

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 26, 27, 28 WEG

- 1. Eine Entlastung des Verwalters kann nur dann erteilt werden, wenn der Vermögensbericht (§ 28 Abs. 4 WEG) umfassend und zutreffend erstellt worden ist.**
- 2. Denn anderenfalls könnte die Gemeinschaft einen Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Vorlage oder Korrektur eines Vermögensberichtes nicht erfüllen, da hierzu ein Tätigwerden des Verwalters erforderlich wäre, welches dieser gegenüber der Gemeinschaft allerdings nicht mehr schuldet.**
- 3. Mindestinhalt des Berichtes ist eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens, wozu Forderungen der Gemeinschaft, die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft und die wesentlichen Vermögenswerte gehören.**
- 4. Der Bericht hat in einer Art und Weise zu erfolgen, dass einem durchschnittlichen Wohnungseigentümer ohne Zuhilfenahme fachlicher Hilfe ein Verständnis möglich ist.**
- 5. Die Übersendung von Abrechnungsunterlagen ersetzt den Vermögensbericht gerade nicht.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 09.11.2023; Az.: 2-13 S 3/23

Das Landgericht Frankfurt am Main - 13. Zivilkammer - durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Zscheschack, den Richter am Landgericht Dr. Friedhoff und die Richterin Grönwoldt auf die mündliche Verhandlung vom 12.10.2023 für Recht erkannt:

Tenor:

1. Die Berufung der Klägerin und die darin enthaltene sofortige Beschwerde gegen die Kostenentscheidung, soweit sie auf § 91a ZPO beruht, sowie die Anschlussberufung der Beklagten gegen das am 02.12.2022 verkündete Urteil des Amtsgerichts Langen (56 C 118/22 (10)) werden zurückgewiesen.

2. Die Kosten des Berufungs- und Beschwerdeverfahrens trägt die Klägerin.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Das angefochtene Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar.
5. Die Revision und die Rechtsbeschwerde werden nicht zugelassen.

Streitwert für die erste Instanz: 29.597,00 €, für das Berufungsverfahren 2.500,00 €.

Tatbestand:

I.

Die Klägerin ficht mit der Anfechtungsklage Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 21.05.2022 an. Gegenstand des Berufungsverfahrens sind noch die Beschlüsse zu TOP 2b, mit welchem dem Verwalter Entlastung erteilt wurde und TOP 10, mit welchem die Klägerin abgemahnt wurde.

Das Amtsgericht, auf dessen tatbestandliche Feststellungen Bezug genommen wird, hat der Klage, soweit für die Berufung von Interesse, stattgegeben. Die Entlastung sei bereits deshalb nicht zu erteilen, weil es an dem Vermögensbericht fehle.

Hiergegen wendet sich die Beklagte mit ihrer Berufung, mit der sie die Klageabweisung begehrt.

Zur Berufung trägt sie vor, dass der Klägerin die Jahresabrechnung vorlag, zudem habe die Klägerin umfangreiche Abrechnungsunterlagen erhalten. In der Berufungsinstanz wird noch eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung für 2021 vorgelegt.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Beklagten hat keinen Erfolg.

Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht den Beschluss zu Tagesordnungspunkt 2b über die Entlastung des Verwalters für ungültig erklärt. Nach überwiegender Auffassung kommt der Entlastung die Wirkung eines negativen Schuldanerkenntnisses im Sinne von § 397 Abs. 2 BGB zu, damit sind zumindest Ansprüche, welche der Gemeinschaft bekannt waren ausgeschlossen (näher Jennißen/Zscheschack, 8. Auflage, § 27 Rn. 347 mwN). Unstreitig entspricht ein Entlastungsbeschluss jedenfalls dann nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn noch Ansprüche aus dem Entlastungszeitraum bestehen. Zu diesen Ansprüchen gehören auch Auskünfte oder Erklärungen, welche der Verwalter der GdWE schuldet. Erfasst ist insoweit ebenfalls die Verpflichtung zur Erstellung des Vermögensberichts (BeckOGK/Greiner, 1.9.2023, WEG § 26 Rn. 362). Insoweit kann eine Entlastung nur dann erteilt werden, wenn der Vermögensbericht (§ 28 Abs. 4 WEG) umfassend und zutreffend erstellt worden ist (näher Jennißen/Zscheschack, 8. Auflage, § 27 Rn. 263 ff. mwN). Denn anderenfalls könnte die Gemeinschaft einen Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers auf Vorlage oder Korrektur eines Vermögensberichtes nicht erfüllen, da hierzu ein Tätigwerden des Verwalters erforderlich wäre, welches dieser gegenüber der Gemeinschaft allerdings nicht mehr schuldet.

Zu Recht ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass vorliegend ein entsprechender Vermögensbericht, der den Anforderungen des § 28 Abs. 4 WEG genügt, nicht vorgelegt worden ist. Dabei kommt es auf die Frage, ob insoweit das Amtsgericht einen Hinweis hätte geben müssen, nicht an. Denn selbst wenn die Beklagte die mit der Berufung vorgelegten Unterlagen erstinstanzlich eingereicht hätte, würde dies den Anspruch auf Vorlage eines Vermögensberichts nicht erfüllen.

Der Vermögensbericht soll die Eigentümer in die Lage versetzen, ein möglichst genaues Bild über die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft zu erhalten (Bärmann/Becker, 15. Aufl. 2023, WEG § 28 Rn. 263). Mindestinhalt des Berichtes ist eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens, wozu Forderungen der Gemeinschaft, die Verbindlichkeiten der Gemeinschaft und die wesentlichen Vermögenswerte gehören (näher Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kap. 10, Rn. 132 ff.; Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl., § 8 Rn. 133 ff; jeweils mit Muster). Der Bericht hat in einer Art und Weise zu erfolgen, dass einem durchschnittlichen Wohnungseigentümer ohne Zuhilfenahme fachlicher Hilfe ein Verständnis möglich ist.

Diesen Anforderungen ist der Verwalter vorliegend nicht gerecht geworden. Die Beklagte verkennt insoweit bereits grundlegend, dass der Vermögensbericht nicht Bestandteil der Jahresabrechnung oder von Auskunftsansprüchen der Eigentümer ist, sondern ein separates Dokument, welches allen Eigentümern nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zu übermitteln ist. Insoweit geht der Einwand der Berufung,

dass die Klägerin vorgerichtlich bereits Abrechnungsunterlagen erhalten habe, ins Leere. Die Übersendung von Abrechnungsunterlagen ersetzt den Vermögensbericht gerade nicht. Inwieweit der erstellte Vermögensbericht auf diese Unterlagen Bezug nehmen kann, oder diese erneut im Einzelnen aufführen muss, kann dabei dahinstehen, denn eine Unterlage, die den Anforderungen des § 28 Abs. 4 WEG genügt, ist vorliegend nicht übersandt worden. Die Kammer muss sich daher auch nicht mit der Frage befassen, ob es für einen Vermögensbericht ausreichen kann, wenn die Informationen allen Eigentümern auf verschiedenen Wegen und in verschiedenen Dokumenten vorliegen, oder aber - wofür der Wortlaut des § 28 Abs. 4 WEG sprechen dürfte, ein einheitliches Dokument zu erstellen ist. Jedenfalls ist es nicht die Aufgabe der Eigentümer, sich die zu erteilenden Informationen aus den vom Verwalter im Laufe des Jahres übersandten Unterlagen herauszusuchen.

Auch die mit der Berufung vorgelegte Einnahmen/Ausgabenrechnung genügt nicht. Eine derartige Rechnung mag für das Verständnis der Jahresabrechnung hilfreich sein, enthält allerdings nicht die Informationen, die im Vermögensbericht geschuldet sind. Zwar sind in der übersandten Unterlage der Einnahmen- und Ausgabenrechnung die Kontostände der Gemeinschaft angegeben, so dass insoweit zumindest die Forderungen der Gemeinschaft gegenüber Banken erkennbar werden. An einer Aufstellung weiterer Forderungen, insbesondere der Forderungen gegenüber Wohnungseigentümern oder Dritten, fehlt es gleichwohl.

Ebenfalls fehlen Angaben zu sonstigen Vermögensgegenständen, über welche die Gemeinschaft verfügt. Forderungen, welche gegen die Gemeinschaft geltend gemacht worden und noch nicht bezahlt sind, finden sich in der Aufstellung ebenfalls nicht. Diese Forderungen wären aber ebenso in dem Vermögensbericht aufzunehmen gewesen.

Die Entscheidung über den Streitwert folgt aus § 49 GKG, für die erste Instanz macht die Kammer von § 63 Abs. 3 Nr. 2 GKG Gebrauch.

Maßgeblich sind folgende Einzelstreitwerte:

Streitwerte: Entlastung (TOP 4) 1.000,00 €

Verwalterbestellung (TOP 3) 7.497,00 €

Heizung (TOP 6 und 6a) 19.600,00 €

TOP 10 (Abmahnung) 1.500,00 €

Dies ergibt für die erste Instanz 29.597,00 €, für das Berufungsverfahren 2.500,00 €. Ein geringerer Wert für den Termin war nicht festzusetzen.

Nach § 40 GKG ist für die Wertberechnung der Zeitpunkt der den Rechtszug einleitenden Antragsstellung, mithin in erster Instanz der Eingang der Klageschrift, maßgeblich. Eine nachträgliche Änderung des danach maßgeblichen Wertes erfolgt nur in Fällen der Klageerhöhung, der Widerklageerhebung oder in ähnlichen Fällen der Erweiterung des Streitgegenstandes und gilt dann erst ab dem Zeitpunkt, in dem die Erweiterung des Streitgegenstandes durch den Eingang eines entsprechenden bestimmenden Schriftsatzes anhängig gemacht worden ist. Das Gericht hat im Verfahren nach § 63 Abs. 2 GKG lediglich den für die Berechnung der Gerichtsgebühren maßgeblichen Wert festzusetzen, dabei ist es unbeachtlich, dass über § 32 Abs. 1 RVG diese Wertfestsetzung mittelbar auch Einfluss auf die Rechtsanwaltsgebühren hat. Die Festsetzung eines vom Gerichtskostenstreitwert abweichenden Wertes für die Rechtsanwaltsgebühren ist indes nur auf Antrag des in § 33 Abs. 2 S. 2 RVG genannten Personenkreises möglich. (KG Beschluss vom 02.03.2018 - 26 W 62/17, BeckRS 2018, 3426; OLG München, NJW-RR 2017, 700; SG Stuttgart, BeckRS 2011, 65432; KG, BeckRS 2006, 12549; Kammer AGS 2020, 226).