

# AG Hamburg St. Georg

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 28, 29 Abs. 2 und 3 WEG

- 1. Die tatsächlichen und geschuldeten Zahlungen der Wohnungseigentümer sind auf die Instandhaltungsrücklage in der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung weder als Ausgabe, noch als sonstige Kosten zu buchen.**
- 2. In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben.**
- 3. Eine Entlastung des Verwalters trotz fehlerhaft erstellter Jahresabrechnung widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.**
- 4. Die von der Verwaltung fehlerhaft erstellte Jahresabrechnung schließt ihre wirksame Entlastung im Wege einer entsprechenden Beschlussfassung aus. Auch bei fehlerhaftem Verwaltungshandeln in der Vergangenheit kommt eine wirksame Neubestellung dieser Verwaltung in Betracht. Es soll nicht ohne zwingenden Grund in die Mehrheitsentscheidung der Wohnungseigentümer eingegriffen werden.**
- 5. Die Prüfung von Abrechnungen durch den Beirat gem. § 29 Abs. 3 WEG bedeutet lediglich, dass es um die rechnerische Richtigkeit geht, dass nämlich z.B. die Zahlen in der Abrechnung selbst und in zugrunde liegenden Belegen übereinstimmen. Demgegenüber ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsbeirates, Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung an die Abrechnungsmethode zu überprüfen, so dass dem Beirat auch bei einer fehlerhaften Jahresabrechnung die Entlastung erteilt werden kann.**

AG Hamburg St. Georg, Urteil vom 27.11.2012; Az.: 980a C 28/12

#### **Tenor:**

1. Die auf der Eigentümerversammlung vom 17.4.2012 zum TOP 2a (Jahresabrechnung 2011) und TOP 2b (Entlastung der Verwaltung für die Jahre 2010 und 2011) gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. Von den Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin 31%, die Beklagten tragen 69%.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Zwangsvollstreckung der Beklagten, die Beklagten können die Zwangsvollstreckung der Klägerin jeweils gegen Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht die jeweils andere Partei vor Vollstreckung Sicherheit in gleicher Höhe leistet.

### Beschluss

Der Streitwert wird auf 14.932,85 € festgesetzt.

#### **Tatbestand:**

Die Klägerin wendet sich gegen Beschlussfassungen der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.4.2012, und zwar im Hinblick auf die Jahresabrechnung des Jahres 2011, die Verwalterentlastung für die Jahre 2010 und 2011, die Entlastung des Beirates für 2011 und die Neubestellung der Verwaltung über den 31.12.2012 hinaus.

Grundlage der Beschlussfassung zum TOP 2a über die Jahresabrechnung 2011 (Gesamt- und Einzelabrechnungen) ist die den einzelnen Wohnungseigentümer zugesandte Verwaltungsabrechnung vom 3.4.2012, Anlage K3, auf die verwiesen wird. Im Beschlussprotokoll heißt es u.a. wörtlich: "Der Verwalter weist darauf hin, dass die Abrechnung noch nicht in vollem Umfang den Grundsätzen der BGH-Rechtsprechung entspricht."

Der Antrag auf Genehmigung wurde bei einer Gegenstimme mehrheitlich angenommen. Weiterhin kam es zu Beschlussfassungen über die Entlastung der Verwaltung für die Jahre 2010 und 2011 jeweils mit einer Gegenstimme mehrheitlich und des Verwaltungsbeirates für 2011 (einstimmig).

Zum TOP 3 wurde die Neubestellung des Verwalters gemäß § 26 WEG beschlossen, wobei bei 3 Gegenstimmen der Beschlussantrag, die bislang tätige Verwaltung, Firma G. AG ..., mit Wirkung vom 1.1.2013 bis 31.12.2017 erneut zu bestellen.

Die Klägerin vertritt den Standpunkt, die Beschlussfassungen widersprüchen dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung.

Im Hinblick auf die Jahresabrechnung seien die Darstellungen zur Instandhaltungsrücklage und zum Vermögensstatus intransparent. Gleiches gelte im Hinblick auf die Darstellung der Heizkosten. Insoweit sei insbesondere zu beanstanden, dass die Abrechnung die Kosten des ermittelten Jahresverbrauches ausweise und nicht die Kosten für den Brennstoffeinkauf, wie es erforderlich gewesen wäre. Auch die Darstellung "Kosten der Eigentümer" in der Abrechnung sei fehlerhaft. Es seien Forcierungen in die Abrechnung aufgenommen worden, die gar nicht existieren würden. Insgesamt widerspreche die Darstellung der Abrechnung den von der Rechtsprechung, insbesondere des Bundesgerichtshofs, aufgestellten Anforderungen.

Vor dem Hintergrund der fehlerhaften Abrechnung seien auch die Beschlüsse über die Entlastung der Verwaltung und des Beirates zu beanstanden. Dies gelte auch in Bezug auf die vorangegangene Abrechnung

für das Jahr 2010. Bei der Durchführung der Fenstersanierung in der Wohnungseigentumsanlage in den Jahren 2009 bis 2011 sei es zu Fehlleistungen der Verwaltung gekommen. Der Verwaltung sei weiterhin vorzuwerfen, die Beschlussammlung mangelhaft geführt und die erforderliche Abstimmung mit dem Beirat mangelhaft dokumentiert zu haben.

Vor dem Hintergrund der zahlreichen Fehlleistungen der Verwaltung sei der Beschluss über deren Neubestellung nicht zu akzeptieren und widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Klägerin beantragt,

wie erkannt.

Sie beantragt darüber hinaus,

die Beschlussfassung TOP 2c über die Entlastung des Beirates für 2011 sowie zum TOP 3 über die Neubestellung der Verwaltung für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie verteidigen die angefochtenen Beschlussfassungen.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen verwiesen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist teilweise begründet.

Die gemäß § 46 Abs. 1 S. 2 WEG fristgerecht erhobene und begründete Anfechtungsklage hat Erfolg, soweit sie sich gegen die Beschlussfassungen zur Jahresabrechnung 2011 und Verwalterentlastung für die Jahre 2010 und 2011 wendet.

Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dies hat die WEG-Verwalterin im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung vom 10.5.2011 selbst eingeräumt, ein entsprechender Hinweis befindet sich im Beschlussprotokoll. Auch unter Berücksichtigung von Schwierigkeiten, die bei der Anpassung des verwendeten EDV-Programms an die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erforderliche Art und Weise der Darstellung der Jahresabrechnung entstanden sind, ist es nach Auffassung des Gerichts unverständlich, aus welchem Grund die Verwaltung die erforderliche Anpassung nicht längst vorgenommen hat. Die maßgebliche BGH-Entscheidung datiert vom 4.12.2009 (V ZR 44/09, abgedruckt in NJW 2010, 2127 ff.). Die Jahresabrechnung als geordnete Darstellung der Einnahmen und Ausgaben vorzunehmen, entsprach lange vor der BGH-Entscheidung der absolut herrschenden Auffassung. Im Hinblick auf die Darstellung der Zuführung zur Rücklage war das Meinungsbild in Rechtsprechung und

Fachliteratur uneinheitlich. Es ist indes nicht ersichtlich, aus welchem Grunde die Verwaltung nicht in der Lage gewesen ist, sich insoweit innerhalb eines Zeitraums von mehr als 1 Jahr nicht auf die neue Situation einzustellen.

Die Darstellung der "Zuweisungen zu den Rücklagen" mit einem Betrag in Höhe von 20.000 EURO, entsprechend einem Anteil der Klägerin in Höhe von 1.161,42 EURO, lässt nicht mit der hinreichenden Transparenz erkennen, worum es sich dabei handelt. Die Anordnung der Darstellung auf Seite 2 der Abrechnung im Anschluss an die Darstellung der Gemeinschaftskosten legt nahe, dass auch insoweit tatsächlich ein Betrag in Höhe von 20.000 EURO von der Verwaltung der Instandhaltungsrücklage zugeführt worden ist. Dann stellt sich allerdings die Frage, wo dieses Geld dann hergekommen ist, ob entsprechend der Darstellung tatsächliche Zahlungen der einzelnen Wohnungseigentümer vorgenommen worden waren. Gegen diese Einschätzung, dass es sich um die Darstellung tatsächlicher, also so genannter Ist-Zahlungen handelt, spricht der Umstand, dass der auf die Kläger entfallende Anteilsbetrag in Höhe von 1.161,42 EURO als Belastung der Klägerin im Rahmen der zusammengefassten anteiligen Abrechnung für ihr Sondereigentum (Seite 1 der Abrechnung) dargestellt ist. Demgemäß handelt es sich offensichtlich um so genannte Soll-Beträge, die also erst noch aufgebracht werden mussten.

Demgemäß ist festzustellen, dass die Darstellung der Zuweisungen zu den Rücklagen zunächst einmal nicht hinreichend verständlich ist. Geht man davon aus, dass es sich um Soll-Beträge handelt, wofür nach vorstehenden Ausführungen einiges spricht, verstößt diese Darstellung gegen die Anforderungen, die in der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 4.12.2009, V ZR 44/09, aufgestellt worden sind. Demnach sind tatsächliche und geschuldete Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage in der Jahresgesamt- und Einzelabrechnung weder als Ausgabe, noch als sonstige Kosten zu buchen. In der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die in die Abrechnung aufzunehmen ist, sind die tatsächlichen Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage als Einnahmen darzustellen und zusätzlich auch die geschuldeten Zahlungen anzugeben. Die notwendige Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage fehlt im vorliegenden Fall völlig.

Die fehlerhafte Darstellung wird auch nicht dadurch verbessert, dass der so genannte "Status" der Eigentümergemeinschaft zahlenmäßig ausgewiesen ist. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob der so genannte "Status" zwingend in eine Jahresabrechnung aufgenommen werden muss. Wenn dies jedoch geschieht und sich die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer auch darauf bezieht, dann muss auch die Darstellung des Status für den einzelnen Wohnungseigentümer verständlich sein. Dieser Anforderung wird die Darstellung nicht gerecht. Diesbezüglich ist zunächst zu kritisieren, dass die Darstellung in der Art einer Bilanz vorgenommen worden ist. Bilanzmäßige Darstellungen haben in Jahresabrechnungen nichts zu suchen. Das entspricht seit Jahren der gefestigten Rechtsprechung (vgl. Riecke-Schmid-Abramenko, WEG, § 28 Rdn. 67). Der durchschnittliche Wohnungseigentümer ist ohne spezifische buchhalterische Kenntnis nicht in der Lage, diese Art der Darstellung zu verstehen. Dem Zahlenwerk ist nicht zu entnehmen, welcher der genannten Beträge nun real vorhanden ist. In Betracht kommen insoweit Geldanlagen mit 25.744,40 EURO, Rücklagen mit

50.623,26 EURO, Bankguthaben mit 8.928,26 EURO. Der Gesamtbetrag von 54.933,94 EURO umfasst offensichtlich real vorhandene Beträge, Forderungen und Verbindlichkeiten. Was es mit dem Betrag von 9.398,10 EURO auf sich hat, bleibt unklar, die Erläuterung "Abrechnungsergebnis: Fehlbeträge" bringt keinerlei Klärung. Auch ist unklar, was mit offenen Rückständen aus vorheriger Abrechnung bzw. entsprechenden Guthaben gemeint ist.

Die Darstellung der Kosten des Sondereigentums ist fehlerhaft. Erkennbar ist, dass es sich dabei um Ausgaben handelt, die von der Verwaltung aus gemeinschaftlichen Mitteln getätigt wurden, aber speziell einzelnen Sondereigentümern zugute kamen. Daraus folgt, dass eine Grundlage dafür, insoweit eine anteilmäßige Beteiligung der einzelnen Wohnungseigentümer auszuweisen, nicht besteht. Vielmehr müssen die Beträge von den Wohnungseigentümern bezahlt werden, denen sie zugute gekommen sind.

Dahinstehen kann, ob die weiteren Beanstandungen der Klägerin gegen die Wohngeldabrechnung des Jahres 2011 zutreffen oder nicht. Die vorstehend genannten Punkte insgesamt rechtfertigen es, der Beschlussfassung insgesamt die Gültigkeit zu versagen. Die Entscheidung des Gerichts geht insbesondere nicht dahingehend, der Beschlussanfechtung nur insoweit stattzugeben, als sie sich auf die vorstehend genannten, zu beanstandenden Teilaspekte der Abrechnung bezieht. Eine bloße Teilanfechtung bzw. der Ausspruch der Ungültigkeitserklärung, bezogen nur auf einen Teil der Abrechnung, käme nur in Betracht, wenn ein rechnerisch selbständiger und abgrenzbarer Teil der Abrechnung betroffen wäre (vgl. dazu LG Hamburg, Urteil vom 14.9.2011, 318 S 138/10, abgedruckt in ZMR 2012, 34 ff.). Im vorliegenden Fall ist nicht ersichtlich, dass die Wohnungseigentümer, wenn ihnen die Bewertung des Gerichts im Hinblick auf die Beschlussfassung in deren Zeitpunkt bekannt gewesen wäre, allein den verbleibenden Teil der Abrechnung beschlossen hätten. Vor dem Hintergrund, dass eine ordnungsgemäße Rücklagenzuweisung und ein nachvollziehbarer Vermögensstatus in der Abrechnung nicht enthalten waren, wäre die Konsequenz gewesen, bei Aufrechterhaltung der Abrechnung im Übrigen an einzelne Wohnungseigentümer, jedenfalls an die Klägerin, Guthabenbeträge unter Berücksichtigung geleisteter Vorauszahlungen auszusahlen. Im wohlverstandenen Interesse der Wohnungseigentümer hätte demgegenüber gelegen, im Hinblick auf sämtliche Zahlungsverpflichtungen einzelner Wohnungseigentümer Klarheit zu erlangen, um eine Grundlage zu bekommen, um ggfs. bestehende Nachforderungsansprüche erfolgreich geltend machen zu können.

Auch wenn es für die Entscheidung über die Beschlussanfechtung zum TOP 2a nicht entscheidend ist, weist das Gericht doch darauf hin, dass die weiteren Beanstandungen der Klägerin im Hinblick auf die Jahresabrechnung zu Bedenken keinen Anlass geben. Die Angabe der Gemeinschaftskosten insgesamt beruht nicht auf einer pauschalen Darstellung, sondern stellt die Summe der Gemeinschaftskosten dar, die, für sich genommen, ordnungsgemäß ausgewiesen sind. Die Kosten der Wärmeversorgung (insgesamt EURO 17.183,77) beruhen auf der Energieabrechnung der Firma K.... Entgegen der Auffassung der Klägerin sind die tatsächlichen Ausgaben für die Energiebeschaffung dieser Energieabrechnung zu entnehmen. Anfangs- und Restbestand sind ausgewiesen. Die "Verbuchung" des am 31.12.2012 vorhandenen

Heizölvorrats steht der Ordnungsgemäßheit der Heizkostenabrechnung selbst nicht entgegen.

Ob Forderungen gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern im Hinblick auf zu zahlende Umzugskostenpauschalen ordnungsgemäß berücksichtigt worden sind oder nicht, kann von vornherein dahingesteift bleiben. Zu den notwendigen Inhalten einer Jahresabrechnung als Einnahmen-Ausgaben-Überschussrechnung nebst Ausweisung der Rücklagen und Darstellung des Vermögensstatus, gehören derartige Angaben nicht. Gleiches gilt im Hinblick auf die "Liste der Sonderkosten Leinpfad 107/108". Es ist nicht ersichtlich, dass sich daraus die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer erstreckt. Ob die Kostenverteilung ordnungsgemäß vorgenommen worden ist, kann in diesem Verfahren nicht geprüft werden. Auch die Frage, ob ein Zuschlag von 20% auf Verbrauchskosten gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern erhoben werden darf, deren Energieverbrauch auf Schätzungen beruht, ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

Die Anfechtung der Beschlussfassungen zur Entlastung der Verwalterin ist begründet. Die von der Verwaltung fehlerhaft erstellte Jahresabrechnung schließt ihre wirksame Entlastung im Wege einer entsprechenden Beschlussfassung aus. Gegen eine Entlastung spricht in diesem Zusammenhang, dass die Wohnungseigentümer gegenüber der Verwaltung einen Anspruch auf Erstellung einer ordnungsgemäßen Jahresabrechnung haben und insoweit ggfs. sogar ein Schadensersatzanspruch gegenüber der Verwaltung besteht, sollte diese dieser Verpflichtung z.B. nicht nachkommen.

Unabhängig von der Frage, ob die vorangegangene Jahresabrechnung für das Jahr 2010 angefochten wurde, oder nicht, ist doch davon auszugehen, dass die beanstandeten Fehler in der Abrechnung für das Jahr 2011 auch in der vorangegangenen Abrechnung vorhanden waren. Dafür spricht entscheidend, dass die Verwaltung sich für das Jahr 2010 nicht in der Lage gesehen haben dürfte, eine den Anforderungen der Rechtsprechung genügende Jahresabrechnung zu erstellen. Demgemäß gilt auch insoweit, dass die genannten Fehler in der Abrechnung Schadensersatzansprüche gegenüber der Verwaltung als durchaus plausibel erscheinen lassen, wenn sich z.B. herausstellen sollte, dass die (intransparenten) Angaben über den Vermögensstatus geklärt werden und sich dann herausstellt, dass z.B. einzelne Forderungen des Verbandes Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern oder Dritten nicht ordnungsgemäß realisiert worden sind, woraus sich eine Haftung der Verwaltung ergeben kann.

Die weitergehende Klage hat keinen Erfolg.

Dies gilt im Hinblick auf die angefochtene Entlastung des Verwaltungsbeirates. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass für den Beirat nicht dieselben Maßstäbe gelten, wie für die Verwaltung selbst.

Der Beirat hat lediglich eine unterstützende Funktion gemäß § 29 Abs. 2 WEG. Die Prüfung von Abrechnungen durch den Beirat gem. § 29 Abs. 3 WEG bedeutet demgemäß, dass es (lediglich) um die rechnerische Richtigkeit geht, dass nämlich z.B. die Zahlen in der Abrechnung selbst und in zugrunde liegenden Belegen übereinstimmen. Demgegenüber ist es nicht

Aufgabe des Verwaltungsbeirates, Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung an die Abrechnungsmethode zu überprüfen. Damit wäre der Beirat, der sich in der Regel aus Wohnungseigentümern zusammensetzt, von vornherein überfordert.

Die Beschlussanfechtung hat auch keinen Erfolg, soweit es um die Verlängerung der Verwalterbestellung geht. Diesbezüglich ist den Wohnungseigentümern ein Ermessensspielraum zuzubilligen. Auch bei fehlerhaftem Verwaltungshandeln in der Vergangenheit kommt eine wirksame Neubestellung dieser Verwaltung in Betracht. Es soll nicht ohne zwingenden Grund in die Mehrheitsentscheidung der Wohnungseigentümer eingegriffen werden (vgl. Bärmann-Merle, WEG, § 26 Rdn. 41). Nach diesem Maßstab ist zurzeit nicht ersichtlich, dass die Bestellung der bislang schon tätigen Verwaltung als fehlerhaft zu bewerten ist. Die aufgezeigten Fehler bei der Jahresabrechnung und auch weitere, von der Klägerin in diesem Rechtsstreit vorgebrachte Beanstandungen im Hinblick auf die Verwaltungstätigkeit lassen die Bewertung zu, dass schwerwiegende vermögensschädigende Handlungsweisen der Verwaltung nicht erkennbar sind. Insbesondere bei der Maßnahme der Fensterinstandsetzung wurde eine gewisse "Großzügigkeit" an den Tag gelegt, offensichtlich wurden die Handwerksarbeiten nicht mit dem notwendigen Nachdruck kontrolliert und sichergestellt, dass die Arbeiten ordnungsgemäß erledigt wurden. Wenn die Wohnungseigentümer sich trotzdem dazu entschlossen haben, mehrheitlich eine Verlängerung der Verwalterbestellung zu wünschen, dann müssen die insoweit in Betracht kommenden Gründe respektiert werden. Insbesondere spielt in einem derartigen Fall stets eine Rolle, dass Erfahrungen mit der Arbeitsweise der bisher tätigen Verwaltung vorhanden sind. Bei einer neuen Verwaltung weiß man von vornherein nicht, ob deren Handlungsweise mit den Gewohnheiten der Wohnungseigentümer in Einklang zu bringen ist. Wenn es sich, wie im vorliegenden Fall, um korrigierbare Fehler der Verwaltung handelt, bei denen die Aussicht besteht, dass sie in Zukunft "abgestellt" werden können, setzt sich der Wille der Mehrheit der Wohnungseigentümer im Hinblick auf die Fortsetzung der Verwaltungstätigkeit gegenüber geäußerten Bedenken durch.

Die Nebenentscheidungen richten sich nach den §§ 91, 92 I ZPO.

Bei der Kostenverteilung legt das Gericht die Streitwertentscheidung zugrunde. Dabei folgt es den Ausführungen der Klägerin in der Klagschrift. Das Unterliegen der Klägerin macht insgesamt einen Anteil von 5.152,10 EURO am Gesamtstreitwert von EURO 14.932,85 aus; das Obsiegen und Unterliegen der Parteien zueinander kommt in der Kostenverquotelung zum Ausdruck.

Die Nebenentscheidungen richten sich nach den §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.