

Landgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10, 16 Abs. 2, 28 WEG

- 1. Nimmt ein Beschluss der Wohnungseigentümer auf ein Dokument Bezug, das weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, erfordert das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit, dass das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt ist.**
- 2. Es ist nicht erforderlich, dass der anfechtende Wohnungseigentümer durch den Beschluss persönlich betroffen ist oder sonst Nachteile erleidet (BGH, V ZB 11/03).**
- 3. Es ist nicht entscheidend, ob sich die aus der Jahresabrechnung ergebenden Differenzen grundsätzlich erklären lassen bzw. erstinstanzlich erklärt wurden.**
- 4. Vor diesem Hintergrund muss die Jahresabrechnung inhaltlich zutreffend und aus sich heraus verständlich sein. Eine aus sich heraus verständliche Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben liegt aber nicht vor, wenn sich Einnahme- oder Ausgabeposten erst aus anderweitigen Unterlagen ergeben, die nicht Bestandteil der Abrechnung und Gegenstand des Beschlusses sind.**

LG Dortmund, Urteil vom 13.12.2019; Az.: 17 S 140/19

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 10.07.2019 verkündete Urteil des Amtsgerichts abgeändert und wie folgt neu gefasst:

1. Der in der Versammlung der WEG K-Straße , P am 22.03.2018 zum Tagesordnungspunkt 2 gefasste Beschluss über die Genehmigung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen für 2017 wird für ungültig erklärt.
2. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen. Die weitergehende Klage bleibt abgewiesen.
5. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

6. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

7. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 11.318,70 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung des Tatbestandes wird gemäß §§ 540 Abs. 2, 313 a Abs. 1 S. 1 ZPO, 26 Nr. 8 EGZPO abgesehen.

II.

Die Berufung ist zulässig.

Sie ist begründet, soweit der zu TOP 2 gefasste Beschluss über die Genehmigung der Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen für 2017 angefochten worden ist (1.) und unbegründet hinsichtlich des zu TOP 5 gefassten Beschlusses über die Vergabe des Winterdienstes (2.).

1. Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnungen 2017

Die von der Klägerin erhobenen Rügen sind - zumindest in ihrem wesentlichen Kern - bereits in der Klagebegründung enthalten und daher innerhalb der Frist des § 46 WEG erhoben worden. Insbesondere hat die Klägerin die fehlende Schlüssigkeit bzw. Prüfbarkeit der von ihr als Anlage K 2 eingereichten "Jahresabrechnung 2017" bereits in der Klagebegründung gerügt.

a) Bei der Prüfung der Schlüssigkeit der Jahresabrechnungen kommt es auf die von der Klägerin eingereichte Fassung der Jahresabrechnung 2017 vom 27.02.2018 (vorgelegt als Anlage K 2, Bl. 32 ff. d. A.) und die den übrigen Eigentümern mit der Einladung übersandten entsprechenden Fassungen an.

Vorliegend ist zwar- anders als im ebenfalls zwischen den Parteien geführten Verfahren - davon auszugehen, dass der Klägerin, nicht aber den übrigen Eigentümern, mit der Einladung zur Eigentümerversammlung sowohl die als Anlage K 2 vorgelegte Jahresabrechnung als auch die als Anlagen B 1 und B 2 vorgelegten Unterlagen vorab übersandt worden sind. Dies ergibt sich aus der vom Amtsgericht vorgenommenen Beweiswürdigung, an welche die Kammer als Berufungsinstanz gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO gebunden ist, da Verstöße gegen Denk- und Naturgesetze weder vorgetragen noch ersichtlich sind.

Wie bereits im Parallelverfahren ausgeführt, ist jedoch insoweit nicht entscheidend, welche weiteren Unterlagen der Klägerin vorab übersandt worden sind. Denn maßgeblich ist, welche Fassung der Jahresabrechnungen die Eigentümerversammlung mit dem angefochtenen Beschluss genehmigt hat.

Worüber Beschluss gefasst worden ist, ergibt sich aber durch objektive und normative Auslegung des Genehmigungsbeschlusses (vgl. BGH NJW 2001, 3339). Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss, insbesondere weil ein Sonderrechtsnachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden ist, inhaltlich bestimmt und klar sein. Es besteht ein Interesse des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eingetretenen Rechtswirkungen der Beschlussformulierung entnehmen zu können. Eigentümerbeschlüsse sind daher "aus sich heraus" auszulegen und Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (BGH, Beschluss vom 10. September 1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 288, 292, 295). Dies bedeutet aber nicht, dass sich der Text eines Eigentümerbeschlusses zur Konkretisierung der getroffenen Regelung nicht auf Dokumente außerhalb des Protokolls beziehen dürfte. Es ist allgemein anerkannt, dass der Wortlaut des Beschlusses zur näheren Erläuterung inhaltlich Bezug auf Urkunden oder Schriftstücke nehmen darf, wie dies beispielsweise bei der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan oder die Jahresabrechnung und häufig auch bei Sanierungsbeschlüssen nach Kostenvoranschlag oder auf der Grundlage eines Gutachtens geschieht (BGH Urteil vom 08. April 2016 -V ZR 104/15 -).

Der Bestimmtheitsgrundsatz verbietet es nicht, dass ein Beschluss nur durch ein Dokument, auf das er Bezug nimmt, gedeutet werden kann. Nimmt ein Beschluss der Wohnungseigentümer auf ein Dokument Bezug, das weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, erfordert das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit, dass das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt ist (vgl. BGH Urteil vom 08. April 2016 -V ZR 104/15). Nur dann ist sichergestellt, dass ein Dritter, insbesondere ein Rechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers dem Beschluss entnehmen kann, welchen Inhalt er hat (vgl. LG Stuttgart, Beschluss vom 25. August 2017 - 19 S 30/17).

Die Anwendung dieser Auslegungsgrundsätze führt im vorliegenden Fall dazu, dass die von der Klägerin vorgelegte "Jahresabrechnung" (Anlage K 2) bzw. die

entsprechenden Abrechnungen der anderen Eigentümer beschlossen worden sind. Denn in dem Beschlusstext heißt es ausdrücklich, dass über die allen Eigentümern vorab mit der Einladung übersandte "komplette Jahresabrechnung 2017" abgestimmt und diese "Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung) Erstellungsdatum 27.02.2018 (___) in der vorgelegten Form (___)" genehmigt werde. Damit waren die von der Beklagten nachträglich vorgelegten Anlagen B1 und B2 (Bl. 58 f. d.A.), d.h. die Einnahmen- Ausgaben-Rechnung und die Personenübersicht, nicht Gegenstand des Beschlusses, da diese ein anderes Erstellungsdatum aufweisen (nämlich den 28.02.2017) und den übrigen Eigentümern (mit Ausnahme der Klägerin) unstreitig nicht vorab übersandt worden sind. Somit bezieht sich der Genehmigungsbeschluss bei objektiver Auslegung nur auf die als Anlage K 2 vorgelegte Jahresabrechnung. Ausweislich des Protokolls der Eigentümerversammlung ist auch kein gesonderter Hinweis dazu erfolgt, dass noch zusätzliche Unterlagen vorlagen, über welche mitbeschlossen worden ist.

Der vorgenannten Auslegung steht nicht entgegen, dass zumindest die Klägerin sämtliche Unterlagen erhalten hat, da das Beschlussanfechtungsrecht grundsätzlich altruistischer Natur ist, weil es nicht nur dem persönlichen Interesse des anfechtenden Wohnungseigentümers oder dem Minderheitenschutz dient, sondern dem Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsmäßigen Verwaltung, so dass für die Anfechtung grundsätzlich das Interesse eines Wohnungseigentümers genügt, eine ordnungsmäßige Verwaltung zu erreichen. Es ist demnach nicht erforderlich, dass der anfechtende Wohnungseigentümer durch den Beschluss persönlich betroffen ist oder sonst Nachteile erleidet (BGH, Beschluss vom 17. Juli 2003 - V ZB 11/03 -, BGHZ 156, 19-30, Rn. 11 - m.w.N.).

b) Da nach den vorstehenden Ausführungen lediglich die von der Klägerin eingereichte sowie die entsprechenden, den übrigen Eigentümern übersandten Fassungen der Jahresabrechnung (Anlage K 2) der Prüfung zugrunde zu legen sind, fehlt es an der erforderlichen Schlüssigkeit bzw. Prüfbarkeit. Zwar hat die Verwaltung hier - entgegen dem Vorjahr - wenigstens Einnahmen aus Wohngeldzahlungen berücksichtigt, jedoch sind ungeachtet dessen weder die in der Abrechnung angegebenen Ausgaben noch die Einnahmen mit der ebenfalls angebenen Bankkontenentwicklung in Einklang zu bringen. Zu Recht beanstandet die Klägerin insoweit, dass in der Abrechnung mehrfach insgesamt 30.128,07 € als "Gesamtausgaben" (Punkt 1., Bl. 33 sowie Punkt 5., Bl. 34 d.A.) genannt werden, dass aber unter Punkt 9. bei der Entwicklung der Geldkonten/Barvermögen als "Abgang" ein Betrag von 34.954,47 € auftaucht. Die Differenz zwischen den beiden Beträgen wird an keiner Stelle in der Jahresabrechnung nachvollziehbar erläutert. Zwar lässt sich der Anlage B 1 sowie den weitergehenden Erläuterungen in der Klageerwiderung (Bl. 52 d.A.) entnehmen, dass es sich dabei um "Auszahlungen von Guthaben aus 2016" an Eigentümer iHv 2.325,37 € sowie um eine "Abgrenzung Vorjahr, Stadtwerke, Techem 1.662,25 €" handelt, dies genügt aber nicht, da lediglich über die allen Eigentümern übersandte Jahresabrechnung Anlage K 2 Beschluss gefasst worden ist (s.o.).

Entsprechendes gilt hinsichtlich der Einnahmen. Auch insoweit sind zwar die Wohngeldzahlungen angegeben (= 31.907,16 €). Auch die Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage (= 3.999,84 €) lassen sich der Abrechnung entnehmen. Die Addition dieser Einnahmen (= 35.907,00 €) stimmt aber nicht mit den als Einnahmen auf den Bankkonto verzeichneten 37.282,13 € überein. Die restlichen Zahlungen lassen sich wiederum nur der Anlage B 1 bzw. den dazu erfolgten Erläuterungen in der Klageerwiderung entnehmen, Bl. 58 d.A.

Da die Abrechnung - sofern man die Anlagen B 1 und B 2 unberücksichtigt lässt - damit insgesamt nicht nachvollziehbar bzw. in sich widersprüchlich ist, ist sie aufgrund der genannten Mängel bei der Darstellung der Einnahmen und Ausgaben sowie der Kontenentwicklung insgesamt für unwirksam zu erklären, ohne dass es noch auf die Einwendungen gegen die Einzelposten ankommt (vgl. LG Dortmund, Urteil vom 24. Juni 2016 - 17 S 303/15 -; Bärmann/Becker, a.a.O., § 28 Rn. 177).

Insoweit ist nicht entscheidend, ob sich die aus der Jahresabrechnung ergebenden Differenzen grundsätzlich erklären lassen bzw. erstinstanzlich erklärt wurden. Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresgesamtabrechnung (§ 28 Abs. 5 WEG) legt im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bindend fest, welche Einnahmen zu verzeichnen und welche Ausgaben als Lasten und Kosten der Gemeinschaft im Sinne des § 16 Abs. 2 WEG zu behandeln und demgemäß in den Einzelabrechnungen auf die einzelnen Wohnungseigentümer nach dem jeweils maßgebenden Verteilungsschlüssel umzulegen sind. Vor diesem Hintergrund muss die Jahresabrechnung inhaltlich zutreffend und aus sich heraus verständlich sein. Eine aus sich heraus verständliche Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben liegt aber nicht vor, wenn sich Einnahme- oder Ausgabeposten erst aus anderweitigen Unterlagen ergeben, die nicht Bestandteil der Abrechnung und Gegenstand des Beschlusses sind. Dies gilt auch dann, wenn sie zur Einsicht bereitgehalten werden oder bei der Beschlussfassung vorliegen (vgl. BayObLG, Beschl. v. 18.07.1989 - BReg. 2 Z 66/89).

c) Da der zu TOP 2 gefasste Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnungen 2017 daher insgesamt für ungültig zu erklären ist, kommt es auf die weiteren von der Klägerin erhobenen Rügen hinsichtlich von Einzelpositionen nicht an. Insoweit hat die Kammer bereits im zwischen den Parteien geführten Verfahren Hinweise dazu erteilt, was die Verwaltung zukünftig bei der Erstellung von Jahresabrechnungen berücksichtigen möge. Lediglich ergänzend dazu wird ausgeführt:

(1) Dass die Kosten für die Reparatur der Dachflächenfenster i.H.v. 2.274,61 € aus der Instandhaltungsrücklage entnommen worden ist, entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Diese Positionen ist - unabhängig davon, ob sie berechtigt erfolgte oder nicht (vgl. BGH, NJW 1997, 2106; NZM 2011, 514; LG Düsseldorf, ZWE 2017, 271) - bei der Darstellung der Instandhaltungsrücklage als Ausgabe in die Jahresabrechnung aufzunehmen. Im Übrigen entsprach die Entnahme auch ordnungsgemäßer Verwaltung, da dies mit Beschluss der Eigentümerversammlung

vom 20.04.2017 (TOP 5) so beschlossen worden ist. Dass der Beschluss nicht bestandskräftig, sondern im Parallelverfahren angefochten worden ist, steht dem nicht entgegen, da der Verwalter auch zur Durchführung angefochtener Beschlüsse verpflichtet ist, so lange diese nicht für ungültig erklärt worden sind. Der weitere Einwand der Klägerin, die Entnahme aus der Rücklage sei deswegen nicht ordnungsgemäß, weil die Rücklage nach qm angesammelt würde, Reparaturkosten aber nach Einheiten zu verteilen seien, verfängt ebenfalls nicht. Denn bei der Instandhaltungsrücklage handelt es sich um das Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband, vgl. § 10 Abs. 7 WEG. An diesem Vermögen ist der Wohnungseigentümer nicht beteiligt; er ist nur an der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband beteiligt. Da dem einzelnen Wohnungseigentümer daher kein Anteil an der Instandhaltungsrücklage zusteht, kommt es auch auf den insoweit gewählten Verteilungsmaßstab nicht an.

(2) Auch der weitere Einwand der Berufung, die Entnahme der für Instandhaltungsmaßnahmen aufgebrauchten 2.274,61 € sei nicht ordnungsgemäß in der Jahresabrechnung ausgewiesen, verfängt nicht. Werden Reparaturen bzw. Instandsetzungs-/Instandhaltungsmaßnahmen nicht aus den Vorschusszahlungen der Wohnungseigentümern nach Wirtschaftsplan, sondern aus der Rücklage finanziert und dazu Rücklagengelder verwendet, so handelt es sich insofern einerseits nicht um Einnahmen, da diese Gelder tatsächlich nicht im Wirtschaftsjahr geflossen sind, andererseits aber auch nicht um Ausgaben, die in der Abrechnung abzurechnen sind, da sie nicht aus den Vorschusszahlungen sondern aus der Rücklage finanziert wurden. Derartige Ausgaben sind daher allein in der Rücklagenentwicklung darzustellen (vgl. Drasdo: Die Darstellung der Abflüsse aus der Instandhaltungsrücklage, NJW-Spezial 2017, 609 -m.w.N.).

(3) Hinsichtlich des Einwands, die Klägerin sei nicht an die Änderung der Teilungserklärung vom 26.10.2001 (Bl. 108 ff. der Akte zum Az. 17 S 96/19) gebunden, da diese nicht zum Grundbuch gelangt sei, wird auf die Ausführungen im Parallelverfahren verwiesen.

(4) Die Bezeichnung der Vorauszahlungen auf Heizkosten als "Sonderrückstellung Heizkosten" ist nicht nachvollziehbar. Dies räumen letztlich die Beklagten selbst ein, Bl. 55 d.A.

Die Anforderungen zur ordnungsgemäßen Darstellung der Heizkosten in der Jahresabrechnung im Übrigen sind ebenfalls im Parallelverfahren dargetan, so dass zur Vermeidung von Wiederholungen hierauf Bezug genommen wird.

2. Beschluss zu TOP 5 über die Vergabe des Winterdiensts

Der Beschluss über die Vergabe des Winterdiensts entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.d. § 21 Abs. 4 WEG. Es sind im Vorfeld drei Vergleichsangebote

eingeholt worden, welche ausweislich des Protokolls auf der Eigentümerversammlung erörtert worden sind.

Entgegen der Auffassung der Klägerin ist der Beschluss hinreichend bestimmt. Wie bereits unter II. 1. a) dargetan, ist es bei der gebotenen objektiven und normativen Beschlussauslegung zulässig, dass zur Konkretisierung der getroffenen Regelung des Eigentümerbeschlusses auf Dokumente außerhalb des Protokolls Bezug genommen wird. Nimmt ein Beschluss der Wohnungseigentümer auf ein Dokument Bezug, das weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, erfordert es allerdings das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit, dass das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt ist (vgl. BGH Urteil vom 08. April 2016 -V 2R 104/15). Dies ist hier jedoch entgegen der von der Klägerin vertretenen Auffassung der Fall. Der Beschluss nimmt auf das als Anlage B 7 vorgelegte Angebot der Firma G mit Datum und Angebotsnummer (Bl. 98 d.A.) Bezug. Soweit die Klägerin meint, dieses Angebot habe bei der Versammlung nicht vorgelegen, sondern sei nachträglich gefertigt, widerspricht dem bereits die Angabe des konkreten Datums und der Angebotsnummer bei der Beschlussfassung. Im Übrigen ist das Amtsgericht im Rahmen der Beweiswürdigung zu dem Ergebnis gekommen, dass der Zeuge G glaubhaft bekundet habe, dass dieses Angebot vor der Eigentümerversammlung erstellt worden sei. Da die Beweiswürdigung keine Verstöße gegen Denk- oder Naturgesetze erkennen lässt, ist die Kammer hieran gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO gebunden.

Soweit die Klägerin mit der Berufung des Weiteren rügt, selbst unter Berücksichtigung des Angebots vom 01.03.2018 sei der Beschluss zu unbestimmt, weil sich daraus weder Leistungsort noch Leistungszeit und -umfang hinreichend ergäbe, ist dem nicht zuzustimmen. Denn selbst wenn das Angebot vom 01.03.2018 zu unbestimmt wäre, würde das nur den zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der Fa. G geschlossenen Vertrag betreffen, jedoch nicht zur Unbestimmtheit des Beschlusses führen, welcher auf ein konkretes Dokument Bezug nimmt.(s.o.). Im Übrigen hat bereits das Amtsgericht zutreffend ausgeführt, dass aus dem Angebot ersichtlich ist, dass die Fa. G1 pro Einsatz zzgl. einer Bereitschaftspauschale abrechnen will. Hinsichtlich der Anzahl der Einsätze für Winterdienst ist des Weiteren offenkundig, dass diese vom Wetter abhängt und daher nicht näher bestimmt werden kann. Hinsichtlich der Leistungszeit ist ebenfalls bekannt, dass sich der Winterdienst auf die 6 Wintermonate beschränkt, dies wird auch so im Angebot angegeben. Die Fläche ist mit "Gehweg/Zuwegung Hauseingang und zu den Mülltonnen" hinreichend konkretisiert, der Leistungsumfang ausdrücklich mit "Räumung gemäß der Stadt P" bezeichnet.

Zutreffend weist die Klägerin zwar daraufhin, dass gemäß Satzung der Stadt P die Übertragung der Reinigungspflicht und Winterwartung auf einen Dritten der schriftlichen Anzeige bedarf und nur mit Zustimmung der Stadt P wirksam ist, sofern eine ausreichende Haftpflichtversicherung nachgewiesen ist (= § 2 Nr. 2 der Satzung über die Straßenreinigung in der Stadt P vom 22. April 2009). Dies führt jedoch nicht zur Ungültigkeit des Beschluss über die Vergabe des Winterdiensts an

eine Fremdfirma, da die Zustimmung der Stadt lediglich für das Wirksamwerden der Übertragung des Winterdiensts im Außenverhältnis erforderlich ist. Im Übrigen besteht im Fall einer Inanspruchnahme die Möglichkeit, die Fa. G in Regress zu nehmen.

III.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 97, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Die Zuvielforderung der Klägerin war verhältnismäßig geringfügig war und hat keine höheren Kosten veranlasst.