

# **Amtsgericht Kamenz**

## **IM NAMEN DES VOLKES**

### **URTEIL**

§§ 18 Abs. 4, 28 Abs. 2, WEG; 812 BGB

- 1. Ein Auskunftsanspruch ergibt sich nicht aus § 18 Abs. 4 WEG, da dieser dem einzelnen Wohnungseigentümer nur einen gegen die Gemeinschaft gerichtet Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen gibt.**
- 2. Da der Gesetzgeber in § 18 Abs. 4 WEG nur das Einsichtsrecht einerseits als Kern der Informationsrechte geregelt hat, ist § 18 Abs. 4 WEG aber mit Blick auf das Informationsrecht des Wohnungseigentümers nicht als abschließend anzusehen.**
- 3. Ein solcher Auskunftsanspruch setzt aber dann voraus, dass der Anspruchsteller die gewünschte Information nicht bereits im Wege des Einsichtsrechts erlangen kann.**
- 4. Leistet ein Wohnungseigentümer Zahlungen über die geschuldeten Beiträge hinaus, kann er die Überzahlung grds. nicht nach § 812 Abs. 1 S. 1 BGB zurückfordern. Der Ausgleich zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den Wohnungseigentümern findet auf der Grundlage der Jahresabrechnung statt, in die die geleisteten Zahlungen einzustellen sind.**
- 5. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann im Falle einer fehlerhaften Verteilung der Kosten schon deshalb nicht Schuldnerin eines bereicherungsrechtlichen Anspruchs sein, weil die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer für die Wohnungseigentümergeinschaft kostenneutral ist, sodass letztere im Falle einer fehlerhaften Verteilung nicht bereichert ist.**

AG Kamenz, Urteil vom 26.07.2022; Az.: 1 C 305/21

#### **Tenor:**

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Verfahrens.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Kläger kann die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages

abwenden, wenn nicht die Beklagte zuvor Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Beschluss:

Der Streitwert wird auf bis 3.000,00 EUR festgesetzt.

### **Tatbestand:**

Die Parteien streiten über die Anfechtung eines Negativbeschlusses sowie im Wege der Stufenklage Auskunfts- und Zahlungsansprüche.

Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung in der G-Straße 17, 01458 Ottendorf-Okrilla und damit Mitglied der Beklagten. Die Beklagte beschloss im Jahre 2017, verschiedene Stränge der Wasser- und Abwasserinstallation sowie der Lüftung auf der Grundlage der Angebote der Firmen \_\_\_\_, \_\_\_\_, \_\_\_\_ zu sanieren. Im Jahr 2019 beschloss die Beklagte, dass die Verwaltung statt der Firma \_\_\_\_ nunmehr die Firma \_\_\_\_ mit der Demontage und Montage der elektrischen Wohnungsinstallationen, die im Zusammenhang mit der Strangsanierung in den Küchen und Bädern der jeweiligen Wohnungen notwendig würden, beauftragen sollen. Im Zuge der Sanierung erfolgten verschiedene Maßnahmen, wobei auch Elektroleitungen und Wasserarmaturen in den einzelnen im Sondereigentum stehenden Wohnungen erneuert und ersetzt wurden. Die Kosten wurden aus einer vorher bereits erhobenen Sonderumlage sowie der Instandhaltungsrücklage beglichen. In den jeweils in den Jahren 2020 und 2021 genehmigten Einzel- und Gesamtabrechnungen sind für 2019 216.732,20 EUR und 3.710,32 EUR für die Strangsanierungen abgerechnet worden. Der Kläger, in dessen Wohnung keine Erneuerung der elektrischen Anlagen und Mischbatterien der Küchenspülung erfolgte, errechnete anhand des Angebots der Firma \_\_\_\_ einen Betrag von 1.986,11 EUR, den er als auf seine Wohnung entfallend ausmachte und folgerte im Weiteren, dass für die Erneuerung der Mischbatterien 5.050,00 EUR in Rechnung gestellt worden seien. Hierauf meinte er, dass auf seine Wohnung ein Betrag von 336,67 EUR entfalle. Er stellte daraufhin in der Eigentümerversammlung vom 09.08.2021 den Antrag, die Eigentümer mögen beschließen, dass er den von ihm selbst errechneten Kostenanteil in Höhe von 2.322,78 EUR für die Wiederherstellung von Elektroanlagen in mehreren Küchen und den notwendigen Austausch von Mischbatterien, welche im Zusammenhang mit der Rohrsanierung entstanden sind, erstattet bekomme. Der Antrag wurde in der Versammlung mehrheitlich abgelehnt. Hiergegen erhob der Kläger mit dem am 26.08.2021 eingegangenen Schriftsatz eine Beschlussanfechtungsklage.

Der Kläger ist der Auffassung, die vorgenommene Sanierung sei über den ursprünglichen Beschluss hinausgegangen, und er sei durch die durchgeführten Arbeiten im Sondereigentum anderer Eigentümer belastet, da er diese mittelbar mitfinanziert habe. Er will den seiner Auffassung nach zuviel entrichteten Betrag zurückerhalten und benötige dazu noch die Auskunft der Beklagten.

Er beantragt daher,

den in der Versammlung vom 09.08.2021 unter TOP 10 bei mehrheitlicher Ablehnung gefassten Beschluss, dass der Kläger den von ihm selbst errechneten Kostenanteil in Höhe von 2.322,78 EUR für die Wiederherstellung von Elektroanlagen in mehreren Küchen und den notwendigen Austausch von Mischbatterien, welche im Zusammenhang mit der Rohrsanierung entstanden sind, erstattet bekommt, für ungültig zu erklären.

Er beantragt ferner,

die Beklagte, vertreten durch die Verwalterin, zu verurteilen, dem Kläger Auskünfte über die Höhe der Instandhaltungskosten im Sondereigentum (elektrische Anlagen und Sanitärinstallationen der Küchen der Wohnungen im Objekt der Beklagten) im Zuge der durchgeführten Rohrsanierung zu erteilen und dem Kläger nach Auskunftserteilung den auf seine Wohnung entfallenden Kostenanteil (11,9370/1000,0000 Anteil) für diese Maßnahme nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz hieraus seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

Sie trägt vor, die teilweise erfolgten Arbeiten im Sondereigentum der einzelnen Eigentümer seien erforderlich geworden, um an dem Gemeinschaftseigentum bestehenden Steigleitungen heranzukommen.

Insoweit habe es sich um die unmittelbare Ersetzung eines Schadens im Wege der Naturalrestitution gehandelt. Soweit den einzelnen Eigentümern dabei

möglicherweise zu viel erstattet worden sei, könne der Kläger keine Gleichbehandlung im Unrecht für sich in Anspruch nehmen. Der Kläger habe auch keinen Auskunftsanspruch, da die Verwaltung ihm jederzeit Einsicht in die Abrechnungsunterlagen gewähre. Der Auskunftsanspruch bestehe zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und dem Verwalter. Ein Individualanspruch des Klägers sei insoweit nicht gegeben. Da der Kläger jederzeit Einsicht in alle Unterlagen und Abrechnungen nehmen könne, sei auch ein Auskunftsanspruch nicht gegeben.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze und das Verhandlungsprotokoll vom 05.07.22 verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die zulässige Klage ist unbegründet.

#### 1. Beschlussanfechtung

##### a) Rechtsschutzbedürfnis für Anfechtung eines Negativbeschlusses

Soweit der Kläger den am 09.08.2021 gefassten Negativbeschluss, mit welchem sein Zahlungsbegehren abgelehnt wurde, anfechtet, ist sein Rechtsschutzbedürfnis zu bejahen. Zwar bleibt es ihm nach dem Negativbeschluss jederzeit unbenommen, sein Begehren mit einer Zahlungsklage weiter zu verfolgen, weshalb dem reinen Negativbeschluss keine regelnde Wirkung für die Zukunft beikommt. Das dennoch bestehende Rechtsschutzbedürfnis des Eigentümers ergibt sich aber daraus, dass er bereits durch die Ablehnung in seinem Recht auf ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums verletzt sein kann.

##### b) Prüfungsmaßstab der Begründetheit

Die Sachprüfung im Rahmen der Anfechtungsklage gegen einen Negativbeschluss reduziert sich allerdings auf die Frage, ob es ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, die freiwillige Erfüllung des Anspruchs abzulehnen. Dies ist - unter Berücksichtigung des Ermessensspielraums der Wohnungseigentümer - nur dann anzunehmen, wenn der Anspruch offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet ist (vgl. BGH ZWE 2016, Seite 46 Rdn. 13). Abzustellen ist insoweit auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung. Die vom Kläger für seinen Antrag vorgetragene Begründung fußte darauf, dass er vermeint, genauso gestellt zu werden wie die seiner Auffassung nach zu Unrecht begünstigten Sondereigentümer

deren Elektroleitungen und Mischbatterien ersetzt wurden. Für einen derartigen Gleichbehandlungsanspruch findet sich keinerlei Anspruchsgrundlage. Wie die Beklagte zutreffend ausgeführt hat, findet eine "Gleichbehandlung im Unrecht" - so denn hier zu Unrecht Arbeiten im Sondereigentum erbracht worden wären - nicht statt. Ein offenkundiger Anspruch des Klägers, den die Beklagte ohne jeden Zweifel hätte erfüllen müssen, ist damit gerade nicht gegeben.

## 2. Stufenklage

Die unter Ziffer 2 erhobene Stufenklage ist ebenfalls zulässig.

Vorliegend kann das Gericht, da auch der noch unbezifferte Zahlungsanspruch unbegründet ist, nicht nur im Wege eines Teilurteils über die Auskunft, sondern sogleich in Form eines Endurteils entscheiden.

### a) Auskunftsanspruch

Der Kläger hat gegenwärtig keinen Auskunftsanspruch gegenüber der Beklagten auf Darlegung der einzelnen Investitionskosten durch die Beklagte.

Ein solcher ergibt sich zunächst nicht aus § 18 Abs. 4 WEG, da dieser dem einzelnen Wohnungseigentümer nur einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Anspruch auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen gibt. Da der Gesetzgeber in § 18 Abs. 4 WEG nur das Einsichtsrecht einerseits als Kern der Informationsrechte geregelt hat, ist § 18 Abs. 4 WEG aber mit Blick auf das Informationsrecht des Wohnungseigentümers nicht als abschließend anzusehen (vgl. Lehmann-Richter/Wobst WEG-Reform 2020, § 5 Rdnr. 374).

Es bestehen allerdings grundsätzlich weitergehende Auskunftsansprüche, die auch mit dem Vermögensbericht in § 28 Abs. 4 WEG nicht erschöpfend geregelt sind. Ein solcher Anspruch, der seit der WEG-Reform nunmehr gegen die Gemeinschaft und nicht mehr gegen den Verwalter gerichtet ist, findet seine Grundlage folgerichtig nicht mehr in §§ 675, 666 BGB i. V. m. dem Verwaltervertrag, sondern in dem Gemeinschaftsverhältnis an sich oder auf Grundlage von § 242 BGB.

Ein solcher Auskunftsanspruch setzt aber dann voraus, dass der Anspruchsteller die gewünschte Information nicht bereits im Wege des Einsichtsrechts erlangen kann.

Sofern man auf das Gemeinschaftsverhältnis als Anspruchsgrundlage abstellt, folgt bereits aus der Existenz des § 18 Abs. 4 WEG, dass ein Auskunftsanspruch, den

jeder Wohnungseigentümer direkt und zu jeder Zeit gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend machen könnte, nicht anzuerkennen ist. Denn das jederzeitige Informationsinteresse wird nach dem gesetzlichen Konzept zunächst durch das Einsichtsrecht nach § 18 Abs. 4 WEG befriedigt.

Will man den Auskunftsanspruch aus § 242 BGB herleiten, ist Voraussetzung, dass der Anspruchsteller über das Bestehen und Umfang eines Rechts in entschuldbarer Weise im Unklaren sein muss (Beck OGK/Keller BGB § 242 Rdnr. 648). Entschuldigt im Unklaren ist ein Anspruchsteller aber nur, wenn er zuvor erfolglos Einsicht in die Verwaltungsunterlagen genommen hat (vgl. insoweit LG Frankfurt, Beschluss vom 27.07.2021 - 2 - 13 S 120/20).

Vorliegend hat der Kläger nicht dargetan, dass er die konkreten gewünschten Informationen nicht durch die Einsicht in die Verwaltungsunterlagen selbst beschaffen könnte. Die Beklagte hat mehrfach angeboten, ihm die kompletten Verwaltungsunterlagen einschließlich der Handwerkerrechnungen Einsicht zu gewähren.

Dass sich in den Unterlagen auch Handwerkerrechnungen bezüglich der Elektroinstallation und Armaturen befunden haben müssen, ergibt sich bereits aus dem Klageantrag zu Ziffer 1. Eine konkrete Darlegung des Klägers, warum ihm eine genauere Bezifferung nicht möglich war, erfolgte nicht. Aus dem Einsichtsrecht des Eigentümers im Sinne § 18 Abs. 4 WEG ergibt sich in der Umkehr die Pflicht des Eigentümers eine solche Einsicht gründlich und ordnungsgemäß vorzunehmen und in deren Folge genau zu benennen, was ihm fehlt und warum er eine Berechnung nicht vornehmen kann. All dies fehlt.

#### b) Leistungsantrag

Darüber hinaus steht dem Kläger unbeschadet der Auskunft auch kein Anspruch auf Rückerstattung des auf seine Wohnung entfallenden Kostenanteils für die Maßnahmen an elektrischen Anlagen und Sanitärinstallationen der Küchen der Wohnungen im Objekt der Beklagten zu.

Ein solcher, grundsätzlich durch § 812 Abs. 1 S 1 BGB begründbarer Anspruch besteht nicht.

Insoweit steht die bestandskräftig genehmigte Abrechnung für die Jahre 2019 und 2020 entgegen, die bereicherungsrechtlichen Ansprüche des Klägers ausschließt.

Leistet ein Wohnungseigentümer Zahlungen über die geschuldeten Beiträge hinaus, kann er die Überzahlung grds. nicht nach § 812 Abs. 1 S. 1 BGB zurückfordern.

Der Ausgleich zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den Wohnungseigentümern findet auf der Grundlage der Jahresabrechnung statt, in die die geleisteten Zahlungen einzustellen sind. Im Falle einer fehlerhaften Abrechnung ist eine neue, korrigierte Abrechnung zu erstellen. Ein bereicherungsrechtlicher Ausgleich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft kommt jedenfalls in den Fällen, in denen Kosten fehlerhaft verteilt wurden, bereits deshalb nicht in Betracht, weil die Unrichtigkeit einer Einzelabrechnung sich auf sämtliche anderen Einzelabrechnungen auswirkt. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann im Falle einer fehlerhaften Verteilung der Kosten schon deshalb nicht Schuldnerin eines bereicherungsrechtlichen Anspruchs sein, weil die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Wohnungseigentümer für die Wohnungseigentümergeinschaft kostenneutral ist, sodass letztere im Falle einer fehlerhaften Verteilung nicht bereichert ist (BeckOGK/Hermann, 1.6.2022, WEG § 28 Rn. 67).

Ob der Kläger einen Anspruch darauf hätte, dass die Gemeinschaft die möglicherweise begünstigten Sondereigentümer ihrerseits zur Erstattung von irrigerweise im Sondereigentum erbrachten Leistungen auffordert - vgl. insoweit ablehnend LG München Urteil vom 1.2.2016 - 1 S 12786/15 -, kann dahinstehen, da dies in keinem Fall einen direkten Zahlungsanspruch seinerseits gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft begründen würde.

### 3. Nebenentscheidungen

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO, die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit begründet sich in § 708 Nr. 11, § 711 ZPO.

### 4. Streitwert

Der Streitwert ist gem. §§ 3 und 5 am Wert des Interesses des Klägers zu orientieren.

Grundsätzlich sind zwar mehrere Klageanträge zusammenzurechnen. Insoweit ist der Antrag des Klägers aber auszulegen. Er begehrt hier - auf welcher Berechnungsgrundlage auch immer - einen Betrag von einmalig etwa 2.322 EUR. Ein darüberhinausgehendes Auskunftsinteresse ist nicht ersichtlich.