

Landgericht Köln

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 28 Abs. 3 WEG; 280 Abs. 1 BGB

- 1. Der Verwalter ist verpflichtet, jährlich eine Jahresabrechnung zu erstellen. Er schuldet allerdings nicht die Vorlage einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung, die Falle einer Anfechtung der Beschlussfassung in jedem Fall Bestand hat.**
- 2. Die erstmalige Erstellung und Vorlage einer Jahresabrechnung, die nicht den Maßstäben entspricht, die Rechtsprechung und Literatur an eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung stellen, stellt daher grundsätzlich keine Pflichtverletzung des Verwalters dar.**
- 3. Soweit ein Anfechtungsverfahren einer überarbeiteten Jahresabrechnung des Vorjahres veranlasst worden ist, muss der Verwalter die erstellte Jahresabrechnung einer kritischen Prüfung unterziehen und auf etwaige Fehler hin untersuchen.**
- 4. Die Überprüfung der rechnerischen Schlüssigkeit der Jahresabrechnung ist Aufgabe des Verwaltungsbeirates.**

LG Köln, Urteil vom 18.12.2014; Az.: 29 S 75/14

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Köln vom 17.02.2014 - 202 C 136/13 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Entscheidungsgründe:

(Von der Darstellung des Tatbestandes wird gem. §§ 540 Abs. 2, 313a ZPO i. V. m. § 26 Nr. 8 EGZPO, § 62 Abs. 2 WEG abgesehen.) Im Ergebnis zu Recht hat das Amtsgericht Köln einen Schadensersatzanspruch des Klägers gegen die Beklagte gem. § 280 BGB i. V. m. dem Verwaltervertrag verneint

Die Aktivlegitimation des Klägers ist gegeben. Ein Schadensersatzanspruch des

Klägers kommt jedoch im Hinblick auf die Erstellung und Vorlage beider Jahresabrechnungen 2010 durch die Beklagte nicht in Betracht.

Nach § 28 Abs. 3 WEG ist der Verwalter nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres verpflichtet eine Jahresabrechnung aufzustellen. Entgegen der Auffassung des Klägers schuldet der Verwalter nicht die Vorlage einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung, die Falle einer Anfechtung der Beschlussfassung in jedem Fall Bestand hat. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass Form und Inhalt einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung in Rechtsprechung und Literatur umstritten sind und somit der Begriff der fehlerhaften Jahresabrechnung nicht ohne Zweifel ist (vgl. Jennißen-Jennißen, WEG, § 26 Rn.65).

Die erstmalige Erstellung und Vorlage einer Jahresabrechnung, die nicht den Maßstäben entspricht, die Rechtsprechung und Literatur an eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung stellen, stellt daher grundsätzlich keine Pflichtverletzung des Verwalters dar; etwas anderes kann sich jedoch im Einzelfall ergeben, wenn die vorgelegte Jahresabrechnung derart unvollständig und fehlerhaft ist, dass von der Vorlage einer geordneten Darstellung der Einnahmen und Ausgaben nicht mehr gesprochen werden kann. Diese Voraussetzungen liegen hier jedoch nicht vor. Von Seiten der Beklagten ist eine Jahresabrechnung vorgelegt worden, die eine geordnete Darstellung der Einnahmen und Ausgaben enthielt und nach Prüfung durch den Verwaltungsbeirat zur Beschlussfassung gestellt worden ist. Eine Pflichtverletzung der Beklagten kann daher in der Vorlage des ersten Entwurfs zur Jahresabrechnung 2010 nicht gesehen werden.

Soweit ein neues Anfechtungsverfahren - 204 C 199/11 - AG Köln - durch die weitere Beschlussfassung vom 17.01.2012 über die überarbeitete Jahresabrechnung 2010 veranlasst worden ist, kann eine Pflichtverletzung seitens der Beklagten nicht ausgeschlossen werden, denn aufgrund der Darlegungen in dem Anfechtungsverfahren - 204 C 72/12 - AG Köln - musste die Beklagte die von ihr erstellte Jahresabrechnung 2010 einer kritischen Prüfung unterziehen und auf etwaige Fehler hin untersuchen.

Ein Schadensersatzanspruch des Klägers ist jedoch ausgeschlossen, da ihm ein überwiegendes, den Schadensersatzanspruch ausschließendes Mitverschulden an der Schadensentstehung vorzuwerfen ist. Wenn hier von Seiten des Klägers im Wesentlichen das Fehlen der Kontenentwicklung gerügt wird, so hätte dieser Fehler dem Kläger in seiner Eigenschaft als Wohnungseigentümer und Mitglied des Beirates, der für die Prüfung der Jahresabrechnung zuständig ist, auffallen müssen, denn die Überprüfung der rechnerischen Schlüssigkeit der Jahresabrechnung ist Aufgabe des Verwaltungsbeirates (vgl. Jennißen-Hogenschurz, WEG, § 29 Rn.20). Insoweit kann sich der Kläger auch nicht darauf zurückziehen, dass es sich um einen Fehler handelt, der für einen juristisch und wirtschaftlich nicht vorgebildeten Wohnungseigentümer nicht erkennbar war. Es ist nämlich auf den Horizont eines kaufmännisch und insbesondere buchhalterisch vorgebildeten Eigentümers abzustellen (vgl. Jennißen-Jennißen, WEG, § 28 Rn.75b), so dass sich der einzelne Wohnungseigentümer nicht auf den Standpunkt stellen kann, dass er in jedem Fall blind darauf vertrauen kann, dass der Verwalter eine nach den Grundsätzen von Rechtsprechung und Literatur ordnungsgemäße Jahresabrechnung zur Beschlussfassung stellen wird.

Hier kommt hinzu, dass dem Kläger und den übrigen Wohnungseigentümer die neue Beschlussfassung am 17.01.2012 im Wissen um die Anfechtung der ersten Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2010 getroffen haben, so dass ihnen die Fehler der ersten Abrechnung bekannt waren und sie daher besonders sorgfältig hätten prüfen müssen, ob die Jahresabrechnung ordnungsgemäß erstellt worden ist. Der Kläger räumt in seinem Schriftsatz vom 06.11.2014 selber ein, dass die zweite Jahresabrechnung 2010 im Wesentlichen die gleichen Fehler aufwies wie der erste Entwurf und es sich bei dem Fehlen des Kontenverlauf/Kontenabstimmung um elementare Fehler der Jahresabrechnung handelt.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass allein die Erstellung und Vorlage einer nicht ordnungsgemäßen Jahresabrechnung nicht zu dem hier geltend gemachten Schaden des Klägers führen kann. Erst die Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümer eröffnet die Möglichkeit des Führens eines Anfechtungsverfahrens mit den Folgen der Kostentragung durch die unterlegenen Wohnungseigentümer. Die Wohnungseigentümer müssen daher in eigener Verantwortung dafür Sorge tragen, dass nur Beschlüsse gefasst werden, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Dies gilt erst recht, wenn bereits ein Anfechtungsverfahren in Bezug auf das gleiche Abrechnungsjahr anhängig ist und daher nicht auszuschließen ist, dass es erneut zu einem Anfechtungsverfahren kommen kann. Auf die Darlegungen der Verwalterin in der Eigentümerversammlung, wo es im Protokoll heißt, dass die Abrechnung "verständlicher gestaltet" worden ist, durfte der Kläger sich jedenfalls nicht verlassen. Daraus ergab sich nicht, dass die Beklagte die in dem ersten Anfechtungsverfahren monierten Mängel abgestellt hatte.

Bei der Frage des Mitverschuldens geht es daher nicht um die fehlenden Überwachung oder fehlerhafte Auswahl des Verwalters sondern um die Wahrnehmung der eigenen Sorgfaltspflichten der Wohnungseigentümer bei Beschlussfassungen. Das Wohnungseigentumsgesetz gibt den Wohnungseigentümern nicht nur das Recht auf gemeinschaftliche Verwaltung, es gestaltet die Verwaltung auch als Pflicht. Aus dem unter den Wohnungseigentümern bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnis erwächst die Pflicht des einzelnen Wohnungseigentümers an der ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuwirken (vgl. Timme-Elzer, WEG, § 21 Rn. 49). Nach § 21 Abs. 4 WEG schulden die Wohnungseigentümer untereinander daher auch eine der ordnungsgemäßen Verwaltung entsprechende Beschlussfassung (vgl. Timme-Elzer, WEG, § 21 Rn.126), so dass sie im Rahmen dessen auch dafür Sorge tragen müssen, dass nur Beschlüsse gefasst werden, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision wird nicht zugelassen. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Revisionsgerichtes. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung.

Die Kammer weicht mit ihrer Entscheidung nicht von der Entscheidung des BayObLG - Beschluss vom 17.06.2003 - 2 Z BR 110/02 - ab, da diese Entscheidung einen anderen Sachverhalt betraf, nämlich die Auferlegung von Verfahrenskosten auf den Verwalter. Diese Entscheidung erging zudem nach altem Recht und ist durch die Einfügung der Vorschrift des § 49 Abs. 2 WEG obsolet geworden. Die Ausführungen des BayObLG zur Frage der Erkennbarkeit von Fehlern bei der Jahresabrechnung beziehen sich auf die Frage, ob durch den Entlastungsbeschluss konkurrierende Ansprüche ausgeschlossen werden.

Die Ausführungen in dem nicht nachgelassenen Schriftsatz 03.12.2014 gaben keine Veranlassung zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung.

Streitwert: 1.356,10 Euro.