

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 28 Abs. 3 WEG; 139 BGB

- 1. Nach überwiegender Ansicht und der Rechtsprechung der Kammer ist ein Beschluss über eine Jahresabrechnung i.S.v. § 139 BGB teilbar. Dies führt dazu, dass eine Jahresabrechnung, soweit kein durchgreifender Fehler vorliegt hinsichtlich der Positionen, die nicht fehlerhaft sind, aufrechterhalten bleibt.**
- 2. Demnach führt ein Fehler in der Einzelabrechnung jedenfalls nicht zwangsläufig dazu, dass auch die Gesamtabrechnung fehlerhaft ist. Denn Sinn der Gesamtabrechnung ist es, eine Übersicht über die Gesamtkosten der WEG im Abrechnungszeitraum darzustellen.**
- 3. Einer teilweise Aufrechterhaltung (§139 BGB) der Abrechnungsspitzen - hinsichtlich der übrigen Positionen - steht entgegen, dass dieses zu einer erheblichen Umgestaltung der Abrechnungen führen würde und nicht ersichtlich ist, dass auch hinsichtlich der Abrechnungsspitzen die Wohnungseigentümer eine entsprechende "Rumpfabrechnung" beschlossen hätten.**
- 4. Insoweit kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Wohnungseigentümer eine Auskehrung von Guthaben aufgrund einer Teilabrechnung beschließen wollten. Eine Teilaufrechterhaltung der Abrechnung ohne die Möglichkeit der unmittelbaren Auszahlung (§ 21 Abs. 7 WEG) ist jedoch nicht möglich, da dies einen - schon prozessual nicht angängigen - Eingriff in das Selbstverwaltungsrecht der Wohnungseigentümer darstellen würde.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 09.03.2016; Az.: 2-13 S 225/13

Die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat durch Vorsitzenden Richter am Landgericht Grund Richterin am Landgericht Sparrer Richter am Landgericht Dr. Zschieschack aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 17. Februar 2016 für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Hanau vom 22.11.2013 unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung teilweise abgeändert und zur Klarstellung wie folgt neu gefasst. Der unter TOP 1 auf der Eigentümerversammlung vom 20.03.2013 gefasste Beschluss wird hinsichtlich der Hausgeldabrechnung 2012 hinsichtlich der Ergebnisse der Einzelabrechnungen

("Abrechnungsspitze") und des Ergebnisses der Gesamtabrechnung für ungültig erklärt. Die Einzelabrechnungen werden hinsichtlich der Positionen "Gartenpflege" insoweit für ungültig erklärt, als ein Betrag von 66,06 EUR für die Gartenpflege auf die Klägerin verteilt worden ist und insoweit der Klägerin Kosten für den Rechtsstreit X. in Höhe von 745,47 EUR angelastet worden sind. Ebenfalls wird der vorgenannte Beschluss in der Gesamt- und Einzelabrechnung hinsichtlich der Positionen "KST. Vergleich Frau X. mit einem Gesamtbetrag von 675,00 EUR und eine Einzelanlastung der Klägerin von 675,00 EUR für ungültig erklärt.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreites erster Instanz tragen die Klägerin zu 70 % und die Beklagten zu 30 %. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin zu 85 % und die Beklagten zu 15 %.

Das Urteil und das angefochtene Urteil - im Umfang der Berufungszurückweisung - sind vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert für die Berufungsinstanz wird auf bis zu 2.000,00 EUR festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die zulässige Berufung hat in dem aus dem Tenor ersichtlichen Umfang Erfolg.

1. TOP 1 war, soweit die Jahresabrechnung betroffen ist, teilweise für ungültig zu erklären.

Voranzustellen ist, dass die Funktion der Jahresabrechnung zum einen der turnusmäßige Rechnungslegung des Verwalters und damit dessen Kontrolle dient, zum anderen sich aus der Jahresabrechnung eine Übersicht über alle tatsächlich geleisteten Einnahmen und Ausgaben ergeben muss.

a) Ohne Erfolg wendet sich die Klägerin zunächst dagegen, dass hinsichtlich der Punkte, in denen das Amtsgericht die Einzelabrechnungen für ungültig hat, nicht auch die gesamte Abrechnung für ungültig erklärt worden ist. Nach überwiegender Ansicht und der Rechtsprechung der Kammer ist ein Beschluss über eine Jahresabrechnung iSv § 139 BGB teilbar. Dies führt dazu, dass eine Jahresabrechnung, soweit kein durchgreifender Fehler vorliegt hinsichtlich der Positionen, die nicht fehlerhaft sind, aufrechterhalten bleibt (vgl. zuletzt Kammer ZWE 2015, 409).

Demnach führt ein Fehler in der Einzelabrechnung jedenfalls nicht zwangsläufig dazu, dass auch die Gesamtabrechnung fehlerhaft ist. Denn Sinn der Gesamtabrechnung ist es, eine Übersicht über die Gesamtkosten der WEG im Abrechnungszeitraum darzustellen. Wie das Amtsgericht jedoch zutreffend ausgeführt hat, ist insoweit durch die Aufhebung der Einzelabrechnungen die Gesamtabrechnung nicht tangiert, denn die hier im Streit stehenden Ausgaben sind

gleichwohl angefallen, müssen dann jedoch - was allerdings lediglich Gegenstand der Einzelabrechnungen ist - neu verteilt werden.

b) Soweit sich die Klägerin dagegen wendet, dass ihre Vorauszahlungen - unter dem Punkt "Ihre Vorauszahlungen aus bezahlt" - in der Einzelabrechnung nicht in voller Höhe ordnungsgemäß berücksichtigt worden sind, erschließt sich der Differenzbetrag der Kammer allerdings nicht, denn die Zahlung vom 12.02.2013 durfte in der Abrechnung nicht berücksichtigt werden, so dass die Zahlungen der Klägerin nach ihrem eigenen Vortrag indes geringer als in der Abrechnung anzusetzen wären. Letztlich kommt es hierauf allerdings für die Anfechtung der Jahresabrechnung - wobei insoweit nach dem Klagevortrag nur die Einzelabrechnung der Klägerin betroffen ist - nicht an. Denn die geleisteten Zahlungen sind lediglich im Rahmen eines Vermögensstatutes in der Jahresabrechnung aufzunehmen. Ein derartiger Vermögensstatus ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. nur NJW 2014, 145) allerdings nicht Gegenstand der Beschlussfassung. Der BGH hat ausdrücklich entschieden: "Zwar kann sowohl die Einzel- als auch die Gesamtabrechnung den buchhalterischen Stand des Hausgeldkontos unter Einbeziehung der Rückstände aus den Vorjahren informatorisch aufzeigen. Ein solcher Nachweis von Buchhaltungskonten ist jedoch weder Bestandteil der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses; die daraus ersichtlichen Informationen können lediglich Indizien gegen die Schlüssigkeit der Abrechnung liefern" (BGH a. a. O.). Denn auf das Abrechnungssaldo (Überschuss der Jahresabrechnung über den Wirtschaftsplan), welches alleine Gegenstand der Jahresabrechnung ist, haben die tatsächlichen Zahlungen keinen Einfluss. Daher ist dieses auch nicht Gegenstand der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer, nimmt dem betroffenen Wohnungseigentümer im Gegenzug allerdings im Zahlungsprozess auch nicht den Erfüllungseinwand (vgl. dazu Niedenführ § 28 Rn. 102 mwN).

Allerdings hat die Kammer ganz erhebliche Zweifel daran, ob die in dem Beschluss angeführte Abrechnungsspitze auch nur ansatzweise diese Rechtsprechung berücksichtigt und nicht einfach lediglich der Saldo aus dem Abrechnungsergebnis und der geleisteten Vorauszahlungen ist. Allerdings ist dieses binnen der Anfechtungsfrist nicht vorgetragen worden.

Hierauf kommt es allerdings nicht an, da aufgrund der Ungültigerklärung von einzelnen Positionen der Einzelabrechnung auch die Abrechnungsspitze, als das Ergebnis der Einzelabrechnungen - für alle betroffenen Jahresabrechnungen - für ungültig zu erklären ist (vgl. BGH NJW 2012, 2648). Einer teilweise Aufrechterhaltung (§139 BGB) der Abrechnungsspitzen - hinsichtlich der übrigen Positionen - steht entgegen, dass dieses zu einer erheblichen Umgestaltung der Abrechnungen führen würde und nicht ersichtlich ist, dass auch hinsichtlich der Abrechnungsspitzen die Wohnungseigentümer eine entsprechende "Rumpfabrechnung" beschlossen hätten. Zudem könnte dies - jedenfalls bei der Ungültigerklärung erheblicher Positionen - dazu führen, dass die Abrechnungsspitze ein Guthaben des Wohnungseigentümers ergibt, welches ggf. zu einem Zahlungsanspruch des Wohnungseigentümers führen würde. Insoweit ist offensichtlich, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Wohnungseigentümer eine Auskehrung von Guthaben aufgrund einer Teilabrechnung beschließen wollten. Eine Teilaufrechterhaltung der Abrechnung ohne die Möglichkeit der unmittelbaren Auszahlung (§ 21 Abs. 7 WEG) ist jedoch nicht möglich, da dies einen - schon prozessual nicht angängigen - Eingriff in das Selbstverwaltungsrecht der Wohnungseigentümer darstellen würde.

