

AG Hamburg-St. Georg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 16 Abs. 2 WEG

- 1. Bildet ausweislich der Teilungserklärung die Tiefgarage eigenständige Teileigentumseinheiten, ist es erforderlich, für jede dieser einzelnen Teileigentumseinheiten eine Einzelabrechnung zu erstellen, wie dies im Übrigen für die einzelnen Wohnungen auch geschehen ist.**
- 2. Enthält die Teilungserklärung enthält die Regelung, dass die Kosten der Bewirtschaftung, Unterhaltung und Instandhaltung der Tiefgarage und der darin befindlichen Kfz-Stellplätze soweit möglich und gesetzlich zulässig getrennt von den Kosten der Wohnungen ermittelt und abgerechnet werden soll, ist hinsichtlich sämtlicher angefallener Kosten zu prüfen, ob eine Zuordnung dieser Kosten allein zu den Wohnungen oder zu den Tiefgaragenstellplätzen möglich ist.**
- 3. Ist eine solche eindeutige Zuordnung möglich, so sind die Kosten entsprechend ausschließlich den Eigentümern der Wohnungen oder ausschließlich den Eigentümern der Tiefgaragenstellplätze zu belasten.**

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.07.2013; Az.: 980b C 98/12 WEG

Tenor:

1. Die in der Eigentümerversammlung vom 29.11.2012 der Wohnungseigentümergeinschaft WE zu den Tagesordnungspunkten TOP 4 (Jahresabrechnung 2011) und TOP 5 (Wirtschaftsplan 2013) gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung der Klägerin durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Der Streitwert wird auf 7.485,54 Euro festgesetzt.

Tatbestand

Die Klägerin wendet sich im Wege der Beschlussanfechtungsklage gegen zwei Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft, der sie angehört.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus 10 Wohnungen und 19 Tiefgaragenstellplätzen. Sowohl an den einzelnen Wohnungen als auch den einzelnen Tiefgaragenstellplätzen besteht jeweils Sondereigentum. Der Wohnungseigentümergeinschaft liegt die Teilungserklärung vom 24.04.1996 (Anlage K2) zu Grunde. Die Klägerin ist Eigentümerin aller 19 Tiefgaragenstellplätze. In der Teilungserklärung finden sich Regelungen zur Lasten- und Kostenverteilung unter § 12. Die Tiefgarage und das Wohngebäude stehen in bautechnischem und statischem Zusammenhang. Beide stehen auf einer durchgehenden gemeinsamen Fundamentplatte und haben teilweise gemeinsame Außen- und Innenwände.

Auf der Eigentümerversammlung am 29.11.2012 beschlossen die Wohnungseigentümer unter TOP 4 die Jahresabrechnung für das Jahr 2011 und unter TOP 5 den Wirtschaftsplan für das Jahr 2013. Wegen der Einzelheiten der Beschlüsse wird auf das Protokoll Anlage K1 Bezug genommen. Für die Klägerin wurden eine Einzeljahresabrechnung 2011 (Anlage K4) sowie ein Einzelwirtschaftsplan 2013 (Anlage K5) erstellt.

Die Klägerin meint, in der Jahresabrechnung 2011 würden unzutreffende Kostenverteilungsschlüssel verwendet, es werde eine unzulässige Kostentrennung zwischen Wohngebäude und Garage vorgenommen und es fehle insgesamt an der Schlüssigkeit und Nachvollziehbarkeit der Jahresabrechnung für einen durchschnittlichen Wohnungseigentümer.

Die Klägerin beanstandet, dass auf Bl. 1 der Abrechnung für die Positionen Hausmeister und Hausreinigung andere Werte angegeben sein, als auf Bl. 2 der Abrechnung.

Die Klägerin beanstandet weiter, dass die Tiefgarage an den Kosten für Straßenreinigung/Winterdienst, Gebäudeversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, Strom und Hausmeister nicht beteiligt ist. Soweit unter den nicht umlagefähigen Kosten ein Betrag von Euro 1.755,13 für Reparaturen/Anschaffungen den Garagen zugewiesen sei, seien hier offenkundig anteilige Betriebskosten untergebracht und im Übrigen sei unklar, wie der Verwalter den auf die Garage umgelegten Anteil errechnet habe.

Die Klägerin wendet sich des Weiteren dagegen, dass ihr nicht 19 getrennte Einzeljahresabrechnungen erstellt wurden, sondern lediglich eine einzige über den Gesamtbetrag.

Des Weiteren sei nicht ersichtlich, wie die Aufteilung der Verwaltervergütung zwischen Wohnungen und Garage vorgenommen worden sei.

Die Klägerin bestreitet, dass die Aufgeführten Beträge tatsächlich im Abrechnungsjahr ausgegeben wurden.

Hinsichtlich des Wirtschaftsplans 2013 verweist die Klägerin auf entsprechende Beanstandungen, wie sie gegenüber der Jahresabrechnung 2011 erhoben wurden.

Die Klägerin beantragt,

die in der Eigentümerversammlung vom 29.11.2012 zu den Tagesordnungspunkten TOP 4 (Jahresabrechnung 2011) und TOP 5 (Wirtschaftsplan 2013) gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Der Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie weisen darauf hin, dass sich die Position "Reparaturen/Anschaffungen Garagen" in Höhe von Euro 1.755,13 zusammensetzt aus Kosten für die Instandhaltung der Tiefgaragen (Euro 1.226,13), Kosten Strom Tiefgaragen (Euro 173,92) und Versicherung Stellplätze (Euro 355,08). Wegen der weiteren Aufteilung der Beträge und ihrer Anteile an den jeweiligen Gesamtkosten wird auf Bl. 56/57 der Akte Bezug genommen.

Die Klagschrift ging am 28.12.2012 per Telefax bei Gericht ein. Der Kostenvorschuss wurde nach Anforderung am 14.01.2013 eingezahlt.

Zur Ergänzung des Tatbestands wird auf die zu Protokoll gegebenen Erklärungen sowie die eingereichten Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig und begründet.

Die Klage ist rechtzeitig gem. § 46 Abs. 1 S. 2 WEG erhoben und begründet worden.

Die Beschlüsse über die Jahresabrechnung 2011 (TOP 4) und den Wirtschaftsplan 2013 (TOP 5) sind für unwirksam zu erklären, da sie nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Die Jahresabrechnung hat eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben für das betreffende Wirtschaftsjahr zu enthalten. Diesen Anforderungen genügt die vorgelegte Jahresabrechnung für das Jahr 2011 nicht.

Zunächst ist hinsichtlich der für die Klägerin erstellten Einzelabrechnung festzustellen, dass keine Einzelabrechnung für jedes Teileigentum gesondert, sondern dass eine Einzelabrechnung für sämtliche Tiefgaragenstellplätze gemeinsam vorgenommen wurde. Dieses Vorgehen entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Ausweislich der Teilungserklärung bildet nicht die Tiefgarage als Ganzes eine Teileigentumseinheit, sondern es existieren vielmehr 19 eigenständige Teileigentumseinheiten. Es ist deshalb erforderlich, für jede dieser einzelnen Teileigentumseinheiten eine Einzelabrechnung zu erstellen, wie dies im

Übrigen für die einzelnen Wohnungen auch geschehen ist. Vermutlich aus Vereinfachungsgründen ist nur eine Abrechnung für sämtliche Tiefgaragenstellplätze erstellt worden. Dies mag praktikabel gewesen sein, da sämtliche Tiefgaragenstellplätze im Eigentum der Klägerin stehen. Für die Frage, ob eine ordnungsgemäße Abrechnung erstellt wurde, kommt es jedoch auf die Frage, ob mehrere Eigentumseinheiten denselben Eigentümer haben, nicht an. Es ist erforderlich, dass für jedes Teileigentum gesondert erkennbar ist, welche Kosten und Lasten mit diesem verbunden sind. Besonders deutlich wird dies für den Fall der Vermietung oder der Veräußerung einzelner Eigentumseinheiten.

Aber auch darüber hinaus entsprechen die Gesamtabrechnung und die Teilabrechnungen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Hauptschwierigkeit im vorliegenden Fall dürfte die Verteilung der einzelnen Kosten auf die Wohnungseigentümer und die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze darstellen. Die Teilungserklärung (Anlage K2) regelt die Fragen der Kostenverteilung in § 12 nach dem Dafürhalten des Gerichts nur unvollständig.

Die Teilungserklärung enthält in § 12 Ziffer 2a) die Regelung, dass die Kosten der Bewirtschaftung, Unterhaltung und Instandhaltung der Tiefgarage und der darin befindlichen Kfz-Stellplätze soweit möglich und gesetzlich zulässig getrennt von den Kosten der Wohnungen ermittelt und abgerechnet werden soll. Dies bedeutet nach dem Verständnis des Gerichts, dass hinsichtlich sämtlicher angefallener Kosten zu prüfen ist, ob eine Zuordnung dieser Kosten allein zu den Wohnungen oder zu den Tiefgaragenstellplätzen möglich ist. Ist eine solche eindeutige Zuordnung möglich, so sind die Kosten entsprechend ausschließlich den Eigentümern der Wohnungen oder ausschließlich den Eigentümern der Tiefgaragenstellplätze zu belasten. Hinsichtlich der Kosten, die auf die Wohnungen entfallen, enthält § 12 Ziff. 2a) des Weiteren die Regelung, dass innerhalb der Wohnungseigentümer diese Kosten nach der Quadratmeter-Wohnfläche zu verteilen sind. Nicht ausdrücklich geregelt ist in der Teilungserklärung, nach welchem Verteilungsschlüssel die auf die Tiefgarage entfallenden Kosten innerhalb der Teileigentümer der Tiefgaragenstellplätze zu verteilen sind. Ein Rückgriff auf die für die Wohnungen geltende Regelung in der Teilungserklärung scheidet hier aus, da Tiefgaragenstellplätze naturgemäß nicht über eine Wohnfläche verfügen und demgemäß in Anlage 1 zur Teilungserklärung eine solche auch nicht ausgewiesen ist. Nach der Auffassung des Gerichts verbleibt daher nur ein Rückgriff auf die gesetzliche Bestimmung des § 16 Abs. 2 WEG, wonach Bewirtschaftungskosten grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen sind.

Es lässt sich der Teilungserklärung somit entnehmen, dass möglichst eine Trennung der Kosten zwischen Wohnungen und Tiefgarage erfolgen soll. Nicht ausdrücklich geregelt sieht das Gericht in der Teilungserklärung die Frage, wie solche Kosten zwischen Wohnungen und Tiefgaragenstellplätzen zu verteilen sind, die sowohl die Wohnungen als auch die Stellplätze betreffen. Es verbleibt auch hier allein die Möglichkeit, auf die gesetzliche Grundregelung von § 16 Abs. 2 WEG zurückzugreifen, da eine ausdrückliche abweichende Regelung in der Teilungserklärung nicht getroffen wurde. Demnach wäre bei derartigen Kostenarten zunächst anhand der Miteigentumsanteile eine Trennung in Wohnungen und Tiefgaragenstellplätze vorzunehmen. Innerhalb dieser beiden Gruppen wären die Kosten dann wie oben beschrieben aufzuteilen, nämlich für die Wohnungen nach Wohnfläche und für die Stellplätze nach Miteigentumsanteilen.

Den skizzierten Anforderungen an die Kostenverteilung genügt die Jahresabrechnung für das Jahr 2011 nicht. So ist bei einigen der unter "umlagefähige Kosten" aufgeführten Positionen nicht plausibel, warum diese allein den Eigentümern der Wohnungen belastet wurden, nicht jedoch den Eigentümern der Stellplätze. So dürften sich etwa Hausmeisterdienste, Winterdienste, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung und Stromkosten auch auf die Tiefgarage beziehen. Bei der Haftpflichtversicherung (Bl. 105 der Akte) ist sogar ausdrücklich die Mitversicherung der gesetzlichen Haftpflicht aus der Vermietung von Garagen mit einem gesonderten Betrag aufgeführt.

Soweit den Eigentümern der Tiefgaragenstellplätze unter der Rubrik "nicht umlagefähige Kosten" Euro 1.755,13 bezüglich "Reparaturen/Anschaffungen Garagen" berechnet wurden, erscheint dies hinsichtlich der Kosten, die sich hinter dieser Position verbergen, systematisch nicht vollständig zutreffend zu sein. Nach dem Vortrag der Beklagten sind in dieser Position unter anderem Stromkosten für die Tiefgarage von Euro 173,92 und Kosten für Versicherungen i.H.v. Euro 355,08 enthalten. Diese Kosten dürften umlagefähig sein, so dass sie in der entsprechenden Rubrik aufzuführen wären.

Problematisch ist, dass sich aus der Abrechnung nicht entnehmen lässt, nach welchem Verteilungsschlüssel einzelne Kosten zwischen den Eigentümern der Wohnungen und den Eigentümern der Tiefgaragenstellplätze aufgeteilt wurden. Für den einzelnen Eigentümer ist anhand der Abrechnung die Kostenverteilung deshalb nicht nachvollziehbar. Zwar wurden in der Spalte "VS" Verteilungsschlüssel definiert und am Ende der Abrechnung auch erläutert. Es handelt sich dabei aber lediglich um Verteilungsschlüssel innerhalb der jeweiligen Gruppe der Eigentümer von Wohnungen oder der Stellplätze.

Soweit die Beklagten in der Klageerwiderung dargelegt haben, mit welchen Anteilen die Eigentümer der Tiefgaragenstellplätze an den Gesamtkosten bei den einzelnen Kosten beteiligt wurden, so fällt auf, dass hier unterschiedlichste Prozentsätze angeführt sind, deren Höhe nicht nachvollziehbar ist. Eine Begründung, warum nahezu für jede Kostenposition ein eigenständiger Prozentsatz zum Tragen kommt, und auf welchen Überlegungen die Bestimmung jeder dieser Prozentsätze fußt, liefern die Beklagten nicht und ist für das Gericht auch sonst nicht erkennbar.

Hinsichtlich des unter Tagesordnungspunkt 5 beschlossenen Wirtschaftsplans für das Jahr 2013 (Anlage K5) gelten die obigen Ausführungen entsprechend. Auch er entspricht daher nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 4 und 5 waren daher für ungültig zu erklären.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.