durch Einsichtnahme in die Unterlage unschwer verschaffen können oder dass der Verwalter, etwa im Anfechtungsprozess, fehlende Angaben nachliefert (LG München I, ZWE 2010, 138; Timme/Batschari a. a. O. § 28 Rdnr. 83). Gerade die Angaben, die zur rechnerischen Schlüssigkeit erforderlich sind, sollen den Eigentümer in Stand versetzen, alleine aufgrund der Abrechnung zu entscheiden, ob er die dort mitgeteilten Daten durch eine Belegeinsicht einer genauen Überprüfung unterziehen will oder nicht. Würde man ihn auf einen bloßen Ergänzungsanspruch verweisen, würde dies zu der Folge führen, dass er einen Mangel, der etwa durch die fehlende rechnerische Schlüssigkeit der Abrechnung aufgedeckt wird, nicht mehr rügen könnte, soweit die Klagefrist bzw. die Klagebegründungsfrist für den eigentlichen Abrechnungsgenehmigungsbeschluss abgelaufen ist. Nachgelieferte Auskünfte des Verwalters würden ihm insoweit keine rechtliche Handhabe mehr liefern, um gegen die fehlerhafte Abrechnung vorzugehen. Es ist außerdem widersprüchlich, einen bestimmten Bestandteil der Abrechnung für zwingend zu erklären, sein Fehlen aber für folgenlos für ihren Bestand zu lassen.

Im Übrigen kommt die alte Rechtsprechung zum Ergänzungsanspruch gegen den Verwalter in Konflikt mit der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, wonach ein einzelner Eigentümer grundsätzlich nur Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen verlangen kann. Einen gerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf Auskunft zu der Jahresabrechnung hat er in der Regel erst, wenn nicht die gesamte Gemeinschaft in der Versammlung entsprechende Auskunft

verlangt hat (BGH NJW 2011, 1137). In der Versammlung ist es aber regelmäßig schon zu spät, um Unklarheiten der Abrechnung aufzuklären. Wird die Abrechnung beschlossen, sollte der Eigentümer schon wissen können, ob und gegebenenfalls mit welcher Begründung er diese Abrechnung erfolgreich anfechten kann.

Auf die weiteren Einwendungen der Klägerin gegen die Abrechnung kommt es nach alledem nicht an.

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

Soweit die Beklagten zu 6. und 7. keinen Antrag zur Sache gestellt haben, hindert dies nicht daran, den vorliegenden Rechtsstreit insgesamt durch streitiges Urteil zu entscheiden. Da sämtliche beklagten Wohnungseigentümer nach § 46 Abs. 1 WEG notwendige Streitgenossen im Sinne des § 62 Abs. 1 ZPO sind, werden die säumigen Streitgenossen im Termin durch die nichtsäumigen vertreten (§ 62 Abs. 2 ZPO). Der von einigen der beklagten Wohnungseigentümer gestellte Klageabweisungsantrag wirkt insoweit, auch gegen oder ohne den Willen der übrigen Beklagten, für und gegen sie.