

Amtsgericht Rastatt

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 28 Abs. 3, 49 Abs. 2 WEG

- 1. Um die rechnerische Schlüssigkeit der Abrechnung überprüfen zu können, sind für das Wirtschaftsjahr die Anfangs- und Endbestände der Bankkonten anzugeben. Neben den Einnahmen und Ausgaben muss die Gesamtabrechnung auch den Bestand und die Entwicklung der Bankkonten ausweisen.**
- 2. Fehlt die Angabe des Anfangskontobestandes, so ist unabhängig vom Bestehen eines evtl. Ergänzungsanspruchs der Beschluss über die Genehmigung der Abrechnung insgesamt für ungültig zu erklären (vgl. Amtsgericht Berlin-Charlottenburg ZWE 2012, 291, LG München I, ZWE 2010, 138; LG Hamburg ZWE 2011, 129).**
- 3. Handelt es sich bei der Verwalterin um eine gewerbsmäßig handelnde Verwalterin, kann erwartet werden, dass ihr bzw. ihren Vertretern die einschlägigen Vorschriften bekannt sind. Im Hinblick darauf, dass die Mindestanforderungen an eine Jahresabrechnung aufgrund der fehlenden Darstellung der Bankkontenentwicklungen nicht erfüllt wurden, ist von einem groben Verschulden im Sinne des § 49 Abs. 2 WEG auszugehen, so dass es sachgerecht erscheint, der Verwalterin die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen.**

AG Rastatt, Urteil vom 25.02.2016; Az.: 20 C 244/15

Das Amtsgericht Rastatt hat auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 25.02.2016 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Der in der Eigentümerversammlung der Teileigentümergeinschaft Rastatt am 05.10.2015 unter TOP 2.3 gefasste Beschluss über die "Genehmigung der Wohngeldabrechnung 2014" wird für ungültig erklärt.
2. Der in der Eigentümerversammlung der Teileigentümergeinschaft Rastatt am 05.10.2015 unter TOP 2.5 gefasste Beschluss über die "Entlastung der Hausverwaltung" wird für ungültig erklärt.
3. Die Kosten des Rechtsstreits sowie die Kosten der Nebenintervention trägt die Nebenintervenientin.
4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Nebenintervenientin kann die Vollstreckung des Klägers sowie der Beklagten hinsichtlich der Kosten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags abwenden, wenn nicht der Kläger bzw. die Beklagten jeweils zuvor Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

5. Der Streitwert beträgt 5.000,00 €.

Tatbestand:

Die Parteien streiten um die Gültigkeit von in der Wiederholungseigentümerversammlung vom 05.10.2015 gefasster Beschlüsse.

Die Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft Rastatt, deren Verwalterin die beigeladene und auf Seiten der Beklagten beigetretene HV aus Rastatt ist.

Am 05.10.2015 fand unter dem Vorsitz der Hausverwaltung, vertreten durch Herrn V, auf Einladungsschreiben vom 17.09.2015 eine Wiederholungsversammlung statt. In dieser Eigentümerversammlung wurden u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

"TOP 2.3 Genehmigung der Wohngeldabrechnung 2014

Die Eigentümer genehmigen die vorgelegte Jahresabrechnung 2014 vom 13.05.2015 in Höhe von 42.429,61 € mit den darin verwendeten Verteilerschlüsseln, die daraus resultierenden Einzelabrechnungen einschließlich der ausgewiesenen Form sowie die Vermögensaufstellung. Die in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Nachzahlungen und Guthaben sind zum 05.11.2015 fällig."

Hinsichtlich des Inhalts der Jahresabrechnung 2014 vom 13.05.2015 wird auf die Anlage K 1, As. 79 ff verwiesen.

"TOP 2.5 Entlastung der Hausverwaltung

Der Hausverwaltung wird für das abgelaufene Wirtschaftsjahr Entlastung erteilt."

Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf das Protokoll der Wiederholungsversammlung vom 05.10.2015 (Anlage K 2, As. 25 ff) Bezug genommen.

Der Kläger ist der Ansicht,

die angefochtenen Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 2.3 und 2.5 widersprechen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und seien deshalb für ungültig zu erklären.

Die Jahresabrechnung 2014 vom 13.05.2015 würde nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Es fehle an der nachvollziehbaren Darstellung der Einzel- und Gesamteinnahmen, d.h. an der nachvollziehbaren Angabe aller der Teileigentümergeinschaft zugeflossenen Zahlungen im streitgegenständlichen Abrechnungszeitraum,

insbesondere fehle die nachvollziehbare Angabe der Gesamtsumme aller Beitragsleistungen im Sinne des § 28 Abs. 2 WEG, der Nachzahlungsbeträge aufgrund vorangegangener Jahresabrechnungen und der Zinseinnahmen.

Außerdem fehle es an einer nachvollziehbaren) Darlegung der Bankkontenentwicklung, Hinsichtlich der zwei Bankkonten (Girokonto und Rücklagenkonto) seien die Kontoanfangsbestände nicht aufgeführt. Es sei deshalb rechnerisch nicht nachvollziehbar, wie es zu der jeweiligen Entwicklung des entsprechenden Kontos gekommen sei. Eine erforderliche Schlüssigkeitsüberprüfung sei deshalb nicht möglich.

Da die "Wohngeldabrechnung 2014" falsch sei, könne die Entlastung der Verwalterin für das Wirtschaftsjahr 2014 nicht erteilt werden.

Der Kläger beantragt,

1. Der in der Eigentümerversammlung am 05.10.2015 unter TOP 2.3 gefasste Beschluss über die "Genehmigung der Wohngeldabrechnung 2014" wird angefochten und für ungültig erklärt.
2. Der in der Eigentümerversammlung am 05.10.2015 unter TOP 2.5 gefasste Beschluss über die "Entlastung der Hausverwaltung" wird angefochten und für ungültig erklärt.
3. Die Kosten des Rechtsstreits werden gemäß § 49 Abs. 2 WEG der Verwalterin, hilfsweise den Beklagten auferlegt.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht,

die Jahresabrechnung für das Jahr 2014 vom 13.05.2015 seien nicht zu beanstanden. Sie genüge vielmehr den gesetzlichen Mindestanforderungen.

Soweit in der Jahresabrechnung in erster Linie die Endbestände der Konten zum Wirtschaftsjahr angegeben sind und nicht die Anfangsbestände, so seien letztere unschwer aus der vorangegangenen Jahresabrechnung ersichtlich, da die dortigen Endbestände den Anfangsbeständen der angegriffenen Abrechnung entsprächen.

Außerdem sei in der Eigentümerversammlung vom 03.02.2016 ein überholender Beschluss unter TOP 2.1 Genehmigung Wohngeldabrechnung 2014 gefasst worden.

Wegen des weiteren Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze der Parteien, auf die diese im Termin Bezug genommen haben, verwiesen.

Im Termin vom 25.02.2016 hat der Beklagtenvertreter ein Schriftsatzrecht auf den

klägerischen Schriftsatz vom 18.02.2016 beantragt. Der Klägervertreter ist dem entgegengetreten.

Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Klage ist begründet.

1. Die ausschließliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts ist gemäß § 43 Nr. 4 WEG gegeben, da das Grundstück im Amtsgerichtsbezirk des Amtsgerichts Rastatt liegt und das Gericht zuständig ist für Streitigkeiten über die Gültigkeit von den Beschlüssen der Wohnungseigentümer.

2. Die Klage ist auch begründet.

a) Der Beschluss über die Genehmigung der Wohngeldabrechnung 2014" (TOP 2.3) entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist daher für ungültig zu erklären.

Die Jahresabrechnung ist nicht nachvollziehbar.

Um die rechnerische Schlüssigkeit der Abrechnung überprüfen zu können, sind für das Wirtschaftsjahr die Anfangs- und Endbestände der Bankkonten anzugeben. Neben den Einnahmen und Ausgaben muss die Gesamtabrechnung auch den Bestand und die Entwicklung der Bankkonten ausweisen. Hierbei sind die Kontostände sämtlicher Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraumes anzugeben. Darzustellen sind die Anfangs- und Endbestände des Girokontos, auf dem Beiträge der Wohnungseigentümer vereinnahmt und von dem die Ausgaben zur Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums getätigt werden. Entsprechendes gilt für die Anfangs- und Endbestände des Rücklagenkontos. Die Darstellung der Anfangs- und Endbestände ist erforderlich, um die rechnerische Schlüssigkeit der Gesamtabrechnung darzustellen. Sie ist rechnerisch nur schlüssig, wenn der Saldo zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben mit dem Saldo der Kontostände von Anfang und Ende des Abrechnungsjahres übereinstimmt (so Bärmann Wohnungseigentumsgesetz 12. Auflage § 28 Rdnr. 100, 129 m.w.N.).

Diesen Anforderungen genügt die Jahresabrechnung vom 13.05.2015 nicht.

Im Hinblick auf das Fehlen der Kontenanfangsbestände ist es nicht möglich, die rechnerische Schlüssigkeit der Gesamtabrechnung zu überprüfen. Mangels Darstellung der Bankkontenentwicklung kann keine vergleichende Prüfung der Salden zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und derjenigen der Kontostände von Anfang und Ende des Abrechnungsjahres stattfinden.

Entgegen der Auffassung der Beklagten kann der Kläger auch nicht darauf verwiesen werden, dass er sich die Kenntnisse vom Kontoanfangsbestand aus der vorangegangenen Jahresabrechnung unschwer hätte verschaffen können. Vielmehr muss die Jahresabrechnung selbst den Mindestanforderungen, deren

Vorhandensein für eine rechnerische Schlüssigkeitsprüfung erforderlich ist, erfüllen. Gerade die Angaben, die zur rechnerischen Schlüssigkeit erforderlich sind sollen den Eigentümer in die Lage versetzen, aufgrund der Abrechnung zu entscheiden, ob er die darin aufgeführten Positionen durch eine Belegeinsicht einer genaueren Überprüfung unterziehen möchte (so auch Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, ZWE 2012, 291).

Fehlt wie im vorliegenden Fall die Angabe des Anfangskontobestandes, so ist unabhängig vom Bestehen eines evtl. Ergänzungsanspruchs der Beschluss über die Genehmigung der Abrechnung insgesamt für ungültig zu erklären (vgl. Amtsgericht Berlin-Charlottenburg a.a.O., LG München I, ZWE 2010, 138; LG Hamburg ZWE 2011, 129).

b) Außerdem war auch der Beschluss über die "Entlastung der Hausverwaltung" (TOP 2.5) für ungültig zu erklären.

Die Entlastung der Verwaltung widerspricht nach der Rechtsprechung des BGH (BGH Urteil vom 04.12.2009 - V ZR 44/09) einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Verwaltung eine fehlerhafte Abrechnung vorgelegt hat.

3. Etwas anderes ergibt sich auch nicht daraus, dass in der Eigentümerversammlung vom 03.02.2016 ein erneuter Beschluss zum TOP 2.1 über die Genehmigung der Wohngeldabrechnung 2014 gefasst wurde.

Ein den Anfechtungsprozess erledigendes Ereignis tritt lediglich dadurch ein, dass der streitige Beschluss durch einen unanfechtbar gewordenen Beschluss bestätigt, aufgehoben oder ersetzt wird.

Der Beschluss vom 03.02.2016 ist jedoch derzeit noch nicht bestandskräftig, weshalb sich der vorliegende Anfechtungsprozess nicht erledigt hat.

Durch diesen Zweitbeschluss ist im Übrigen auch das Rechtsschutzinteresse des Klägers nicht entfallen. Denn erst wenn der Zweitbeschluss bestandskräftig wird, könnte das Interesse an der Ungültigerklärung des angefochtenen Erstbeschlusses wegfallen.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 49 Abs. 2 WEG, § 101 ZPO.

Gemäß § 49 Abs. 2 WEG können dem Verwalter die Prozesskosten auferlegt werden, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihm ein grobes Verschulden trifft, auch wenn er nicht Partei des Rechtstreits ist.

Angesichts obiger Ausführungen bestehen keine Zweifel daran, dass der Verwalter die Tätigkeit des Gerichts veranlasst hat.

Des Weiteren ist auch von einem groben Verschulden auszugehen, wobei hierunter ein Handeln zu verstehen ist, bei dem die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in ungewöhnlich hohem Maße verletzt wurde.

Bei der Verwalterin handelt es sich um eine gewerbsmäßig handelnde Verwalterin, so dass erwartet werden kann, dass ihr bzw. ihren Vertretern die einschlägigen Vorschriften bekannt sind. Im Hinblick darauf, dass die Mindestanforderungen an eine Jahresabrechnung aufgrund der fehlenden Darstellung der Bankkontenentwicklungen nicht erfüllt wurden, ist von einem groben Verschulden im Sinne des § 49 Abs. 2 WEG auszugehen, so dass es sachgerecht erscheint, der Verwalterin die Kosten des Rechtstreits aufzuerlegen.

Im Hinblick darauf, dass die Verwalterin auf Seiten der Beklagten dem Rechtstreit beigetreten ist, waren ihr gemäß der ergänzenden Vorschrift des § 101 ZPO ihre Kosten als Nebenintervenientin aufzuerlegen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 708 Nr. 11, 711 S. 2 ZPO.

III.

Das im Termin vom 25.02.2016 beantragte Schriftsatzrecht auf den klägerischen Schriftsatz vom 18.02.2016 brauchte nicht gewährt zu werden, da dieser Schriftsatz keinen neuen entscheidungserheblichen Sachvortrag enthielt.