
Datum: 03.01.2012
Gericht: Amtsgericht Herne
Spruchkörper: Zivilrichter
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 28 C 47/11
ECLI: ECLI:DE:AGHER1:2012:0103.28C47.11.00

Tenor:

1.

Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.07.2011 zu TOP 2 gefassten Beschluss über die Genehmigung der Jahresgesamt- sowie der Jahreseinzela abrechnungen für die Wirtschaftsperiode 2010 wird insoweit für ungültig erklärt, als

Einnahmen der Gemeinschaft im Hinblick auf die seitens der Wohnungseigentümer gezahlten Hausgelder nicht dargestellt sind,

die Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage „Wohnung“ in der Auflistung der Einnahmen und Ausgaben als Ausgaben dargestellt sind,

die Zuführungen einschließlich der Zinszuführungen zur Instandhaltungsrücklage

„Wohnungen“ und zur Instandhaltungsrücklage „Garagen“ in der Auflistung der Einnahmen und Ausgaben als Ausgaben dargestellt sind, und

die Darstellung der Entwicklung des gemeinschaftlichen Girokontos mit der Konto-Nr. ##### bezüglich des dargestellten Kontoanfangsbestands und des dargestellten Kontoendbestandes sowie der dargestellten Zu- und Abflüsse nicht schlüssig ist.

2.

Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.07.2011 zu TOP 3 gefassten Beschluss über die Entlastung des Verwalters wird für ungültig erklärt.

3.

Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.07.2011 zu TOP 4 gefassten Beschluss wird insoweit für ungültig erklärt, als den Verwaltungsbeirat Entlastung erteilt wird.

4.

Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.07.2011 zu TOP 6 gefassten Beschluss wird, soweit die Parteien den Rechtsstreit nicht übereinstimmend für erledigt erklärt haben, für ungültig erklärt.

5.

Der auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.07.2011 zu TOP 8 gefassten Beschluss wird insoweit für ungültig erklärt, als die Finanzierung der zu TOP 6 gefassten Maßnahmen (mit Ausnahme der Strangventile) durch Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage erfolgen soll.

6.

Die Kosten des Verfahrens werden den Beklagten auferlegt.

7.

Das Urteil ist hinsichtlich der Kostenentscheidung vorläufig vollstreckbar.

Die Beklagten können die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 1.000,00 € abwenden, wenn nicht zuvor die Kläger Sicherheit in gleicher Höhe leisten.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentumsanlage ... in I.

1

2

3

Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 09.07.2011 haben die Parteien unter TOP 2 die Jahresabrechnung 2010, unter TOP 3 die Entlastung des Verwalters, unter TOP 4 u.a. die Entlastung des Verwaltungsbeirates und unter TOP 6 die Durchführung von Sanierungsarbeiten hinsichtlich der Strangventile, der Betonsanierung, der Antennenanlagen, der Austausch aller Holzfenster und des Daches des Hauses 149 sowie unter TOP 8 die Finanzierung dieser Modernisierungsmaßnahmen aus der Instandhaltungsrücklage beschlossen.	
Diese Beschlüsse sind Gegenstand der Anfechtungsklage. Hinsichtlich der Sanierung der Strangventile haben die Parteien, nachdem die Maßnahme durchgeführt worden ist, den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt.	4
Die Kläger beanstanden bei der Jahresabrechnung, dass diese die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (NJW 2010, 2127) bzgl. der Behandlung von Zuführungen zu Instandhaltungsrücklage nicht berücksichtigt habe und darüber hinaus die Einnahmen der Gemeinschaft im Hinblick auf die einzelnen Wohnungseigentümer gezahlten Hausgelder nicht dargestellt seien.	5
Insoweit wird auf die Jahresabrechnung (Anlage K3 Blatt 48 – 51ff der Akten) verwiesen.	6
Da die Einnahmen nicht verzeichnet und dargestellt seien, sei auch nicht nachprüfbar, ob Kontoanfangsbestand und Kontoendbestand durch die Differenz von Zuflüssen und Abflüssen gedeckt sind. Die Zahlungen seien im Übrigen nicht nachvollziehbar.	7
Da somit eine Jahresabrechnung nicht wirksam beschlossen sei, könne auch dem Verwalter (TOP 3) und dem Verwaltungsbeirat (TOP 4) keine Entlastung erteilt werden.	8
Die unter TOP 6 beschlossenen Sanierungen der Gebäude seien zu unbestimmt und nicht nachvollziehbar. Deshalb sei auch die unter TOP 8 beschlossenen Finanzierung der Sanierungen durch Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage unwirksam.	9
Die Kläger stellen	10
den aus dem Tenor ersichtlichen Antrag.	11
Die Beklagten beantragen,	12
die Klage abzuweisen.	13
Sie sind durchaus der Auffassung, dass die Jahresabrechnung nachvollziehbar sei.	14
Die Bezeichnung der Zuführungen zur Rücklage als Ausgaben sei lediglich ein formaler Fehler, der die Abrechnung nicht unwirksam werden lasse.	15
Die beschlossenen Sanierungen seien notwendig. Es sei auch allen bekannt gewesen, welche konkreten Arbeiten durchgeführt werden sollten.	16
Dementsprechend sei auch die Entnahme der Kosten aus der Instandhaltungsrücklage hierfür rechters.	17
Wegen der Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf den Inhalt der gewechselten Schriftsätze und der mithin überreichten Unterlagen Bezug genommen.	18
<u>Entscheidungsgründe:</u>	19

Soweit die Parteien den Rechtsstreit nicht in der Hauptsache übersteinstimmend für erledigt erklärt haben, war den Klageanträgen stattzugeben. Denn die unter TOP 2, TOP 3, TOP 4, TOP 6 und TOP 8 gefassten Beschlüsse widersprechen ordnungsgemäßer Verwaltung und waren dementsprechend im beantragten Umfang für ungültig zu erklären.	20
1.	21
<u>Die Jahresabrechnung</u>	22
Die Jahresabrechnung muss eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben für das betreffende Wirtschaftsjahr enthalten. Sie muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Zuziehung eines Prüfers oder sonstigen Sachverständigen verständlich sein, BGH ZWE 2010, 170, ständige Rechtsprechung.	23
Die Jahresabrechnung ist keine handelsrechtliche Bilanz und keine Gewinn- oder Verlustrechnung. Sie ist vielmehr grundsätzlich eine reine Einnahme- und Ausgabenrechnung. Der Verwalter hat alle tatsächlich auch erzielten Einnahmen und erfolgten Ausgaben in dem betreffenden Wirtschaftsjahr in die Abrechnung einzustellen, auch wenn diese möglicherweise zu Unrecht getätigt worden sind.	24
Es gilt unabhängig davon, ob der Rechtsgrund für eine Zahlung in der betreffenden Rechnungsperiode gelegt wurde oder ob tatsächliche Auswirkungen auch spätere Jahre betreffen können. Rechnungsabgrenzungen sind (mit Ausnahme bei den Heiz- und Warmwasserkosten) nicht vorzunehmen, vgl. Bärmann/Merle, Rd. 67 ff. zu § 28 WEG.	25
Zahlungen der Wohnungseigentümer, die für die Instandhaltungsrückstellung vorgesehen sind, sind in der Abrechnung als Einnahmen auszuweisen. Werden sie intern auf ein Sonderkonto für die Instandhaltungsrücklage verbucht, so bedeutet dies mangels tatsächlichen Abflusses von Mitteln keine Ausgabe, so dass die Umbuchungen nicht in die Abrechnung als Ausgabe aufgenommen werden darf, vgl. BGH ZWE 2010, S. 170 (171).	26
Diesen Ansprüchen wird die in der Wohnungseigentümerversammlung von 09.07.2011 beschlossene Jahresabrechnung nicht gerecht. Die Abrechnung enthält keine Zusammenstellung der Einnahmen und wertet darüber hinaus die Zuführungen zu Instandhaltungsrücklage als Ausgaben. Soweit dies geschieht und dementsprechend eine Gegenüberstellung der Ein- und Ausgaben mit der korrekten Einflussnahme auf die Anfangs- und Endbestände der Konten fehlt, war die Jahresabrechnung antragsgemäß für ungültig zu erklären.	27
2.	28
<u>Entlastung des Verwalters</u>	29
Da somit eine Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2010 nicht wirksam beschlossen worden ist, war auch die Entlastung des Verwalters verfrüht. Für einen derartigen Beschluss besteht erst dann Raum, wenn die Jahresabrechnung wirksam beschlossen ist. Denn die Entlastung enthält die Feststellung, dass die Abrechnung durch den Verwalter für das betreffende Wirtschaftsjahr als ordnungsgemäß anerkannt wird.	30
3.	31
<u>Entlastung des Beirates</u>	32

Gleiches gilt auch für die Entlastung des Beirates.	33
Die Beschlüsse zu TOP 3 und TOP 4 der Wohnungseigentümersversammlung waren daher ebenfalls für ungültig zu erklären.	34
4.	35
<u>Sanierungsbeschlüsse</u>	36
Auch die Sanierungsbeschlüsse unter TOP 6 widersprechen ordnungsgemäßer Verwaltung und sind – mit Ausnahme der erledigten Sanierung der Strangventile – für ungültig zu erklären.	37
Die Beschlussfassung zu TOP 6 hinsichtlich der Sanierung von Beton (Balkonen), der Antennenanlage, des Austausches aller alten Holzfenster und des Daches des Hauses ### sind nicht hinreichend bestimmt. Aus den protokollierten Beschlüssen lässt sich nicht entnehmen, welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden sollen, um die beabsichtigte Sanierung des Hauses durchzuführen. Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss aber klar und bestimmt, jedenfalls im Wege der Auslegung bestimmbar sein, vgl. OLG Köln, BeckRS 2004, 07947, OLG Düsseldorf ZMR 2004, 282, LG Köln BeckRS 2007, 13266, Bärmann/Merle WEG 10. Auflage § 23 Rd. 52.	38
Da sich aus dem Beschluss ergibt, dass der Verwalter allein aufgrund dieser Beschlusslage tätig werden und die Sanierungen durchführen soll, können die Beschlüsse auch nicht als Grundbeschluss, der nach Einholung konkreter Angebote durch eine erneute Beschlussfassung mit Leben gefüllt werden soll, verstanden werden. Vielmehr soll der Verwalter nach dem Beschlussinhalt diese Sanierungsmaßnahmen ggfs. nach Einholung von Angeboten selbständig vergeben bzw. nach "Meldung" der betroffenen Eigentümer hinsichtlich der Betonsanierung tätig werden. Aus den Beschlüssen ergibt sich weder, welcher Balkon saniert werden soll, welche Fenster ausgetauscht werden sollen bzw. in welcher Reihenfolge. Noch ergeben sich aus dem Beschluss der Umfang und die konkrete Ausgestaltung der Dachsanierung. Es widerspricht aber ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Eigentümersammlung diese Entscheidung dem Verwalter überlässt.	39
Daran ändern auch nichts die Angaben des Verwalters über den Umfang und das Ausmaß der notwendigen Sanierungen, die deshalb erforderlich geworden sind, weil das Objekt einem altersgemäßen Verschleiß unterliegt. Gerade deshalb können die notwendigen Sanierungsmaßnahmen rechtzeitig konkretisiert werden und einer ordnungsgemäßen Beschlussfassung durch die Eigentümersammlung zugänglich gemacht werden.	40
Auch wenn viele anwesende Wohnungseigentümer in der mündlichen Verhandlung bekundet haben, dass sie dem Fachwissen und der Person des Verwalters Vertrauen schenken, so muss dies nicht notwendig für die Kläger gelten. Diese können nicht mehrheitlich gezwungen werden, ihre Mitbestimmungskompetenz auf eine dritte Person zu übertragen.	41
5.	42
<u>Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage</u>	43
Folglich war auch der Beschluss über die Entnahme der notwendigen Kosten für die Sanierung aus der Instandhaltungsrücklage aufzuheben.	44
	45

Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 2 ZPO; der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit bezüglich der Kostenentscheidung folgt aus §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.
