

Landgericht Karlsruhe

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 28 Abs. 3 u. 4 WEG; 666, 242 BGB

- 1. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, vor der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung die Gesamtjahresabrechnung sowie sämtliche hieraus für die jeweiligen Wohnungseigentümer resultierenden Einzeljahresabrechnungen zu kontrollieren. Zu diesem Zweck sind ihm die Gesamtjahresabrechnung und die ihn betreffende Einzeljahresabrechnung zu übersenden.**
- 2. Die Kontrolle der übrigen Einzelabrechnungen (Saldenlisten) kann, muss jedoch nicht zwingend dadurch erfolgen, dass diese den Wohnungseigentümern ebenfalls postalisch übermittelt werden, da dies insbesondere bei großen Eigentümergemeinschaften unwirtschaftlich wäre.**
- 3. Werden nicht sämtliche Einzelabrechnungen in Kopie übersandt, so muss auf andere Weise die Möglichkeit der Einsichtnahme durch die Wohnungseigentümer zu Kontrollzwecken gewährleistet werden. Dies kann durch Einsichtnahme in den Büroräumen des Verwalters oder aber auf der Eigentümerversammlung geschehen.**

LG Karlsruhe, Urteile vom 17.02.2009; Az.: 11 S 13/07

Tenor:

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Konstanz vom 22.11.2007 – 12 C 6/07 – wird zurückgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Die Revision wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Die Kläger sind Eigentümer einer Wohnung sowie von Tiefgaragenstellplätzen in einer Wohnungseigentumsanlage. Die Beklagten sind die übrigen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft. Sie streiten um die Wirksamkeit der

Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung 2006 nebst den daraus resultierenden Einzelabrechnungen sowie die Anbringung von Schließmechanismen an den Verbindungstüren zwischen den Wohnhäusern und der Tiefgarage.

Die Wohnungseigentumsanlage ist eine Mehrhausanlage mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist mit einem Tor verschlossen, welches sich von außen nur durch Schlüssel oder Fernbedienung öffnen lässt. Von der Tiefgarage gehen Verbindungstüren in die verschiedenen Häuser der Anlage ab, welche auf Seiten der Garage Türklinken und auf Seiten der Häuser Türknäufe aufweisen. Die Türen sind nicht verschlossen. In der Vergangenheit wurde mehrfach in die Keller der Anlage eingebrochen. Die Kläger mutmaßen, dass die Einbrecher durch die Tiefgarage in die Keller eingedrungen sind.

Die Kläger wohnen ca. 350 km von ... entfernt und haben noch an keiner Wohnungseigentümerversammlung teilgenommen. Mit Schreiben vom 30.06.2006 forderten sie von der Hausverwaltung für alle zukünftigen Jahresabrechnungen die Erstellung und Übersendung von Saldenlisten, aus welchen die Aufteilung des Ergebnisses der Gesamtjahresabrechnung auf alle Wohnungseigentümer hervorgeht. Des Weiteren ließen sie mit Schreiben vom 30.01.2007 u. a. folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Eigentümerversammlung 2007 setzen:

"Anbringung von Schließzylindern des Garagenzugangs zu Haus 16/18 mit einseitigem Schließmechanismus-Knopf garagenseitig, und Schließmechanismus mit Türgriff hausseitig passend zu der Schließanlage, zu Lasten des Instandhaltungskonto. Erforderlichenfalls ist eine Klärung/Entscheid durch Gerichtsbeschluss herbeizuführen."

Der den Klägern übersandten Jahresabrechnung für das Jahr 2006 vom 30.04.2007 war die von ihnen begehrte Saldenliste nicht beigefügt. Eine Übersicht über die Einzelsalden war jedoch sowohl im Büro des Verwalters als auch im Rahmen der folgenden Eigentümerversammlung vom 28.06.2007 einsehbar.

Mit Schreiben vom 06.06.2007 lud die Verwaltung zur Eigentümersammlung auf den 28.06.2007 um 18.00 Uhr, wobei vermerkt wurde, dass Einlass ab 17.30 Uhr stattfindet.

In dieser Versammlung fassten die Wohnungseigentümer unter den Tagesordnungspunkten 2 a und 5 folgende Beschlüsse:

"Beschlussantrag zu Tagesordnungspunkt 2 a ... (Abrechnung 2006)

Die vorgelegte Gesamtjahresabrechnung 2006, ebenso die daraus resultierenden Einzelabrechnungen werden genehmigt. Die Ergebnisse der Einzelabrechnungen sind mit dem heutigen Tage fällig gestellt.

Beschlussantrag zu Tagesordnungspunkt 5 ... (Anträge ...)

Die Anträge von Herrn ... gemäß dessen Schreiben vom 30.01.2007 sind unverständlich und werden insgesamt abgelehnt. Das allen Miteigentümern in Mehrfertigung zugegangene Schreiben wird als willkürlich und schikanös angesehen."

U. a. diese Beschlüsse anfechtend haben die Kläger am 30.07.2007 beim Amtsgericht Klage eingereicht, diese mit am 27.08.2007 beim Amtsgericht

eingegangenem Schriftsatz vom selben Tage begründet und insoweit beantragt, die Beschlüsse für ungültig zu erklären und die Beklagten zu verpflichten, den Garagenzugang zu Haus 16/18 mit einem einseitigen Schließmechanismus – Knopf garagenseitig, Türgriff hausseitig – passend zur Schließanlage versehen zu lassen.

Das Amtsgericht hat die Klage durch Urteil vom 15.11.2007, auf dessen tatsächliche Feststellungen Bezug genommen wird, soweit sie mit den hier getroffenen tatsächlichen Feststellungen nicht in Widerspruch stehen, entsprechend dem von den Beklagten gestellten Antrag vollumfänglich abgewiesen. Es war der Ansicht, dass eine Übersendung der Saldenlisten von den Klägern nicht gefordert werden könne, da dies unwirtschaftlich sei und den Listen eine geringe Aussagekraft zukomme. Die Kläger hätten hinreichend Gelegenheit gehabt, in ausreichender und zumutbarer Weise Einsicht in die Abrechnungsunterlagen zu nehmen, da diese sowohl im Verwalterbüro als auch vor und während der Versammlung hätten eingesehen werden können. Ein Hinweis auf die Einsichtsmöglichkeit vor und während der Versammlung sei nicht erforderlich gewesen. Des Weiteren entspräche die Entscheidung der Versammlung gegen die von den Klägern beantragte Schließanlage ordnungsgemäßer Verwaltung. Eine Überschreitung dieser einzuräumenden Ermessens sei nicht gegeben. Es sei nachvollziehbar, dass die derzeitige Situation die Fluchtmöglichkeiten im Brandfalle vereinfache. Schließlich versprochen die von den Klägern vorgeschlagenen Maßnahmen keine Aussicht auf großen Erfolg bei der Einbruchsbekämpfung, da bereits die Tiefgarage von außen nur durch berechtigte Personen betreten werden könne.

Dagegen richtet sich die Berufung der Kläger, mit der sie ihre in erster Instanz gestellten Anträge insoweit weiterfolgen, als sie vorstehend geschildert wurden.

Sie sind der Auffassung, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung anfechtbar sei, da sie zuvor keine Möglichkeit gehabt hätten, in die Abrechnungsunterlagen einschließlich sämtlicher Einzelabrechnungen der Wohnungseigentümer Einsicht zu nehmen. Zum einen seien sie nicht auf die Möglichkeit der Einsichtnahme kurz vor und während der Eigentümerversammlung von der Verwalterin hingewiesen worden, obwohl dies rechtlich geboten gewesen wäre. Die entsprechende Praxis der Eigentümergemeinschaft sei ihnen nicht bekannt gewesen. Zum anderen sei es ihnen unzumutbar gewesen, die Unterlagen im Büro der Verwaltung einzusehen, nachdem sie vor einigen Jahren über die Wohnungseigentümer ... und ... hätten auf diese Weise Einsicht nehmen wollen und diesen die Einsicht mit barschen Worten auf lediglich zwanzig Minuten beschränkt worden sei. Darüber hinaus sei aufgrund der Korrespondenz mit der Verwaltung nicht damit zu rechnen, dass sie entsprechende Einsicht gewährt hätte.

Bezüglich der Schließanlage sind die Kläger der Ansicht, dass die Versammlung bei der Ablehnung ihres Antrages ihr Ermessen nicht hinreichend ausgeübt habe. Die von ihnen begehrte Lösung sei üblich und nur für das Haus gewollt, in dem ihre Wohnung liege. Somit seien bei Verwirklichung der Maßnahme noch Fluchtmöglichkeiten über die anderen Häuser gegeben. Außerdem könne jeder Wohnungseigentümer die Tiefgarage auch bei Gefahr mit seinem Schlüssel durch die verschlossene Tür verlassen. Letztendlich seien die erforderlichen Fluchtwege ins Freie und nicht in die Häuser zu schaffen.

Die Beklagten treten, soweit sie sich – anwaltlich vertreten – am Berufungsverfahren beteiligt haben, der Berufung entgegen und verteidigen das angefochtene Urteil. Das Amtsgericht habe zu Recht festgestellt, dass die Kläger

hinreichende und zumutbare Gelegenheit hatten, Saldenlisten und Einzelabrechnungen der Verwaltung einzusehen. Der Hinweis auf den vorzeitigen Einlass bei der Einladung zur Eigentümerversammlung habe den Klägern die Möglichkeit gegeben, die Unterlagen, welche wie in den Vorjahren bei der Versammlung vorlagen, noch vor Beginn der Veranstaltung einzusehen. Darüber hinaus hätten die Kläger die Unterlagen im Büro der Verwaltung einsehen können, wenn sie dies nur verlangt hätten. Die Entscheidung der Versammlung bezüglich der von den Kläger begehrten Schließanlage halte sich im Rahmen ihres Ermessens. Die Versammlung habe sich mit dem entsprechenden Antrag auseinandergesetzt und sich gegen eine Einschränkung der derzeit über die Verbindungstüren zu den Häusern bestehenden Fluchtwege aus der Tiefgarage entschieden. Bereits die Verschließung der Tür zum Haus, in welchem die Wohnung der Kläger belegen ist, könne bei Personen, die über diese Tür im Brandfall fliehen wollten, zur Panik führen. Dies gelte auch dann, wenn sie über einen Schlüssel verfügten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der vorbereitenden Schriftsätze der Parteien in beiden Instanzen nebst Anlagen sowie auf den Inhalt der gerichtlichen Verfügungen und Protokolle Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung ist zulässig, hat in der Sache aber keinen Erfolg. Das Amtsgericht hat die Klage – soweit sie im Rahmen der Berufung weiter verfolgt wird – zu Recht abgewiesen. Dies beruht auf folgenden Erwägungen:

1. Die Beschlussfassung über die Gesamtjahresabrechnung und die Einzeljahresabrechnungen für das Jahr 2006 ist nicht zu beanstanden. Den Wohnungseigentümern ist nämlich vor der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung hinreichend Gelegenheit gegeben worden, die Gesamtabrechnung sowie alle Einzelabrechnungen der Wohnungseigentümergeinschaft einzusehen.

a) Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, vor der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung die Gesamtjahresabrechnung sowie sämtliche hieraus für die jeweiligen Wohnungseigentümer resultierenden Einzeljahresabrechnungen zu kontrollieren. Zu diesem Zweck sind ihm die Gesamtjahresabrechnung und die ihn betreffende Einzeljahresabrechnung zu übersenden (vgl. hierzu statt aller: Bärman/Merle, WEG, 10. Aufl., § 28 Rn. 96). Die Kontrolle der übrigen Einzelabrechnungen (Saldenlisten) kann, muss jedoch nicht zwingend dadurch erfolgen, dass diese den Wohnungseigentümern ebenfalls postalisch übermittelt werden. Dies ist in großen Wohnungseigentümergeinschaften – wie im vorliegenden Fall – in der Regel unwirtschaftlich.

Werden nicht sämtliche Einzelabrechnungen in Kopie übersandt, so muss auf andere Weise die Möglichkeit der Einsichtnahme durch die Wohnungseigentümer zu Kontrollzwecken gewährleistet werden. Nach der überwiegenden Ansicht genügt hierzu grundsätzlich, dass interessierten Wohnungseigentümern die Einsichtnahme nach vorheriger Ankündigung in den Räumen der Hausverwaltung gewährt wird

(so: Staudinger/Bub (2005), § 28 WEG Rn. 617; OLG München, NJW-RR 2007, 1516). Darüber hinaus fordert eine strengere, von einem Teil der obergerichtlichen Rechtsprechung vertretene Meinung, dass den Wohnungseigentümern zudem vor und während der Versammlung der Wohnungseigentümer, bei welcher über die Jahresabrechnungen Beschluss gefasst werden soll, Gelegenheit zu geben sei, die Einzelabrechnungen einzusehen (vgl. hierzu: OLG Köln, NJW-RR 2006, 19; NJW-RR 2007, 808). Auf diese Möglichkeit der Einsichtnahme anlässlich der Versammlung seien die Eigentümer von der Verwaltung ausdrücklich im Rahmen der Einladung zu derselben hinzuweisen (so ausdrücklich: OLG Köln, NJW-RR 2007, 808; NZM 2007, 366).

b) Der Meinungsstreit kann im vorliegenden Fall offen bleiben, da die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Einzelabrechnungen durch die Kläger nach beiden Auffassungen im vorliegenden Fall in hinreichendem Maße gegeben war.

Zum einen hätten die Kläger ihr Einsichtsrecht in den Räumen der Hausverwaltung ausüben können. Wie das Amtsgericht zu Recht ausführt, wurde den Klägern die Einsichtnahme in die Einzelabrechnung des Jahres 2006 nicht verwehrt. Vielmehr haben die Kläger ihr Einsichtsbegehren der Hausverwaltung zu keinem Zeitpunkt konkret mitgeteilt. Das Schreiben der Hausverwaltung vom 08.05.2007 lässt auch nicht darauf schließen, dass die Formulierung eines entsprechenden Begehrens von vornherein als zwecklos anzusehen gewesen wäre. Wie sich aus dem Wortlaut des Schreibens ergibt, betrifft es nur die Weigerung der Hausverwaltung, außerhalb des laufenden Gerichtsverfahrens weitere Auseinandersetzungen mit den Klägern zu führen. Zwar sind das gewählte Mittel, auf weitere Eingaben der Kläger nicht mehr reagieren zu wollen, und der in dem Schreiben gewählte Tonfall äußerst fragwürdig; jedoch ist dem Schreiben nicht zu entnehmen, dass sich die Hausverwaltung einem erstmals formulierten gerechtfertigten Einsichtsbegehren in die Jahresabrechnung von vornherein verschlossen hätte. Auch der weitere Vortrag der Kläger, dass ihre Einsichtnahme durch die Eigentümer ... und ... zu einem nicht näher mitgeteilten Zeitpunkt einmal unzulässig verkürzt worden sei, rechtfertigt nicht die Annahme, dass ein Einsichtsbegehren zwecklos gewesen wäre, da dieses Vorbringen trotz des Hinweises des Amtsgerichts in seinem Urteil im Berufungsverfahren nicht näher konkretisiert wurde und daher nach wie vor zu unsubstantiiert ist. Darüber hinaus lässt der pauschale Vortrag der Beschränkung einer zeitlich nicht genau einzuordnenden Einsichtnahme durch Dritte keine Rückschlüsse auf ein entsprechendes heutiges Verhalten der Verwaltung gegenüber den Klägern zu.

Zum anderen hatten die Kläger im vorliegenden Fall auch die Gelegenheit zur Einsichtnahme in sämtliche Einzelabrechnungen der Wohnungseigentümergeinschaft kurz vor und während der Versammlung. Nach den von der Berufung insoweit nicht angegriffenen Feststellungen des Amtsgerichts waren die entsprechenden Unterlagen in Leitzordnern am Ort der Versammlung vorhanden und konnten vor bzw. während der Versammlung durch die Versammlungsteilnehmer ohne weiteres eingesehen werden. Ein gesonderter Hinweis auf diese Einsichtsmöglichkeit war auch unter Zugrundelegung der strengen Auffassung des Oberlandesgerichts Köln im vorliegenden Fall ausnahmsweise nicht geboten. Ratio der Hinweispflicht ist es nach Rechtsprechung dieses Obergerichtes nämlich, den Wohnungseigentümern die Möglichkeit deutlich erkennbar zu machen, dass sie noch vor der Beschlussfassung die zugrundeliegenden Abrechnungen prüfen können (so ausdrücklich: OLG Köln, NZM 2007, 366). Unter Zugrundelegung dieser Wertung war im vorliegenden Fall ausnahmsweise kein gesonderter Hinweis durch die Hausverwaltung im Rahmen der Einladung nötig, da die Gewährleistung der Einsichtnahme in die Unterlagen am Versammlungsort kurz vor und während der Versammlung einer jahrelangen

Übung der Wohnungseigentümergeinschaft entsprach, die allgemein bekannt war, was durch die Beklagten ... im Rahmen ihrer erstinstanzlichen Anhörung ausdrücklich bestätigt wurde. Ein gesonderter Hinweis auf die entsprechende Möglichkeit der Einsichtnahme vor Ort, dessen Fehlen die Berufung ausdrücklich rügt, wäre mithin eine bloße Formalie gewesen, zumal die Bereitschaft der Kläger an einer Versammlungsteilnahme angesichts ihrer jahrelanger Abwesenheit zu keinem Zeitpunkt erkennbar war. Die Kläger tragen dementsprechend auch nicht einmal vor, dass sie auf einen entsprechenden Hinweis der Hausverwaltung bei der Einladung ihre Einsichtsmöglichkeit im Rahmen der Versammlung wahrgenommen hätten.

2. Die Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft zum Antrag betreffend des Schließmechanismus der Tiefgaragentüren (TOP 5) ist ebenfalls nicht zu beanstanden.

Gemäß § 21 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsgemäße Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen. Der Gemeinschaft steht dabei ein Beurteilungsspielraum zu (vgl. hierzu: Bärmann/Merle, a. a. O., § 21 Rn. 28 m. w. N.). Dieser Beurteilungsspielraum wurde durch die Ablehnung des Antrages des Klägers noch gewahrt.

Im Rahmen der Beschlussfassung über den fraglichen Antrag war die Gewährleistung der derzeitigen Fluchtwege gegenüber der Herstellung einer zusätzlichen Einbruchsicherung für die Kellerabteile abzuwägen. Dabei spielt es keine Rolle, ob es sich bei diesen Fluchtwegen um solche handelt, welche nach Maßgabe des öffentlichen Rechts gefordert sind. Die Wohnungseigentümer sind nämlich nicht daran gehindert, über diese Mindestanforderungen hinaus weitere Fluchtmöglichkeiten aus Gründen des Brandschutzes im Rahmen ihrer Kompetenz gemäß § 21 Abs. 3 WEG zu beschließen. Gegen die Entscheidung der Versammlung, der Sicherung der Fluchtwege gegenüber den von den Klägern ausgeführten Sicherheitsbedenken den Vorzug einzuräumen, ist der Einwand der Überschreitung des Beurteilungsspielraums nicht durchgreifend. Im Falle eines Brandes in der Tiefgarage ist die Gefahr naheliegend, dass unter den Besuchern derselben Panik ausbricht. Die Eröffnung zahlreicher Fluchtwege erscheint insofern zur Sicherung der dann bedrohten Menschenleben sinnvoll. Zwar wäre die Versperrung nur einer Tür – nämlich derjenigen zu dem Wohnhaus, in welchem die Wohnung der Kläger belegen ist – ein geringerer Eingriff in die Fluchtmöglichkeiten als die Versperrung sämtlicher Türen; jedoch erhöht bereits die Versperrung dieses einen Fluchtweges die Panikgefahr, da die zur Öffnung der Tür erforderlichen Schlüssel im Brandfall unter Umständen nicht sofort gefunden werden und nicht sicher davon auszugehen ist, dass bei mehreren Besuchern der Garage jeder über einen entsprechenden Schlüssel verfügt. Neuen Benutzern der Tiefgarage kann sogar unbekannt sein, dass die anderen Türen zu den Wohnhäusern geöffnet sind, so dass ein nicht mehr vernunftgesteuertes Verhalten dieser Flüchtenden zu befürchten ist, wenn sie den Verschluss einer Tür bemerken.

Auch soweit die Kläger eine fehlende Ermessensausübung durch die Wohnungseigentümer im Rahmen ihrer Beschlussfassung rügen, greifen ihre Einwände nicht durch. Das Recht der Kläger, dass sich die Versammlung mit ihren Anträgen befasst, wurde gewahrt. Die Wohnungseigentümer haben ausweislich des Versammlungsprotokolls einen Beschluss über die Beschlussanträge des Klägers gefasst. Dass sie sich dabei von gänzlich anderen als den vorstehend wiedergegebenen, im Verfahren vorgetragenen Erwägungen leiten ließen, ist dem

Versammlungsprotokoll, welches von der Hausverwaltung gefertigt wurde und im Kern das Ergebnis der Abstimmung wiedergibt, nicht zu entnehmen.

Die Berufung war infolgedessen mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückzuweisen. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus den §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO. Gründe für die Zulassung der Revision nach § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO liegen nicht vor. Auf die vom OLG Köln zur Wahrung des Einsichtsrechts postulierten weitgehenden Anforderungen kam es – wie ausgeführt – nicht an.