

# **Amtsgericht Aachen**

**IM NAMEN DES VOLKES**

**URTEIL**

§§ 27, 28 WEG

- 1. Eine Jahresabrechnung hat nach dem Prinzip der Einnahmen- und Ausgabenrechnung erfolgen, wonach die Abrechnung sämtliche in der betreffenden Abrechnungszeit geleisteten und erhaltenen Zahlungen der Wohnungseigentümergeinschaft enthalten und ausweisen muss.**
- 2. Es kommt nicht darauf an, wie Zahlungen einzelner Wohnungseigentümer mit Wohngeldrückständen aus früheren Wirtschaftsjahren, die ohne Tilgungsbestimmung erfolgt waren, nach dem Gesetz gemäß § 366 BGB zu verrechnen waren.**
- 3. Es gehört nicht zu den gesetzlichen Aufgaben des Verwalters, den Wohnungseigentümern zum Zwecke der Absetzbarkeit bei der Einkommensteuererklärung haushaltsnahe Dienstleistungen zu bescheinigen.**
- 4. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist grundsätzlich nicht berechtigt, den Verwalter zu ermächtigen, zu Lasten einzelner Wohnungseigentümer Kosten zu berechnen, jedenfalls kann sie dies nicht durch Beschluss regeln, sondern allenfalls durch Vereinbarung.**
- 5. Ein Beschluss der nicht hinreichend bestimmt ist, ist unwirksam.**
- 6. Der Verwalter kann eine zusätzliche Vergütung beanspruchen, wenn aufgrund einer Gesetzesänderung dem Verwalter zusätzlich zu seinen normalen Verwalteraufgaben weitere gesetzliche Pflichten aufgebürdet werden, die zu einer erheblichen Mehrarbeit führen, wie nämlich das Führen einer Beschlusssammlung, was mit größerem Aufwand zwangsläufig verbunden ist. Dies ist aber anders zu sehen, wenn es sich um Gemeinschaften handelt, wo nach Gesetzesänderung ein Verwaltervertrag abgeschlossen wird und die Verwaltervergütung vereinbart wird.**
- 7. Enthält die Honorarvereinbarung mit dem Verwalter keine Regelungen von Änderungen, die auf eine schuldhafte Pflichtverletzung des Verwalters zurückzuführen sind, ist dieser Beschluss rechtswidrig, da es treuwidrig wäre, wenn der Verwalter für sein eigenes pflichtwidriges Verhalten auf diese Art und Weise auch noch ein Honorar bekäme.**

AG Aachen, Urteil vom 22. Februar 2008, Az. 86 C 1/07

## **Tenor:**

I.

Folgende in der Wohnungseigentümersversammlung vom 04.06.2007 gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt:

Der unter Tagesordnungspunkt 3 gefasste Beschluss über die Jahresabrechnung 2006 (Gesamtjahresabrechnung sowie die dazugehörigen Einzeljahresabrechnungen), der unter Tagesordnungspunkt 4 gefasste Beschluss über die Entlastung der Kassenprüfer und der Verwaltung, der unter Tagesordnungspunkt 7 b) gefasste Beschluss über die gesonderte Vergütung der Verwaltung für die Erstellung der Ausweisung der haushaltsnahen Dienstleistungen in den Jahresabrechnungen und der unter Tagesordnungspunkt 9 gefasste Beschluss über die gesonderte Vergütung des Verwalters für die Führung des Beschlussbuches werden aufgehoben.

II.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

III.

Die Kosten des Rechtsstreites tragen der Kläger zu 10 %, und zwar einschließlich 10 % der außergerichtlichen Kosten der Streithelferin der Beklagten, die Beklagten tragen 90 % der Kosten des Rechtsstreites. Die Streithelferin der Beklagten trägt ihre restlichen außergerichtlichen Kosten selbst.

IV.

Das Urteil ist - im Hinblick auf die Kostenentscheidung - vorläufig vollstreckbar. Den Beklagten wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, sofern nicht der Kläger vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet. Dem Kläger wird nachgelassen, die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages abzuwenden, sofern nicht die Beklagten oder die Streithelferin der Beklagten vor der Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

V.

Der Streitwert wird für das Verfahren und diese Entscheidung auf 11.745,97 € festgesetzt.

## **Tatbestand:**

Gegenstand der Klage ist ein Antrag des Klägers auf Ungültigkeitserklärung von Beschlüssen der Wohnungseigentümersversammlung vom 04.06.2007. Der Kläger ist Eigentümer der Eigentumseinheit Nr. 6 und 7 dieser Wohnungseigentumsanlage, die Beklagten sind die übrigen Wohnungseigentümer dieser Anlage. Die auf Seiten der Beklagten beigetretene Firma ist die Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage.

Mit am 04.07.2007 bei Gericht eingegangenem Antrag begehrt der Kläger die Ungültigkeitserklärung von verschiedenen Beschlüssen der Wohnungseigentümersversammlung vom 04.06.2007, an der der Kläger nicht teilgenommen hatte. Die Klagebegründung dazu ging bei Gericht am 06.08.2007 ein.

In der Versammlung vom 04.06.2007 war unter Tagesordnungspunkt 3 einstimmig die Gesamtjahresabrechnung sowie die dazugehörigen Einzeljahresabrechnungen für das Jahr 2006 mit Ausgaben in Höhe von insgesamt 18.991,95 € genehmigt worden. Der Kläger begehrt die Ungültigkeitserklärung dieses Beschlusses mit folgender Begründung:

Bzgl. der beiden Eigentumswohnungen des Klägers seien in der Jahresabrechnung lediglich Wohngeldzahlungen des Klägers im Jahre 2006 von insgesamt 2.018,14 € berücksichtigt worden, obwohl - was nunmehr unstreitig ist - der Kläger insgesamt 3.252,00 € im Jahre 2006 an Wohngeldzahlungen geleistet hatte. Der Kläger behauptet, deshalb seien auch die in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Gesamteinnahmen aus Vorauszahlungen in Höhe von 16.843,04 € nicht richtig, er bestreitet "mit Nichtwissen" die Richtigkeit dieses Betrages. Ferner beanstandet er die Darstellung der Gemeinschaftskonten in der Jahresabrechnung 2006 mit folgender Begründung:

Die in der Jahresabrechnung 2006 vorgenommene Zuweisung von 2.000,00 € zur Instandhaltungsrücklage habe nicht zu einer entsprechenden Eingangsbuchung auf dem Instandhaltungsrücklagenkonto geführt. Der Abfluss von 2.000,00 € von dem Festgeldkonto der Wohnungseigentümergeinschaft sei nicht als Ausgabe ausgewiesen worden, außerdem sei unklar, wohin der Betrag transferiert worden sei. Der Kläger bestreitet ferner die Richtigkeit der in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Kontostände bzgl. der Instandhaltungsrücklage ("01.01.2006: 5.566,15 €" und "31.12.2006: 6.977,77 €"). Das 3. Konto der Gemeinschaft sei in der Jahresabrechnung nicht aufgeführt worden, also nicht hinsichtlich der Kontostände zu Beginn und zum Ende des Abrechnungszeitraumes. Ferner fehle, so beanstandet der Kläger, die Angabe, in welchem Umfang im Jahre 2006 Guthabenauszahlungen aus der Jahresabrechnung 2005 zu Lasten der Gemeinschaft erfolgt seien, und zwar als Ausgaben.

Der Kläger begehrt ferner die unter Tagesordnungspunkt 4 der Wohnungseigentümersversammlung vom 04.06.2007 einstimmig beschlossene Entlastung der Kassenprüfer für das Jahr 2006 und der Verwalterin für das Jahr 2006. Seinen diesbezüglichen Antrag begründet der Kläger damit, dass die Jahresabrechnung nicht ordnungsgemäß sei und somit Pflichtverletzungen sowohl der Kassenprüfer als auch des Verwalters vorlägen.

Ferner hatte der Kläger den unter Tagesordnungspunkt 6 der Eigentümersammlung gefassten Beschluss angefochten, der in der Einladung zu der Versammlung bezeichnet war als "Beschlussfassung über notwendige Reparaturen/Instandsetzungsmaßnahmen". Gemäß dem Protokoll der Eigentümersammlung vom 04.06.2007 wurde unter diesem Tagesordnungspunkt einstimmig der Austausch der Klingelanlage gegen eine neue Anlage mit einem Kostenvolumen von 1.200,00 € beschlossen, wobei diese Kosten aus der Rücklage entnommen werden sollten. Sein diesbezügliches Anfechtungsbegehren hat der Kläger in der Hauptsache für erledigt erklärt, nachdem er im vorliegenden Rechtsstreit Kenntnis von dem Protokoll erhalten

hatte. Die Beklagten und die Streithelferin der Beklagten haben sich dieser Teilhauptsacheerledigungserklärung der Klägerin insoweit nicht angeschlossen. Der Kläger beanstandet zu diesem Beschlussanfechtungspunkt, dass der Beschlussgegenstand in der Einladung zu der Versammlung unzureichend bezeichnet worden sei, so dass für die einzelnen Wohnungseigentümer und damit auch für den Kläger nicht erkennbar gewesen sei, über welche Instandsetzungsmaßnahmen in der Versammlung eine Beschlussfassung erfolgen sollte.

Der Kläger begehrt ferner eine Ungültigkeitserklärung der unter Tagesordnungspunkt 7 gefassten Beschlüsse. Dort war ausweislich des Protokolls der Versammlung unter Tagesordnungspunkt 7 a) einstimmig beschlossen worden, dass der Verwalter "nicht verpflichtet ist, die Bescheinigung für die haushaltsnahen Dienstleistungen der Jahresabrechnung 2006 zu erstellen und soweit dies ein Eigentümer wünscht, damit einen Steuerberater kostenpflichtig für ihn selbst beauftragen soll". Unter Tagesordnungspunkt 7 b) wurde ebenfalls einstimmig beschlossen laut Protokoll: "Der Verwalter wies darauf hin, dass die EDV seines Hauses in der Lage ist, eine entsprechende Bescheinigung als Anhang zur Jahresabrechnung auszudrucken. Soweit die Handwerkerrechnung vorher den Lohnanteil ausweisen. Insofern ist für die Folgejahre eine entsprechende Bescheinigung durch den Verwalter möglich, wenn auch hier mit einem sondernten Verwaltungsaufwand verbunden. Aus der Versammlung heraus ergab sich, dass nicht alle Eigentümer den Bedarf für diese Bescheinigung sehen und daraus schlussfolgernd auch keine Erhöhung der Verwaltergebühren für alle entstehen soll. Insofern beschloss die Eigentümergemeinschaft, das Angebot der Verwaltung anzunehmen. Die Verwaltung ist ermächtigt, die entstehenden Kosten bei Anforderung durch Einzeleigentümer diesen aufzuerlegen und diese sind verpflichtet, die Verwaltung unmittelbar dafür zu entlohnen".

Sein Anfechtungsbegehren begründet der Kläger insoweit damit, dass diese Beschlussfassung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung deshalb widerspreche, weil dadurch der Verwalter von Aufgaben Ohne Grund entbunden werde, die ihm kraft Gesetzes obliegen. Es hätte jedenfalls nahe gelegen, vor einer solchen Beschlussfassung erst die finanzgerichtliche Rechtsprechung zu der Frage der Anerkennung von haushaltsnahen Dienstleistungen abzuwarten. Den unter Tagesordnungspunkt 7 b) gefassten Beschluss hält der Kläger für nichtig, weil keine Kompetenz der Wohnungseigentümerversammlung zur Begründung individueller Zahlungspflichten bestanden habe.

Ursprünglich hatte der Kläger auch den unter Tagesordnungspunkt 8 der Versammlung gefassten Beschluss angefochten, der in der Einladung zu der Versammlung bezeichnet worden war "Beschlussfassung über die Erstellung eines Beschlussbuches über die gefassten Beschlüsse für den Zeitraum vor Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und Vergütung der Verwaltung für diese Tätigkeit". Unter diesem Tagesordnungspunkt wurde in der Versammlung Folgendes einstimmig beschlossen: "Nach eingehender Erörterung beschloss die Eigentümergemeinschaft, ein Beschlussbuch rückwirkend, also für den Zeitraum vor Erneuerung des Wohnungseigentumsgesetzes nicht zu erstellen".

Nach Erhalt des Protokolls im vorliegenden Verfahren hat der Kläger sein Anfechtungsbegehren zu diesem Punkt in der Hauptsache für erledigt erklärt. Die Beklagten und die Streithelferin der Beklagten haben sich dieser Hauptsacheerledigungserklärung nicht angeschlossen.

Der Kläger hatte seinen Beschlussanfechtungsantrag zu Tagesordnungspunkt 8 damit begründet, dass dem Kläger keine Informationen vor Ablauf der Anfechtungsfrist von der Verwalterin über den genauen Beschluss zu diesem Tagesordnungspunkt mitgeteilt worden sei.

Weiterhin begehrt der Kläger die Ungültigkeitserklärung des unter Tagesordnungspunkt 9 der Versammlung gefassten Beschlusses betreffend die Vergütung des Verwalters bzgl. der Beschlusssammlung. Dort war ebenfalls einstimmig beschlossen worden, dass der Verwalter pro Änderung des Beschlussbuches 50,00 € zuzüglich Mehrwertsteuer der Eigentümer in Rechnung stellen darf, wobei die infolge einer Versammlung entstehenden neuen Beschlüsse als eine Veränderung zählen, "jede weitere Änderung des Beschlussbuches infolge von Gerichtsurteil o.ä. als gesonderte Änderung gerechnet wird".

Dieses Anfechtungsbegehren begründet der Kläger damit, dass die Beschlussfassung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche, weil die Führung der Beschlusssammlung zu den gesetzlichen Aufgaben des Verwalters gehöre und somit durch die reguläre monatliche Verwaltergebühr mit abgegolten werde. Außerdem fehle eine Differenzierung nach dem Arbeitsumfang der jeweiligen Änderung. Es werde außerdem nicht berücksichtigt, ob eine Änderung durch ein Verschulden des Verwalters verursacht worden sei. Darüber hinaus differenziere das Gesetz zwischen echten Eintragungen und sogenannten Anmerkungen, was aber bei der Beschlussfassung nicht berücksichtigt worden sei.

Der Kläger beantragt,

die in der Eigentümerversammlung vom 04.06.2007 unter Tagesordnungspunkt 3 (Jahresabrechnung 2006), Tagesordnungspunkt 4 (Entlastung des Verwalters), Tagesordnungspunkt 7 (Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen) und Tagesordnungspunkt 9 (gesonderte Vergütung des Verwalters) gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Die Beklagten und die Streithelferin der Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten behaupten, ein Teil der Wohngeldzahlungen des Klägers aus dem Jahre 2006, nämlich der über 2018,14 € hinausgehende Betrag von insgesamt 3.252,00 € sei auf Schulden des Klägers aus den Vorjahren verrechnet worden und deshalb nicht mit in die Jahresabrechnung 2006 aufgenommen worden. Der Kläger schulde in Höhe dieses Betrages aus früheren Jahren der Wohnungseigentümergeinschaft Beträge, die Höhe dieser Beträge ergebe sich aus der Entscheidung des Landgerichts Aachen in dem Beschwerdeverfahren 2 T 91/07 LG Aachen. Die Abhebung von dem Festgeldkonto sei zugunsten des Girokontos der Gemeinschaft erfolgt, um die Auszahlung der Guthaben aus der Jahresabrechnung 2005 an die einzelnen Wohnungseigentümer finanzieren zu können, da das Girokonto zu der Zeit kein ausreichendes Guthaben aufgewiesen habe. Das 3. Konto der Gemeinschaft sei in der Abrechnung aufgeführt, es weise allerdings kein Guthaben auf und sei deshalb auch so ausgewiesen worden. Die Zuweisung zur Instandhaltungsrücklage sei in die Jahresabrechnung eingestellt worden, und zwar auch dann, wenn die Rücklage nicht vollständig von den Wohnungseigentümern eingezahlt wurde, das beruhe auf den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen über die Ausweisung der Instandhaltungsrücklage in einer Jahresabrechnung mit Sollbeträgen.

Hinsichtlich der Anfechtung zu Tagesordnungspunkt 7 vertreten die Beklagten die Auffassung, dass keine gesetzliche Verpflichtung des Verwalters zur Erstellung einer solchen Bescheinigung bestehe, es sei vielmehr Sache der Wohnungseigentümer, da es allein deren Angelegenheiten betreffe.

Soweit die Beklagten und die Streithelferin der Beklagten sich der Teilhauptsacheerledigungserklärung des Klägers nicht angeschlossen haben, begründen sie das damit, dass es kein erledigendes Ereignis gegeben habe, das die ursprünglich zulässige und begründete Klage nachträglich erledigt habe.

Die Streithelferin der Beklagten behauptet, der Kläger habe seinen Anfechtungsantrag nicht fristgerecht gestellt, er sei auch nicht fristgerecht begründet worden, außerdem sei die Beklagte falsch bezeichnet worden als Wohnungseigentümergeinschaft, obwohl sich der Antrag gegen die Wohnungseigentümer als Beklagte richten müsste.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Akteninhalt verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist überwiegend begründet.

1.

Die Anfechtungsanträge des Klägers sind fristgemäß gestellt worden, und zwar innerhalb der 1-Monatsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG n.F., die Anträge sind auch innerhalb der 2-Monatsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG n.F. begründet worden. Die Anfechtungsfrist lief am 04.07.2007 ab, weil die Versammlung am 04.06.2007 stattgefunden hatte und damit ab Versammlungsdatum die 1-Monatsfrist lief. Die Begründungsfrist ist ebenfalls eingehalten worden, da am 06.08.2007 die Begründung noch fristgemäß bei Gericht einging unter Berücksichtigung, dass der 04.08.2007 ein Samstag war, so dass das Fristende nach dem Gesetz am Montag war, also dem 06.08.2007.

Der Antrag ist auch zutreffend gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichtet worden, wobei der Kläger auch fristgemäß die von ihm vorzulegende Eigentümerliste tatsächlich dem Gericht vorgelegt hat.

2.

Die Anfechtungsklage hat Erfolg, soweit der Kläger eine Ungültigkeitserklärung des Beschlusses unter Tagesordnungspunkt 3 der Versammlung betreffend die Gesamtjahresabrechnung 2006 und die Einzeljahresabrechnungen desselben Jahres begehrt.

a)

Ein Beschluss einer Eigentümerversammlung ist auf fristgerecht gestellten Antrag hin vom Gericht für ungültig zu erklären, wenn der Beschluss formell nicht wirksam zustande gekommen ist oder inhaltliche Mängel aufweist, insbesondere gegen die Gemeinschaftsordnung oder andere Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, gegen gesetzliche Vorschriften, die die Wohnungseigentümer nicht wirksam abbedungen haben, oder gegen die sogenannten Grundsätze

ordnungsgemäßer Verwaltung verstößt (vgl. Bärmann/Pick/Merle-Merle, 8. Auflage, § 23 Rdnr. 164).

b)

Die Gesamtjahresabrechnung 2006 leidet an dem Mangel, dass die Gesamtsumme der Einnahmen aus Vorauszahlungen im Jahre 2006 nicht korrekt angegeben wurde, die Einzeljahresabrechnung des Klägers enthält ebenfalls nicht sämtliche Wohngeldzahlungsbeträge, die der Kläger im Jahre 2006 geleistet hatte. Das ist unstreitig. Es kommt im vorliegenden Fall nicht entscheidend darauf an, ob der Kläger aus Vorjahren noch Schulden gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft hatte oder nicht. Es kommt auch nicht darauf an, wie Zahlungen des Klägers im Jahre 2006, die ausweislich der vorgelegten Belege teilweise ohne Tilgungsbestimmung erfolgt waren, nach dem Gesetz gemäß § 366 BGB zu verrechnen waren. Denn die Jahresabrechnung verstößt gegen das Prinzip der Einnahmen- und Ausgabenrechnung, wonach die Abrechnung sämtliche in der betreffenden Abrechnungszeit geleisteten und erhaltenen Zahlungen der Wohnungseigentümergeinschaft enthalten und ausweisen muss. Das bedeutet, dass alle Zahlungen, die ein Wohnungseigentümer in einem Abrechnungsjahr leistet, unabhängig von der Frage der Anrechnung als Einnahme in diesem Jahr zu buchen sind. Das gilt auch dann, wenn es sich um Zahlungen handelt, die gemäß § 366 BGB evtl. auf Vorjahresschulden zu verrechnen sind (BayObLG in ZMR 2002, 946 und in ZMR 2003, 761, herrschende Meinung). Da unstreitig in der Jahresabrechnung nicht alle Zahlungen, die der Kläger im Jahre 2006 geleistet hat, aufgeführt sind, ist die Jahresabrechnung, und zwar sowohl hinsichtlich der Gesamtjahresabrechnung als auch hinsichtlich der Einzeljahresabrechnung des Klägers unrichtig.

Auf die Frage der Verrechnung von Zahlungen auf frühere Wohngeldzahlungsverpflichtungen des Klägers kommt es nicht an, wobei die Beklagten und die Streithelferin der Beklagten auch nicht nachgewiesen haben, dass derartige Verbindlichkeiten aus früheren Jahren bestehen bzw. bestanden. Denn die dazu ihnen vorgelegte landgerichtliche Entscheidung vom 17. Januar 2008 enthält dazu keine genauen Angaben.

Nach Auffassung des Gerichts hätten deshalb sämtliche Zahlungen des Klägers im Jahre 2006 in die Jahresabrechnung mit aufgenommen werden müssen, wobei in der Einzelabrechnung zu Lasten des Klägers ggf. eine Korrektur hätte vorgenommen werden müssen, dass diese Beträge nicht in vollem Umfang als Vorauszahlung für das Abrechnungsjahr 2006 berücksichtigt werden, und zwar entsprechend der von dem Kläger bei der Zahlung geleisteten Tilgungsbestimmung bzw. nach den Verrechnungsvorschriften des § 366 BGB, soweit die Zahlungen als auf Vorjahresschulden geleistet zu bewerten gewesen wären. Die Berücksichtigung solcher Zahlen führt deshalb nicht zu einem falschen Ergebnis hinsichtlich der Jahresabrechnung 2006, wenn eine entsprechende Ausweisung in der Einzeljahresabrechnung erfolgt. Dennoch ist es zwingend erforderlich, sämtliche Zahlungen eines Wohnungseigentümers in eine Jahresabrechnung aufzunehmen, sofern die Zahlungen im Abrechnungszeitraum erfolgt sind. Denn anderenfalls ist sowohl für den einzelnen Wohnungseigentümer als auch für die Gemeinschaft nicht erkennbar, welche Zahlungen überhaupt geleistet sind. Der Wohnungseigentümer, der nicht alle seine in dem Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen in der Abrechnung wiederfindet, muss demgemäß davon ausgehen, dass die Zahlungen von dem Verwalter nicht berücksichtigt wurden, so dass ein

Beschlussanfechtungsverfahren allein dadurch schon provoziert wird, dass die Angaben fehlen. Da die Jahresabrechnung anders als eine Bilanz nach dem strengen Einnahmen-Ausgabenprinzip Zahlungsabflüsse und Zahlungszuflüsse zu erfassen hat und zwar vollständig, ist die Jahresabrechnung insoweit nicht korrekt, weil nicht alle Zahlungen des Klägers aufgeführt sind in der Jahresabrechnung.

c)

Unrichtig ist die Jahresabrechnung auch deshalb, weil die Abhebung von dem Festgeldkonto (2000,00 €) mit dem Transfer dieses Betrages auf das Girokonto der Gemeinschaft sich nicht aus der Jahresabrechnung ergibt, obwohl dies aus Gründen der Nachprüfbarkeit der Jahresabrechnung aus der Abrechnung erkennbar sein müsste.

Ebenfalls fehlen in der Jahresabrechnung 2006 alle Guthabenauszahlungen an Wohnungseigentümer aus der Jahresabrechnung 2005, soweit diese Beträge im Jahre 2006 unstrittig gezahlt worden sind. Damit ist für den einzelnen Wohnungseigentümer aus der Abrechnung nicht dieser Zahlungsabfluss nachvollziehbar.

d)

Die weiteren Beanstandungen des Klägers sind dagegen unbegründet bzw. vom Gericht in diesem Rechtsstreit nicht zu berücksichtigen. Dies betrifft zum einen alles grundsätzliche Bestreiten mit "Nichtwissen", soweit es die Richtigkeit von Zahlenwerten betrifft. Insoweit steht dem Kläger ein Einsichtsrecht hinsichtlich der Unterlagen zu, wenn er schon nicht an der Eigentümerversammlung teilnimmt und dort entsprechende Nachfragen zu Zahlen stellt. Dem einzelnen Wohnungseigentümer, der ein Beschlussanfechtungsklageverfahren einleiten will, ist es nach dem Gesetz möglich und er ist auch dazu verpflichtet, sich durch Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen die notwendigen Informationen zu verschaffen, um dann aus der Kenntnis dieser Unterlagen qualifiziert Beschlüsse anzugreifen und im Anfechtungsklageverfahren dazu substantiiert vorzutragen. Das hat der Kläger insoweit nicht getan, worauf die Beklagten und die Streithelferin der Beklagten zutreffend hingewiesen haben.

e)

Aus den vorgenannten Gründen ist deshalb die Gesamtjahresabrechnung für ungültig zu erklären, aber auch die daraus herzuleitenden Einzeljahresabrechnungen, da eine Veränderung der Gesamtjahresabrechnung möglicherweise Auswirkungen auf die Einzelabrechnungen der einzelnen Wohnungseigentümer haben kann.

3.

Die unter Tagesordnungspunkt 4 gefassten Beschlüsse über die Entlastung der Kassenprüfer und der Verwalterin sind ebenfalls für ungültig zu erklären. Im Hinblick auf die vorstehende Ungültigkeitserklärung des Beschlusses über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2006 sind die Verwalterpflichten hinsichtlich der Erstellung der Jahresabrechnung 2006 noch nicht erfüllt worden, d.h. die Verwalterin bleibt weiter verpflichtet, eine ordnungsgemäße Jahresabrechnung für das Jahr 2006 zu erstellen und erneut in einer Eigentümerversammlung der Gemeinschaft zur Genehmigung zu unterbreiten. Im Falle der bestandskräftigen Entlastung wäre Ohne Ungültigkeitserklärung des Entlastungsbeschlusses die



Verwalterin von dieser Verpflichtung gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft frei, so dass die Entlastung für ungültig zu erklären ist. Ähnliches gilt, soweit eine Entlastung der Kassenprüfer beschlossen wurde, da auch diese ihren Pflichten offensichtlich nicht in ordnungsgemäßem Umfang nachgekommen sind, wie die von dem Gericht vorstehend aufgezeigten Mängel der Jahresabrechnung zeigen. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass die Gemeinschaft aus der mangelhaften Tätigkeit der Kassenprüfer irgendwelche Ansprüche gegen die Kassenprüfer herleitet, so dass die Entlastung der Kassenprüfer ebenfalls für ungültig zu erklären ist.

4.

Der Antrag auf Ungültigkeitserklärung des Beschlusses über notwendige Reparaturen ist zwar von dem Kläger in der Hauptsache für erledigt erklärt worden. Da die Beklagten und die Streithelferin der Beklagten sich dieser Hauptsacheerledigungserklärung des Klägers nicht angeschlossen haben, hatte das Gericht über die Frage zu entscheiden, ob eine zulässige und begründete Klage insoweit sich in der Hauptsache erledigt hat. Wie die Beklagten und die Streithelferin der Beklagten zutreffend darauf hingewiesen haben, ist die von dem Kläger erklärte Hauptsacheerledigung unrichtig, da es kein erledigendes Ereignis gegeben hat. Die Tatsache, dass der Kläger offensichtlich erstmals aus dem Protokoll erkannt hat, was tatsächlich beschlossen wurde einschließlich seiner persönlichen Bewertung, dass er gegen das tatsächlich Beschlossene nicht vorgehen will, stellen kein erledigendes Ereignis im Sinne der Hauptsacheerledigung dar. Vielmehr hätte der Kläger insoweit die Klage zurücknehmen müssen.

5.

Keinen Erfolg hat die Anfechtungsklage des Klägers, soweit er sich gegen den unter Tagesordnungspunkt 7 a) der Versammlung gefassten Beschluss richtet. Der Beschluss verstößt insbesondere nicht gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung. Es gehört nicht zu den gesetzlichen Aufgaben des Verwalters, den Wohnungseigentümern zum Zwecke der Absetzbarkeit bei der Einkommensteuererklärung haushaltsnahe Dienstleistungen zu bescheinigen. Das Rundschreiben des Bundesministeriums für Finanzen vom 03.11.2006 (dort unter Randziffer 15) stellt keine gesetzliche Verpflichtung des Verwalters dar, da einem derartigen Rundschreiben keine Gesetzeskraft zukommt. Der Nachweis haushaltsnahe Dienstleistungen kann auch nicht ausschließlich über eine von dem Verwalter zu erstellende Bescheinigung erfolgen, vielmehr sind auch andere Möglichkeiten eines solchen Nachweises gegeben, wie sich aus dem Rundschreiben ergibt (Rz. 25 und 27 des Rundschreibens). Es ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass ein solcher Nachweis etwa durch eine Bescheinigung des Verwalters nicht im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt, also nicht zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört, sondern ausschließlich auf dem Einzelinteresse des einzelnen Wohnungseigentümers im Hinblick auf die Abgabe seiner Einkommenssteuererklärung beruht. Es liegt im Ermessen der Wohnungseigentümergeinschaft, ob sie durch Vereinbarung mit dem Verwalter insoweit den Verwalter ggf. durch Vereinbarung eines Zusatzhonorars dazu bewegen kann, derartige Bescheinigungen auszustellen oder aber in die Jahresabrechnung entsprechende Darstellungen über die Anteile der haushaltsnahen Dienstleistungen aufzunehmen. Es ist deshalb nach Auffassung des Gerichtes nicht zu beanstanden, dass im vorliegenden Fall die

Wohnungseigentümersversammlung beschlossen hat, keine derartigen Bescheinigungen dem Verwalter aufzubürden. Dadurch ist der einzelne Wohnungseigentümer nicht rechtlos gestellt, da er durch seinen Steuerberater notfalls mit Hilfe von Kopien der entsprechenden Ausgabenbelege die notwendigen Nachweise gegenüber dem Finanzamt führen kann.

6.

Dagegen ist der unter Tagesordnungspunkt 7 b) gefasste Beschluss der Versammlung für ungültig zu erklären, da dieser Beschluss gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstößt. Es ist bereits zweifelhaft, ob die Wohnungseigentümersversammlung insoweit überhaupt eine Beschlusskompetenz hat. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist grundsätzlich nicht berechtigt, jedenfalls nach altem Recht, den Verwalter zu ermächtigen, zu Lasten einzelner Wohnungseigentümer Kosten zu berechnen, jedenfalls kann die Wohnungseigentümergeinschaft dies nicht im Mehrheitsbeschluss so regeln, sondern allenfalls durch Vereinbarung. Dies kann aber letztlich dahingestellt bleiben, da jedenfalls der Beschluss schon aus einem anderen Grund für ungültig zu erklären ist. Unabhängig von der Frage, ob der Verwalter für die unter Tagesordnungspunkt 7 b) beschlossenen Dienstleistungen eine gesonderte Vergütung beanspruchen kann, fehlt in dem Beschluss eine klare Regelung über die Festsetzung der von dem einzelnen Wohnungseigentümer zu zahlenden Vergütung im Einzelfall. Ohne eine solche klare Festlegung ist der Beschluss für die einzelnen Wohnungseigentümer unklar, da für sie nicht absehbar ist, mit welchen Folgen eine solche Dienstleistung des Verwalters verbunden ist. Unklare Beschlüsse sind aber geeignet, Streitigkeiten unter Wohnungseigentümern oder im vorliegenden Fall zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter herbeizuführen. Deshalb sind derartige unklare Beschlüsse nach herrschender Meinung auf Antrag für ungültig zu erklären im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage.

7.

Die von dem Kläger erklärte Hauptsacheerledigung bzgl. seines ursprünglichen Beschlussanfechtungsantrages zu Tagesordnungspunkt 8 (Beschlussammlung) ist rechtlich falsch, da insoweit keine Hauptsacheerledigung eingetreten war. Wie die Beklagten und die Streithelferin der Beklagten zutreffend darauf hingewiesen haben, fehlt es hier an einem erledigenden Ereignis, das eine ursprünglich zulässige und begründete Klage durch ein nachträgliches Ereignis erledigt hat. Die bloße Kenntnis vom tatsächlichen Inhalt des Beschlusses ist kein solches erledigendes Ereignis. Vielmehr hätte der Kläger vor Einleitung des Beschlussanfechtungsverfahrens notfalls durch Einsichtnahme bei dem Verwalter sich Kenntnis von dem genauen Beschlussinhalt verschaffen müssen, was er nicht getan hat.

8.

Ebenfalls für ungültig zu erklären ist der unter Tagesordnungspunkt 9 gefasste Beschluss über die Vergütung des Verwalters bzgl. der Beschlussammlung.

Es kann letztlich dahingestellt bleiben, ob der Verwalter für die Führung der Beschlussammlung eine Zusatzvergütung beanspruchen kann oder nicht. Nach Auffassung des Gerichts kann der Verwalter eine solche zusätzliche Vergütung beanspruchen, wenn - wie im vorliegenden Fall - aufgrund einer Gesetzesänderung dem Verwalter zusätzlich zu seinen normalen Verwaltungsaufgaben weitere gesetzliche

Pflichten aufgebürdet werden, die zu einer erheblichen Mehrarbeit führen, wie nämlich das Führen einer Beschlusssammlung, was mit größerem Aufwand zwangsläufig verbunden ist. Dies ist aber anders zu sehen, wenn es sich um Gemeinschaften handelt, wo nach Einführung der gesetzlichen Beschlusssammlung, also nach dem 01.07.2007, ein Verwaltervertrag abgeschlossen wird und die Verwaltervergütung vereinbart wird. In diesem Fall muss die dann vereinbarte Verwaltervergütung auch die Tätigkeit des Verwalters betreffend die Führung der Beschlusssammlung mit enthalten, so dass dafür kein gesondertes Honorar vereinbart werden darf.

Im vorliegenden Fall kann auch dahingestellt bleiben, ob das in dem Beschluss vom 04.06.2007 zu Tagesordnungspunkt 9 vereinbarte Honorar für das Führen der Beschlusssammlung angemessen ist oder nicht. Denn der Beschluss leidet jedenfalls an dem Fehler, dass die Honorarregelung unter Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung nicht korrekt ist. Zu Recht hat der Kläger darauf hingewiesen, dass keine Regelungen enthalten sind über die Honorarpflichtigkeit von Änderungen, die auf eine schuldhafte Pflichtverletzung des Verwalters zurückzuführen sind, wobei es dann naturgemäß treuwidrig wäre, wenn der Verwalter für sein eigenes pflichtwidriges Verhalten auf diese Art und Weise auch noch ein Honorar bekäme. Mangelhaft ist die Regelung auch deshalb, weil zwischen Eintragungen und Anmerkungen im Sinne des § 24 Abs. 7 Satz 1, 2 und 4 WEG nicht differenziert wird. Aus diesem Grund könnte es bei dieser nicht präzisen Regelung zu Streitigkeiten in der Gemeinschaft kommen. Beschlüsse, die so unklar sind, dass sie zu Streitigkeiten in der Gemeinschaft führen können, verstoßen gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung.

9.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 101 ZPO. Das Gericht sah keine Veranlassung, gemäß § 49 Abs. 2 WEG n.F. der Verwalterin Prozesskosten aufzuerlegen (ganz oder teilweise). Denn die Belastung des Verwalters mit Prozesskosten nach dieser Vorschrift setzt voraus, dass die Tätigkeit des Gerichtes durch ein grobes Verschulden des Verwalters veranlasst wurde. Ein solches grobes Verschulden sieht das Gericht im vorliegenden Fall nicht. Die Fehler bei der Erstellung der Jahresabrechnung 2006 sind nicht durch ein grobes Verschulden der Verwalterin verursacht worden. Es besteht in der Literatur und der Rechtsprechung teilweise Streit darüber, wie die einzelnen Positionen in der Jahresabrechnung richtig darzustellen sind. Bei dieser Sachlage kann ein Fehler der Verwaltung dabei nicht Ohne weiteres als grobes Verschulden angesehen werden, zumal es höchst schwierig ist, Zahlungen, die wie im vorliegenden Fall teilweise Ohne Tilgungsbestimmung geleistet wurden, richtig zuzuordnen. Insoweit hat im wesentlichen der Kläger durch seine unregelmäßige und offensichtlich nicht pünktliche Zahlung der Wohngeldbeträge, wobei die Beträge jeweils in unterschiedlicher Höhe geleistet wurden, diese Verwirrung in erheblichem Umfang mit verursacht. Durch sein Zahlungsverhalten hat der Kläger einen erheblichen Mehraufwand bei der Verwaltung der Wohnungseigentumsanlage verursacht. Seine Überweisungen enthalten darüber hinaus keine bzw. nur sehr unklare Tilgungsbestimmungen. Es liegt deshalb keine Situation vor, wo Fehler der Jahresabrechnungen der Verwalterin als grobes Verschulden angekreidet werden könnten. Dies gilt auch bzgl. der übrigen Beschlüsse, soweit diese vom Gericht für ungültig erklärt wurden. Teilweise bestand insoweit eine Rechtsunsicherheit auch auf Verwalterseite im Hinblick auf die in der Versammlung vom 04.06.2007 noch

erst zum 01.07.2007 eintretende neue Gesetzeslage mit den erheblichen, aus der Literatur zu entnehmenden zahlreichen Auslegungsschwierigkeiten bei vielen neuen Regelungen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hinsichtlich der Kostenentscheidung beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Der Streitwert war unter teilweiser Abänderung des Beschlusses des Gerichtes vom 02. Oktober 2007 auf 11.745,97 € festzusetzen. Dabei hat das Gericht bzgl. der Anfechtung der Jahresabrechnung 2006 den Gesamtausgabenbetrag dieser Jahresabrechnung als Interesse aller Beteiligten zugrunde gelegt, es ist nicht gerechtfertigt, einen höheren Betrag als den Gesamtbetrag der Ausgaben insoweit anzusetzen. Im übrigen bleibt es bei der Bewertung zu den übrigen Anfechtungspunkten wie in dem Beschluss des Gerichtes vom 02.10.2007, so dass die übrigen Anfechtungspunkte mit insgesamt 4.500,00 € zu bewerten sind. Das Gesamtinteresse aller Wohnungseigentümer bzgl. der Anfechtungsanträge beläuft sich daher auf 18.991,95 € plus 4.500,00 € = 23.491,95 €. Gemäß § 49 a GKG sind für den Streitwert 50 % davon maßgeblich, also 11.745,97 €. Dieser Betrag unterschreitet nicht das Interesse des Klägers, das das Gericht mit 7.233,86 € bewertet, nämlich hinsichtlich der Jahresabrechnung 2006 mit dem Betrag, der in der Jahresabrechnung als Zahlungen des Klägers im Jahre 2006 fehlt, nämlich in Höhe von 1.233,86 € sowie bzgl. der übrigen Angriffe des Klägers hinsichtlich der Jahresabrechnung 2006, was das Gericht mit 1.500,00 € bewertet, also insgesamt mit 2.733,86 € bzgl. der Anfechtung der Jahresabrechnung 2006 und hinsichtlich der übrigen Beschlüsse mit insgesamt 4.500,00 €, so dass sich das Gesamteinzelinteresse des Klägers auf 7.233,86 € beläuft. Da der fünffache Betrag davon höher ist als der vorgenannte Betrag von 11.745,97 €, bleibt es bei dem nunmehr als endgültig festzusetzenden Streitwert von 11.745,97 €.

Schneiders

Richter am Amtsgericht