
Datum: 07.03.2016
Gericht: Amtsgericht Köln
Spruchkörper: Abt. 202
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 202 C 153/15
ECLI: ECLI:DE:AGK:2016:0307.202C153.15.00

Tenor:

Die unter TOP 3 (Gesamt- und Wohngeldabrechnung 2013 sowie Entlastung des Verwaltungsbeirats und der Verwaltung) und TOP 7 (Anbringung von Taubenspiques) gefassten Beschlüsse der Eigentümerversammlung der WEG S. Straße 00, Köln, vom 28. September 2015 werden für unwirksam erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits werden der Verwaltung zu 90 %, den Beklagten zu 10 % auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des beizutreibenden Betrags.

Tatbestand:

1

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft S. Straße 00, Köln. Die Verwalterin, die die in der Wohnungseigentümergeinschaft vom 28. September 2015 zu TOP 3 beschlossene Jahresabrechnung 2013 erstellt hat, war vom 1. Januar 2014 bis zum 31. Dezember 2015 Verwalterin der Gemeinschaft. Ein zuvor im Jahr 2014 gefasster Beschluss über die Jahresabrechnung 2013 ist im Anfechtungsverfahren aufgehoben worden. Nach der Teilungserklärung ist vorgesehen, dass im Vertretungsfalle bei der Versammlung eine schriftlich erteilte Vollmacht vorliegen muss. Während der Versammlung wurde die Frage erörtert, ob auch eine per Telefax oder Email vorliegende Vollmacht als eine solche im Sinne der Teilungserklärung zu werten ist. Der Versammlungsleiter entschied, auch solche Vollmachten mit der Maßgabe zu berücksichtigen, dass die Originalvollmachten nachgereicht würden. Zu TOP 3 beschloss die Gemeinschaft neben der Jahresabrechnung die Entlastung von Verwaltungsbeirat und Verwalterin. Die Jahresabrechnung enthält in der Gesamtdarstellung der Einnahmen und Ausgaben eine Position „Rechnungsabgrenzung 2013 für 2014“ in Höhe von 3.531,89 €. Bei der Einzelabrechnung findet sich eine Position

2

„Versicherungsschäden“ in Höhe von 7.694,08 €, bei den Einnahmen findet sich ein Betrag über eine Versicherungserstattung in Höhe von 5.651,58 €. Die Verwaltung begründet dies u.a. mit der Selbstbeteiligung der Gemeinschaft von 500,- € je Schadensfall. In der Einzelabrechnung ist die Position „Aufzug/Wartung“ mit 30.237,61 €, bei der Auflistung der Kosten mit 22.607,23 € angegeben. Die Verwaltungskosten sind in der Einzelabrechnung mit 22.607,23 €, bei den Abflüssen mit 20.220,13 € dargestellt. Die Position „Anteil WE 170/Direktkosten“ war in der Erstaussfertigung der Wohngeldabrechnung 2013 nicht enthalten. Sodann findet sich eine Position „B./2013 eingebucht in 2012“ in Höhe von 1.054,42 €. Der Vermögensstatus weist am Ende des Jahres 2012 304.882,40 €, am Ende des Jahres 2013 390.776,44 € aus. Der Bestand der Instandhaltungsrücklage zum 1. Januar 2013 war in der Erstaussfertigung der Abrechnung mit 255.113,71 € angegeben, nunmehr mit 349.125,12 €. Der Endbestand war in der Erstaussfertigung beim Soll mit 431.685,24 €, beim Ist mit 289.025,39 € angegeben, in der streitgegenständlichen Fassung bei Ist und Soll einheitlich mit 430.973,26 €. Zu TOP 7 beschloss die Gemeinschaft die Anbringung von Taubenspikes. Hierzu lag ein Angebot der Firma I. vor, die Verwaltung sollte Vergleichsangebote einholen und den günstigsten Anbieter beauftragen.

Die Kläger sind der Ansicht, die nur per Email oder Telefax vorliegenden Vollmachten hätten nicht berücksichtigt werden dürfen. Zur Begründung der Differenz bei den Aufzugskosten sei angegeben worden, die Kosten seien teilweise bereits 2012 gezahlt worden. Unter Berücksichtigung der Einnahmen und Ausgaben errechne sich ein Endvermögen von 356.864,76 €. Die Rücklagenentwicklung des Jahres 2014 eröffne mit einem Bestand von 330.083,14 €. Die Darstellung der Instandhaltungsrücklage sei nicht ordnungsgemäß. Bei der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung seien mehr Einheiten berücksichtigt als abgelesen worden. Die Beauftragung wegen der Anbringung der Taubenspikes hätte nicht der Verwaltung überlassen werden dürfen. 3

Die Kläger beantragen, 4

die unter TOP 3 (Gesamt- und Wohngeldabrechnung 2013 sowie Entlastung des Verwaltungsbeirats und der Verwaltung) und TOP 7 (Anbringung von Taubenspikes) gefassten Beschlüsse der Eigentümerversammlung der WEG S. Straße 00, Köln, vom 28. September 2015 für unwirksam zu erklären. 5

Die Beklagten beantragen, 6

die Klage abzuweisen. 7

In dem Urteil wegen der im Jahr 2014 beschlossenen Abrechnung fänden sich essenzielle Vorgaben nicht, sondern nur allgemeine Ausführungen zur Ordnungsgemäßheit einer Jahresabrechnung. Vollmachten per Telefax und Email seien zugelassen worden, weil dies auch in der Vergangenheit so gehandhabt worden sei. Alle Vollmachten seien im Original nachgereicht worden. Auch ohne Berücksichtigung dieser Vollmachten sei die Gemeinschaft beschlussfähig gewesen. Das Ergebnis der Abstimmung hätte sich hierdurch auch nicht verändert. Bei der Abgrenzung in Höhe von 3.531,89 € handele es sich um die Abrechnung der Heizkosten. Die Kosten der Versicherungsschäden und -erstattungen ergäben sich aus den von der Vorverwaltung überlassenen Belegen. Die Wartungsgebühr für das erste Quartal des Jahres 2013 sei schon am 7. Dezember 2012 überwiesen worden. Diese Kosten seien im Jahr 2012 in der Abrechnung nicht berücksichtigt worden. Die Vergütung für Januar 2013 sei bereits am 27. Dezember 2012 vereinnahmt und nicht in der Jahresabrechnung 2012 berücksichtigt worden. Daher hätte sie in der Abrechnung im Jahr 2013 berücksichtigt werden müssen. Bei dem Betrag in Höhe von 1.054,42 € handele es sich um Betriebskosten 8

der Tiefgarage, der Betrag sei im Jahr 2013 vom Konto der Gemeinschaft geflossen. Auf den Rücklagenkonten seien Ende 2013 insgesamt 289.025,39 € angelegt gewesen, auf dem Girokonto 101.751,05 €. Die monatlichen Wohngeldvorauszahlungen seien in Bewirtschaftungskonten einerseits und zur Führung der Instandhaltungsrücklage andererseits gebucht worden. Zu den Taubenspiques vertreten sie die Ansicht, dass Kosten von maximal 4.760,- € ohne vorherige Ausschreibung hätten beschlossen werden können.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstands wird auf die wechselseitig von den Parteien gefertigten Schriftsätze nebst Anlagen sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung Bezug genommen. 9

Entscheidungsgründe: 10

Die Klage ist begründet. 11

Sie ist insbesondere innerhalb der gemäß § 46 Abs. 1 WEG zu beachtenden Fristen erhoben und begründet worden. Die angefochtenen Beschlüsse widersprechen ordnungsgemäßer Verwaltung, so dass es einer Entscheidung über die Frage, ob diese angesichts der gerügten Bevollmächtigungen wirksam zustande gekommen sind, nicht bedarf. 12

TOP 3 (Jahresabrechnung 2013) 13

Lediglich hinsichtlich der Kosten wegen Versicherungsschäden und Erstattungen kann der Vortrag der Beklagten nachvollzogen werden. Wenn Kosten in Höhe von 7.694,08 € entstanden sind und die Versicherungen 5.651,58 € erstattet haben, dann ist die Abrechnung in dieser Hinsicht richtig. Die Kläger hätten durch Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen konkret vortragen müssen, dass diese Beträge falsch sind. 14

Im Übrigen widerspricht die Jahresabrechnung ordnungsgemäßer Verwaltung, da sie eine Vielzahl von Mängeln aufweist. Die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft hat gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu hat die Verwaltung eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der Rücklagen enthält. Sie muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein. Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfassen und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Sie müssen nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist, insbesondere ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans eingesetzt worden sind (Bundesgerichtshof, Urteil vom 11. Oktober 2013 – V ZR 271/12 – WuM 2013, 757 f.). 15

Diesen Anforderungen wird die Abrechnung nicht gerecht. 16

Verbindlichkeiten der Gemeinschaft sind nicht Gegenstand der Jahresabrechnung und daher in dieser nicht darzustellen. 17

Wenn Aufzugskosten zum Teil bereits im Jahr 2012 gezahlt worden sind, ist es zutreffend, dass sie in der Abrechnung des Jahres 2013 nicht mehr berücksichtigt werden konnten. Dies ist allerdings in der Abrechnung dennoch geschehen. Falsche Buchungen in der Jahresabrechnung 2012 können nicht durch Nachholung in der Jahresabrechnung 2013 korrigiert werden. Dies ist fehlerhaft. 18

19

Gleiches gilt für die Verwaltungskosten. Diese hätten in der Jahresabrechnung 2013 nur in dem Umfang berücksichtigt werden dürfen, wie sie als Ausgaben in diesem Jahr getätigt worden sind.

Bei dem Betrag in Höhe von 1.054,42 € ist nicht entscheidend, wofür er verwendet worden ist, sondern warum diese Position den Zusatz „eingebucht in 2012“ enthält. Soweit die Beklagten auf das Schreiben der Verwaltung vom 11. September 2015 verweisen, ergibt sich hieraus, dass der Betrag im Jahr 2013 vom Konto der Gemeinschaft abgebucht wurde. Die Ansicht, dieser dürfe nicht erneut abgerechnet werden, weil er von der Vorverwaltung im Jahr 2012 eingebucht wurde, ist nicht nachvollziehbar. Es ist falsch, einen Betrag in der Abrechnung des Jahres 2012 zu berücksichtigen, der erst im Folgejahr angefallen ist. Die Abrechnung des Jahres 2012 ist dann insoweit ebenfalls falsch. Wenn der Betrag aber im Jahr 2013 als Ausgabe entstanden ist, ist er auch abzurechnen in dem Jahr 2013. 20

Unverständlich sind die Ausführungen der Beklagten zur Instandhaltungsrücklage. Die Istentwicklung beträgt laut Seite 9 der Abrechnung 430.973,26 €. Dieser Betrag lässt sich selbst bei einer Addition des Bestands der Rücklagenkonten in Höhe von 289.025,39 € mit dem Bestand des Girokontos in Höhe von 101.751,05 € nicht errechnen. Auch die Auflistung von Beträgen in Höhe von insgesamt 33.911,68 € trägt zur Aufklärung nicht bei, unabhängig davon, dass nicht verständlich ist, aus welchem Grund die diesen Betrag ergebenden Positionen relevant sein sollen. Offen verbleibt zudem die Frage, warum der gesamte Bestand des Girokontos Rücklage ist. Die Erklärung von Buchungen einerseits und andererseits erhellen die Unklarheiten nicht. Eine von der Verwaltung zwischenzeitlich erstellte Kontenübersicht 2013/2014 ist unerheblich, da diese nicht Gegenstand der Beschlussfassung war. 21

Zu der Position „Anteil WE 170“ fehlt es an einer Erklärung durch die Beklagte ebenso wie hinsichtlich der abgerechneten Einheiten bei der Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung. 22

TOP 3 (Entlastung von Verwaltung und Verwaltungsbeirat) 23

Die Beschlüsse widersprechen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Jahresabrechnung wegen erheblicher Mängel aufzuheben ist. 24

TOP 7 (Taubenspikes) 25

Die Beschlussfassung zu der Anbringung von Taubenspikes widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Es hätte vor der Beschlussfassung der Einholung von Alternativangeboten bedurft. Zudem ist es nicht zulässig, die Entscheidung über die Vergabe einer Maßnahme zu delegieren und lediglich die Berücksichtigung des günstigsten Angebots aufzugeben. Diese Entscheidung ist von der Wohnungseigentümergeinschaft selbst zu treffen (Landgericht Hamburg, Urteil vom 21. Oktober 2015 – 318 S 3/15 -, ZMR aktuell, Heft 1/2016). 26

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91 Abs. 1, 100 Abs. 1 ZPO, § 49 Abs. 2 WEG. Hinsichtlich TOP 3 waren der früheren Verwalterin die Kosten des Beschlusses über ihre Entlastung und die von ihr erstellte Jahresabrechnung aufzuerlegen, da die Verwalterin ein grobes Verschulden trifft. Da bereits eine frühere Abrechnung über denselben Abrechnungszeitraum aufgehoben worden war, hätte Anlass zu besonderer Sorgfalt bestanden, um Interesse der Parteien eine erneute Inanspruchnahme des Gerichts zu vermeiden. Wegen der übrigen Beschlussfassungen ist ein grobes Verschulden der Verwaltung nicht zu bejahen. 27

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht nach § 709 ZPO.

Streitwert: TOP 3: 22.838,45 € (Jahresabrechnung), 2.000,- € (Entlastung Verwaltung und
Verwaltungsbeirat); TOP 7: 2.380,- €, insgesamt: 27.218,45 €

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder

2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Köln, Luxemburger Str. 101, 50939 Köln, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Köln zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Köln durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Köln, 7. März 2016
Amtsgericht
Richterin am Amtsgericht