
Datum: 07.12.1998
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 16. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 16 Wx 177/98
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1998:1207.16WX177.98.00

Vorinstanz: Landgericht Köln, 29 T 126/98
Schlagworte: Anforderungen an die Jahresabrechnung
Normen: WEG § 28

Leitsätze:

Die Jahresabrechnung muß dem Wohnungseigentümer auch ohne Unterstützung durch einen Buchprüfer oder Sachverständigen verständlich sein. Bei den Einnahmen und Ausgaben sind die tatsächlichen Beträge einander gegenüberzustellen, wobei es keine Rolle spielt, ob der Rechtsgrund für Zahlungen in der betreffenden Rechnungsperiode gelegt wurde und ob eingestellte Ausgaben möglicherweise zu Unrecht getätigt worden sind.

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner vom 28.10.1998 gegen den Beschluß der 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 23. September 1998 - 29 T 126/98 - wird zurückgewiesen. Die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens haben die Antragsgegner zu tragen; eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet nicht statt. Der Geschäftswert für das Verfahren der Rechtsbeschwerde beträgt 18.393,46 DM (13.393,46 DM + 5.000,- DM).

Gründe

Die sofortige weitere Beschwerde der Antragsgegner ist zulässig, §§ 45 Abs.1 WEG, 20, 22, 27, 29 FGG; sie hat indes in der Sache keinen Erfolg.

1

2

3

1. Das Landgericht hat ausgeführt, der Beschluß zur Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung 1995 sei insgesamt für ungültig zu erklären, da die Abrechnung sowohl auf der Einnahmen- wie auf der Ausgabenseite fehlerhaft sei. Der Verwalter habe nämlich nicht sämtliche Einnahmen, die der WEG 1995 zugeflossen seien, in die Jahresabrechnung eingestellt. Hierbei spiele es keine Rolle, ob es sich um Wohngeldzahlungen für das laufende oder um Nachzahlungen für das vergangene Jahr gehandelt habe. Bei den Ausgaben sei für Hausmeisterarbeiten ein nicht in vollem Umfang ausgezahlter Betrag als Ausgabe verbucht worden. Der Beschluß zur Entlastung des Verwalters sei schon deshalb fehlerhaft, da diesem ein Anspruch auf Entlastung nicht zustehe.

2. Diese Erwägungen des Landgerichts halten der dem Senat obliegenden rechtlichen Überprüfung im Ergebnis stand, §§ 27 Abs. 1 FGG, 550 ZPO. Zu Recht hat das Landgericht die in der Eigentümerversammlung vom 5.6.1996 unter Tagesordnungspunkten 2 und 4 zustande gekommenen Beschlüsse für ungültig erklärt,

§§ 43 Abs. 1 Nr.4, Abs. 2; 23 Abs.4; 28 Abs. 3, Abs.5 WEG. Die vom Verwalter erstellte Jahresabrechnung 1995 entspricht nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, da die Regelungen des § 28 Abs. 3 iVm. Abs.1 Satz 2 WEG nicht beachtet worden sind. Dementsprechend sowie in Anbetracht weiterer Umstände entsprach die beschlossene Entlastung des Verwalters ebensowenig ordnungsgemäßer Verwaltung.

Zu TOP 2 :

Die Jahresabrechnung muß eine geordnete und übersichtliche, inhaltlich zutreffende Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben für das betreffende Wirtschaftsjahr enthalten. Daneben sind in der Jahresabrechnung die Höhe der gebildeten Rücklagen und die Kontostände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraumes anzugeben. Diese Aufstellung muß für einen Wohnungseigentümer auch ohne Unterstützung durch einen Buchprüfer oder sonstigen Sachkundigen verständlich sein (Bärmann/Pick/Merle , WEG, 7. Aufl., § 28 Rz. 62, 63; Weitnauer/Hauger, WEG, 8.Aufl., § 28 Rz. 24; BayObLG, NJW-RR 90,1107; BayObLG, WE 90, 360; BayObLG WE 95, 30,31; OLG Hamm, NZM 98,923). Bei den Einnahmen und Ausgaben sind die tatsächlichen Beträge einander gegenüberzustellen, wobei es hier keine Rolle spielt, ob der Rechtsgrund für Zahlungen in der betreffenden Rechnungsperiode gelegt wurde und ob eingestellte Ausgaben möglicherweise zu Unrecht getätigt worden sind (Bärmann/Pick/Merle, aaO., m.w.N.; BayObLG WuM 93, 92).

Wie das Landgericht zutreffend dargelegt hat, fehlt auf der Einnahmenseite ein Betrag von ca. 2.500,- DM, der der WEG 1995 tatsächlich zugeflossen, vom Verwalter nicht als Wohngeld 1995 gebucht und nicht in die Abrechnung eingestellt worden ist. Dass ein Betrag in dieser Größenordnung (zusammengesetzt aus den Differenzen zwischen 2.900,- DM ./ 2.743,85 DM und 2.442,29 ./ 82,74 DM) zwar auf das Konto der WEG gezahlt, in den Buchungslisten des Verwalters, die nach Darstellung der Antragsgegner Grundlage der Jahresabrechnung waren, hingegen nicht erscheint, wird auch von den Antragsgegnern nicht in Abrede gestellt. Nach den oben dargelegten Grundsätzen hätten die diesem Gesamtbetrag zugrundeliegenden Einzahlungen in voller Höhe in der Abrechnung Berücksichtigung finden müssen. Gggfs. wären Beträge, die abweichende Zeiträume als den Abrechnungszeitraum betreffen, gesondert auszuweisen; in jedem Fall sind sie jedoch als Einnahme in die Abrechnung einzustellen (vgl. zur Möglichkeit des gesonderten Ausweises dieser Einnahmen: Bub, Finanz- und Rechnungswesen, III,6a). Dieser Fehler in der Abrechnung wird mit dem Vorbringen in der Rechtsbeschwerde nicht entkräftet. Entgegen dem dortigen Vortrag läßt die

vorgelegte Abrechnung 1995, die eine auch für Laien übersichtliche und verständliche Übersicht geben soll, nicht erkennen, dass ein entsprechender Betrag als Einnahme - -- wohl als Zahlung für Rückstände aus 1994 (?) - eingegangen ist (vgl. Bl. 8 GA).

Auch das Zahlenwerk zur Ausgabenseite ist nicht mängelfrei. Hierbei sind, worauf das Landgericht zu Recht hinweist, die Ausgaben für den Hausmeister mit 2.039,54 DM statt mit den tatsächlich ausgezahlten 1.514,54 DM angesetzt, ohne dass die Differenz zumindest als gesonderte Rücklage - deren Zulässigkeit mag dahinstehen - eingebracht worden wäre. Dem hat auch die Rechtsbeschwerdebegründung nichts entgegengesetzt. 9

Schließlich sind die Zahlenangaben zum Kontostand des WEG-Kontos Ende 1995 nicht korrekt, was bereits in der amtsgerichtlichen Entscheidung festgestellt und nicht angegriffen worden ist. Der Kontoendstand des Gemeinschaftskontos ist nämlich ebenfalls Gegenstand der Jahresabrechnung (vgl. Bärman/Pick/Merle, aaO., § 28, Rz. 63). 10

In Anbetracht dieser verschiedenen Mängel, die sowohl das Ergebnis der Gesamtabrechnung beeinflussen, als auch unmittelbar auf die Einzelabrechnungen durchschlagen, ist die gesamte Abrechnung 1995 für ungültig zu erklären. Dies folgt aus der Regelung des § 139 BGB, der hier Anwendung findet (BayObLG, WE 91, 251; WE 95, 245 247). Es fehlen konkrete Anhaltspunkte, dass die Wohnungseigentümer im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung bei dem Vorliegen verschiedener fehlerhafter Buchungen die Jahresabrechnung im übrigen gebilligt hätten statt Neuerstellung der Abrechnung zu verlangen. Mithin ist hier vom Regelfall des § 139 BGB auszugehen. 11

Zu TOP 4 : 12

Im Ergebnis zu Recht hat das Landgericht den Beschluß zur Entlastung des Verwalters für unwirksam erklärt. Solange der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft eine vollständige und ordnungsgemäße Abrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG für das abgeschlossene Wirtschaftsjahr noch nicht erstellt hat, widerspricht es dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Eigentümerversammlung ihm mehrheitlich Entlastung erteilt (vgl. OLG Düsseldorf, WE 91,251 m.w.N.). Dies ist hier der Fall. Hinzu kommen Bedenken gegen eine ordnungsmäße Verwaltung im Wirtschaftsjahr 1995 aus folgenden weiteren Umständen. So hat der Verwalter - nach eigenem Vorbringen - nicht die gesamte Summe der für die Instandhaltungsrücklage gesammelten Gelder, das sind 10.730,- DM, sondern 10.000,- DM auf das Instandhaltungskonto überwiesen, das als verzinsliches Festgeldkonto geführt wird. Mit dem Einwand, auf diese Weise sei die Liquidität der Eigentümergeinschaft erhöht worden, können die Antragsgegner nicht gehört werden. Denn die Antragstellerin hat zu Recht darauf verwiesen - was im übrigen von den anderen Beteiligten nicht in Frage gestellt worden ist -, dass der Wohnungseigentümer Mertes, der zugleich die Verwalteraufgaben wahrnimmt, für die 10 in seinem Eigentum befindlichen Wohnungen nicht das ab Beschlußfassung des Wirtschaftsplanes 1995 ab April geschuldete erhöhte Wohngeld, sondern bis auf eine Nachzahlung weiterhin lediglich 2.900,- DM monatl. als Wohngeld für seine Wohnungen entrichtet hat (statt 3.312,50 DM). Es hätte ordnungsmäßer Verwaltung entsprochen, wenn der Verwalter für die vollständige und rechtzeitige Einzahlung des Wohngeldes, auch soweit es ihn als Eigentümer betrifft, Sorge getragen hätte. Schließlich sind auch die Vorgänge um die Begleichung der Rechnung Dohmen vom 26.8.1994 bisher nicht vollständig geklärt, da nach wie vor die behauptete Bezahlung dieser Rechnung gegenüber dem Unternehmer bereits im Jahre 1994 durch die Verwaltung nicht belegt ist. Auch in Hinblick auf diese Umstände kommt derzeit eine Entlastung des Verwalters nicht in Betracht, um der Eigentümergeinschaft die Möglichkeit etwaiger Schadensersatz- oder Rückgriffsforderungen gegen den Verwalter offen zu halten. 13

Auf die vom Landgericht aufgeworfene Frage des Anspruchs auf Entlastung kommt es somit nicht an.

Soweit die Antragstellerin in ihren Schriftsatz vom 03.12.1998 weitergehende Anträge bezüglich der Jahresabrechnungen 1993/1994 und 1996 stellt, können diese nicht berücksichtigt werden, da Gegenstand dieses Verfahrens und damit der Rechtsbeschwerde lediglich die Beschlüsse zu TOP 2 und 4 der Eigentümerversammlung vom 05.06.1996 sind, mithin nur die Jahresabrechnung 1995. 14

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG. Für eine Erstattung außergerichtlicher Kosten in Abweichung von dem Regelfall bestand hier keine Veranlassung. 15

Die Entscheidung über den Geschäftswert folgt aus § 48 Abs.3 WEG und entspricht der nicht angegriffenen Festsetzung im Verfahren der Erstbeschwerde. 16