

Amtsgericht Wiesbaden

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 28 Abs. 4, 45 WEG

- 1. Es ist nicht ausreichend, den Vermögensbericht in der Eigentümerversammlung nur zur Einsicht vorzulegen.**
- 2. Gemäß § 28 Abs. 4 S. 2 WEG ist der Vermögensbericht jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen. Hinsichtlich der Form macht das Gesetz keine Vorgaben, so dass eine Übersendung per Post oder per E-Mail, aber auch die Einstellung auf einer zugangsbeschränkten Internetseite als zulässig erachtet wird.**
- 3. Für die Anfechtbarkeit des Beschlusses über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse bzgl. des Wirtschaftsjahres 2020 ist es unbeachtlich, ob bei der Instandhaltungsrücklage und beim Girokonto der Anfangskontostand falsch angegeben wurde.**
- 4. Da die Kontostände und die Erhaltungsrücklage nicht mehr Bestandteil der Jahresabrechnung sind, begründen falsche Angaben zu den Kontoständen keine Anfechtung des Beschlusses über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse, die Klägerin muss stattdessen die Berichtigung bzw. Ergänzung des Vermögensberichtes geltend machen.**

AG Wiesbaden, Urteil vom 01.07.2022; Az.: 92 C 3463/21

Tenor:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des nach dem Urteil zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand:

Die Beklagte ist die Wohnungseigentümergeinschaft A in W. Die Klägerin ist Eigentümerin von insgesamt 51,40/1.000 Miteigentumsanteilen, verbunden mit dem Sondereigentum an den Wohnungen Nr. 5 u. 6 und den Garagen Nr. 7 u. 12. Die Wohnung Nr. 6 stand vom 01.01. - 31.10.2020 leer und ist seit dem 01.11.2020 wieder vermietet. In der Eigentümerversammlung am 29.11.2021 beschlossen die Wohnungseigentümer unter TOP 2 die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse bzgl. des Wirtschaftsjahres 2020. Wegen der Einzelheiten der zu Grunde liegenden Jahresabrechnung 2020 wird auf Bl. 28 ff d.A. Bezug genommen. Ein Vermögensbericht für das Wirtschaftsjahr 2020 wurde den Wohnungseigentümern nicht übersandt.

Mit der vorliegenden Klage hat die Klägerin den genannten Beschluss angefochten. Die Klägerin behauptet, sowohl bei der Erhaltungsrücklage als auch beim Girokonto sei der Anfangskontostand falsch angegeben. Die Klägerin ist der Auffassung, der Beschluss sei bereits aus diesem Grunde anfechtbar, da es wegen der falschen Kontostände und des fehlenden Vermögensberichtes nicht möglich sei, die Jahresabrechnung auf ihre Plausibilität zu überprüfen. Darüber hinaus sei die Jahresabrechnung falsch, da die Kosten von Sanierungsmaßnahmen nicht über die Instandhaltungsrücklage, sondern über das laufende Konto finanziert worden seien. Schließlich ist die Klägerin der Auffassung, die Heizkostenabrechnung für die Wohnung Nr. 6 sei falsch, da nur eine Abrechnung für das gesamte Jahr erstellt worden sei und keine Zwischenabrechnung, obwohl die Wohnung vom 01.01. - 31.10.2020 stand.

Die Klägerin beantragt,

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 29.11.2021 zu TOP 2 für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, der Vermögensbericht für das Wirtschaftsjahr 2020 habe in der Eigentümerversammlung zur Einsicht vorgelegen. Sie ist der Auffassung, dies sei ausreichend. Die Beklagte ist weiterhin der Auffassung, die

Jahresabrechnung 2020 sei nicht zu beanstanden. Die Beklagte behauptet die Kontostände seien korrekt angegeben. Hinsichtlich der Sanierungsmaßnahmen sei keine Entnahme aus der Erhaltungsrücklage erfolgt, da es keine entsprechenden Beschlüsse gab.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird ergänzend auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig. Das Amtsgericht ist gemäß § 43 Abs. 2 Nr. 4 WEG ausschließlich zuständig. Die Anfechtungsklage wurde fristgerecht eingereicht und begründet (§ 45 Abs. 1 S. 1 WEG) und demnächst zugestellt (§ 167 ZPO).

Die Klage ist jedoch unbegründet.

Entgegen der Auffassung der Beklagten ist es nicht ausreichend, den Vermögensbericht in der Eigentümerversammlung nur zur Einsicht vorzulegen. Gemäß § 28 Abs. 4 S. 2 WEG ist der Vermögensbericht jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen. Hinsichtlich der Form der Zur-Verfügung-Stellung macht das Gesetz keine Vorgaben, so dass eine Übersendung per Post oder per E-Mail, aber auch die Einstellung auf einer zugangsbeschränkten Internetseite als zulässig erachtet wird (s. Dötsch/Schultzky/Zschieschack "WEG-Recht 2021" 2021 Kapitel 10 Rdnr. 155). Eine Gelegenheit zur Einsichtnahme stellt jedoch auch bei großzügiger Auslegung keine Zur-Verfügung-Stellung dar. Somit wurde den Wohnungseigentümern der Vermögensbericht für das Wirtschaftsjahr 2020 nicht zur Verfügung gestellt. Für die Anfechtbarkeit des Beschlusses über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse bzgl. des Wirtschaftsjahres 2020 ist dies jedoch unbeachtlich.

Für die Anfechtbarkeit des Beschlusses über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse bzgl. des Wirtschaftsjahres 2020 ist es ebenfalls unbeachtlich, ob bei der Instandhaltungsrücklage und beim Girokonto der Anfangskontostand falsch angegeben wurde.

Bis zur WEG-Reform des Jahres 2020 hatte die Jahresabrechnung zwei Funktionen zu erfüllen; die endgültige Festsetzung der Zahlungsverpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers für das vergangene Wirtschaftsjahr und sie diente der Kontrolle des Verwalters. Daher musste der Anfangs- und Endbestand aller Bankkonten in der Jahresabrechnung dargestellt werden, da nur so die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung überprüft werden konnte (s.

Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten "WEG" 13. Aufl. 2019 § 28 Rdnr. 63 m.w.Nachw.). Somit war die Darstellung der Bankkontenentwicklung ein wesentlicher Bestandteil der Jahresabrechnung und ihr Fehlen führte zur Anfechtbarkeit des Beschlusses über die Jahresabrechnung (s. Jennißen "WEG" 4. Aufl. 2015 § 28 Rdnr. 125).

Durch das zum 01.12.2020 in Kraft getretene Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz muss der Verwalter nunmehr nach Ablauf des Kalenderjahres einen Vermögensbericht erstellen (§ 28 Abs. 4 S. 1 WEG). Der Vermögensbericht soll den Wohnungseigentümern ein möglichst genaues Bild über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft ermöglichen. Daher muss der Vermögensbericht jedenfalls die Kontostände aller Bankkonten und den Stand der Erhaltungsrücklage beinhalten (zum notwendigen Inhalt des Vermögensberichts s. Lehmann-Richter/Wobst "WEG-Reform 2020" 2020 Rdnr. 935 ff). Damit wurden die Kontrollelemente, die - wie dargelegt - nach dem bisherigen Verständnis für die Jahresabrechnung existentiell waren, von der Jahresabrechnung in den Vermögensbericht verschoben und sind für die Jahresabrechnung nicht mehr zwingend erforderlich wird (s. Dötsch/Schultzky/Zschieschack a.a.O. Kapitel 10 Rdnr. 9).

Da die Kontostände und die Erhaltungsrücklage somit nicht mehr Bestandteil der Jahresabrechnung sind, begründen falsche Angaben zu den Kontoständen keine Anfechtung des Beschlusses über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse, die Klägerin muss stattdessen die Berichtigung bzw. Ergänzung des Vermögensberichtes geltend machen (s. Hügel/Elzer "WEG" 3. Aufl. 2021 § 28 Rdnr. 207 vgl. Wicke in Palandt "BGB" 80. Aufl. 2021 § 28 WEG Rdnr.24).

Auch die übrigen von der Klägerin gerügten Fehler der Jahresabrechnung 2020 begründen keine Anfechtung des Beschlusses über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse bzgl. des Wirtschaftsjahres 2020.

Soweit die Klägerin rügt, dass Kosten von Sanierungsmaßnahmen nicht über die Erhaltungsrücklage, sondern über das laufende Konto finanziert wurden, weist die Beklagte zu Recht darauf hin, dass für eine Entnahme aus der Erhaltungsrücklage ein Beschluss der Wohnungseigentümer erforderlich ist (s. Hügel/Elzer a.a.O. § 19 Rdnr. 157), der im vorliegenden Fall nicht vorlag.

Da die Wohnung Nr. 6 vom 01.01. - 31.10.2020 leer stand und ist seit dem 01.11.2020 wieder vermietet ist, benötigt, die Klägerin hinsichtlich der Heizkosten eine Zwischenabrechnung, damit die die Betriebskosten gegenüber ihrem Mieter abrechnen kann. Die Tatsache, dass sie keine Zwischenabrechnung erhalten hat, begründet jedoch keine Anfechtung des Beschlusses über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse bzgl. des Wirtschaftsjahres 2020. Hätte die Klägerin hinsichtlich der Heizkosten für die Wohnung Nr. 6 zwei Teilabrechnungen erhalten, so wäre die Summe dieser beiden Teilabrechnung genauso hoch, wie die Abrechnung der Heizkosten für das gesamte Jahr 2020. Da sich somit die

Tatsache, dass keine Zwischenabrechnung erstellt wurde, auf die der Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse nicht auswirkt, ist die Nicht-Erstellung der Zwischenabrechnung für den Beschluss über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse unbeachtlich (s. Hügel/Elzer a.a.O. § 28 Rdnr. 206).

Als unterliegende Partei hat die Klägerin die Kosten des Rechtsstreits zu tragen (§ 91 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.