

Landgericht Frankfurt a.M.

BESCHLUSS

§§ 28, 46 WEG

- 1. In die Jahresabrechnung sind, da es sich um eine Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben bzgl. des jeweiligen Wirtschaftsjahres handelt, grundsätzlich alle tatsächlichen Einnahmen, die in dem jeweiligen Wirtschaftsjahr entstanden sind, einzustellen.**
- 2. Der Beschluss über den Wirtschaftsplan begründet eine Zahlungsverpflichtung hinsichtlich der dort festgesetzten Hausgeldzahlungen. Durch den Beschluss über die nachfolgende Jahresabrechnung soll hinsichtlich etwaiger Hausgeldrückstände kein neuer Anspruch begründet werden (BGH NJW 1996, 725).**
- 3. Hinsichtlich etwaiger Hausgeldrückstände verbleibt es daher bei der Zahlungsverpflichtung, welche durch den Beschluss über den Wirtschaftsplan begründet wurde. Bedingt durch diese Annahme wird in der Jahresabrechnung den Ausgaben der Soll der Hausgeldzahlungen und nicht die tatsächlichen Einnahmen zur Ermittlung der "Abrechnungsspitze" gegenübergestellt.**
- 4. Im Falle einer periodenfremden Nachzahlung von Hausgeld eines anderen Eigentümers besteht kein Anspruch aus der Gesamtabrechnung, in der diese Zahlung berücksichtigt ist, dass sie an die einzelnen Eigentümer ausgekehrt wird. Vielmehr bedürfte dies einer gesonderten Beschlussfassung durch die Gemeinschaft.**
- 5. Daher dürfen die Einnahmen bzgl. offener Hausgeldforderungen aus einem vorherigen Abrechnungszeitraum nicht in die Einzelabrechnung eingestellt werden und damit auch nicht auf die Eigentümer umgelegt werden. Diese sind vielmehr nur in die Jahresgesamtabrechnung als Einnahmeposten einzustellen.**

LG Frankfurt am Main, 29.01.2018; Az.: 2-13 S 72/17

Tenor:

Der Kläger wird darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 S. 1 ZPO durch einstimmigen Beschluss zurückzuweisen.

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen, der Kläger mag binnen vorgenannter Frist auch mitteilen, ob die Berufung zurückgenommen wird.

Gründe:

Die zulässige Berufung hat offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung und weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine

Entscheidung des Berufungsgerichts. Eine mündliche Verhandlung ist nicht geboten.

Soweit mit der Berufung die Beschlussfassung zu TOP 4.01 angegriffen wird, sind die erhobenen Einwände unbeachtlich. Die beschlossene Jahresabrechnung entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Dies gilt zunächst für den Beschluss über die Gesamtabrechnung. Der Einwand, die Hausgeldzahlungen der X GbR seien im Rahmen der Gesamtabrechnung nicht berücksichtigt worden, greift nicht durch.

Die Erwerber sind im streitgegenständlichen Wirtschaftsjahr Eigentümer des Teileigentums der X GbR geworden und werden unter Anrechnung der Zahlungen der X GbR in der Zahlungsaufstellung ... berücksichtigt. Die dort genannten Zahlungen stimmen mit denen aus der Jahresabrechnung überein.

Auch der Posten "Erlöse Hausgelder aus Rechtsfall" ist ... in die Gesamtabrechnung eingestellt worden. Ob dieser auf die einzelnen Eigentümer umgelegt wurde, betrifft die Einzelabrechnung nicht aber die Gesamtabrechnung. Die Verbuchung in der Gesamtabrechnung im Jahr der Einnahme entspricht den Vorgaben des BGH (BGH NJW 2014, 145 [BGH 11.10.2013 - V ZR 271/12]).

Auch die Beschlussfassung über die Einzelabrechnung entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Hier rügt die Berufung, dass der Posten "Erlöse Hausgelder aus Rechtsfall" nicht auf die einzelnen Eigentümer umgelegt und damit auch nicht gutgeschrieben wurden. Es handelt sich hierbei um gerichtlich erstrittene Zahlungen auf Hausgeldforderungen.

Diese Rüge ist unerheblich.

In die Jahresabrechnung sind, da es sich um eine Aufstellung sämtlicher Einnahmen und Ausgaben bzgl. des jeweiligen Wirtschaftsjahres handelt (Becker, Bärmann WEG § 28 Rn. 114), grundsätzlich alle tatsächlichen Einnahmen, die in dem jeweiligen Wirtschaftsjahr entstanden sind, einzustellen. ... Insoweit ist mit der Einzelabrechnung anhand der verteilungsrelevanten Einnahmen und Ausgaben und Abgleich mit dem Wirtschaftsplan die Abrechnungsspitze zu ermitteln (näher dazu Kammer ZWE 2017, 321).

Dies ergibt sich aus dem Zusammenspiel des Wirtschaftsplanes mit der nachfolgenden Jahresabrechnung (Jennißen, Jennißen WEG § 28 Rn. 107). Der Beschluss über den Wirtschaftsplan begründet eine Zahlungsverpflichtung hinsichtlich der dort festgesetzten Hausgeldzahlungen. Durch den Beschluss über die nachfolgende Jahresabrechnung soll hinsichtlich etwaiger Hausgeldrückstände kein neuer Anspruch begründet werden (BGH NJW 1996, 725). Hinsichtlich etwaiger Hausgeldrückstände verbleibt es daher bei der Zahlungsverpflichtung, welche durch den Beschluss über den Wirtschaftsplan begründet wurde. Bedingt durch diese Annahme wird in der Jahresabrechnung den Ausgaben der Soll der Hausgeldzahlungen und nicht die tatsächlichen Einnahmen zur Ermittlung der "Abrechnungsspitze" gegenübergestellt. Nur hinsichtlich dieser Abrechnungsspitze hat der Beschluss über die (Einzel-) Jahresabrechnung anspruchsbegründende Wirkung (ausf. dazu Kammer aaO). Insofern richtet sich auch die Verteilung der Einnahmen und Ausgaben bzw. deren Umlage auf die Eigentümer nach diesem

Prinzip. Würde nun aber - wie Teils vertreten (Jennißen, Jennißen WEG § 28 Rn. 107) - den Ausgaben die tatsächlichen Zahlungen auf die Hausgeldforderungen gegenübergestellt, so würde sich das oben beschriebene System verschieben, denn dann würde nicht mehr der verteilungsrelevante Überschuss der Ausgaben über den Einnahmen der Zahlungsverpflichtung aus dem Wirtschaftsplan gegenübergestellt, sondern es würden die tatsächlichen Beträge verrechnet und mit dem Saldo eine - nach der Rechtsprechung des BGH (aaO) unzulässige Verdoppelung des Schuldgrundes für den Rückstand geschaffen. Dann würde eine Vermengung der Anspruchsgrundlage, die der Beschluss über den Wirtschaftsplan darstellt und der Anspruchsgrundlage, durch den Beschluss über die Abrechnungsspitze begründet wird, stattfinden. Die Zahlungsverpflichtung würde doppelt berücksichtigt.

Dieses Ergebnis entspricht auch den Vorgaben der ständigen höchstrichterlichen Rechtsprechung (vgl. etwa BGH Urteil vom 27.10.2017, V ZR 189/16). Die Einzelabrechnung ist auf die Angabe der Soll-Vorschüsse auf das Hausgeld beschränkt. Es besteht zwar die Möglichkeit die tatsächlichen Zahlungen auf die Hausgeldzahlungsverpflichtungen informatorisch mitzuteilen (BGH NZM 2014, 79 [BGH 11.10.2013 - V ZR 271/12]). Eine Verrechnung der tatsächlichen Einnahmen findet jedoch im Rahmen der Einzelabrechnung nicht statt.

Demzufolge besteht nach der Rechtsprechung des BGH (NJW 2014, 145 [BGH 11.10.2013 - V ZR 271/12]) im Falle einer periodenfremden Nachzahlung von Hausgeld eines anderen Eigentümers kein Anspruch aus der Gesamtabrechnung, in der diese Zahlung berücksichtigt ist, dass sie an die einzelnen Eigentümer ausgekehrt wird. Vielmehr bedürfte dies einer gesonderten Beschlussfassung durch die Gemeinschaft.

Daher durften vorliegend auch die Einnahmen bzgl. offener Hausgeldforderungen aus einem vorherigen Abrechnungszeitraum nicht in die Einzelabrechnung eingestellt werden und damit auch nicht auf die Eigentümer umgelegt werden. Diese sind vielmehr nur in die Jahresgesamtabrechnung als Einnahmeposten einzustellen.

Die Beschlussanfechtung zu TOP 4.02 bleibt ebenfalls erfolglos.

Die Beschlussfassung über die Entlastung der Verwaltung entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

Ein Entlastungsbeschluss hat die Wirkung eines negativen Schuldanerkenntnisses im Sinne von § 397 Abs. 2 BGB (Becker, Bärmann WEG § 28 Rn. 198). Bezogen ist die Entlastung auf alle erkennbaren Ansprüche der Gemeinschaft gegen die Verwaltung (Becker, Bärmann WEG § 28 Rn. 198). Ein diesbezüglicher Beschluss muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen (Becker, Bärmann WEG § 28 Rn. 199). Der Verzicht auf mögliche Ansprüche gegen die Verwaltung widerspricht jedoch nicht zwingend ordnungsmäßiger Verwaltung (BGH NJW 2003, 3126). Im Gegenteil kann auch ein Interesse der Wohnungseigentümer an einem solchen Vorgehen bestehen. Dies kann in einem Vertrauensbeweis mit Blick auf die künftige Zusammenarbeit gesehen werden (BGH NJW 2003, 3126 [BGH 17.07.2003 - V ZB 11/03]). Der Entlastungsbeschluss widerspricht jedoch dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn gegen die Verwaltung erkennbar Ersatzansprüche in Betracht kommen (Niedenführ, Niedenführ/Vandenhouten WEG § 28 Rn. 249; Becker, Bärmann WEG § 28 Rn. 199). Bzgl. der Erkennbarkeit tragen die Wohnungseigentümer die Feststellungslast (Niedenführ,

Niedenführ/Vandenhouten WEG § 28 Rn. 247; OLG Karlsruhe NZM 2000, 298 [OLG Karlsruhe 03.12.1999 - 11 Wx 76/99]).

Nach diesen Grundsätzen sind Einwände gegen die Beschlussfassung nicht durchgreifend. Ansprüche gegen die Verwalterin sind vorliegend nicht erkennbar.

Der Einwand, die Jahresabrechnung widerspräche ordnungsmäßiger Verwaltung kann im Ergebnis nicht durchgreifen, da dies, wie oben gezeigt, nicht der Fall ist.

Die Berufung rügt weiterhin, dass die Hausgeldkonten nicht ordnungsgemäß geführt würden. Hierzu hat das Amtsgericht zutreffend ausgeführt, dass ausweislich der vorgelegten Kontoauszüge die Kontoinhaberin die Wohnungseigentümergeinschaft ist.

Die Versendung erfolgt dagegen an die Verwalterin. Hieraus allein kann jedoch nicht geschlossen werden, dass Ansprüche gegen die Verwalterin erkennbar sind. So ist nicht erkennbar wie etwaige Ansprüche gegen die Verwalterin aussehen sollten.

Soweit mangelnde Vollmachten der Gemeinschaft oder des Verwaltungsbeirats hinsichtlich der Konten der Gemeinschaft gerügt werden, ist dies ebenfalls unbeachtlich. Eine Pflichtverletzung der Verwalterin, die etwaige Ansprüche begründen könnte, ist nicht erkennbar.

Zunächst ist die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähiger Verband Kontoinhaberin. Sie bedarf daher keiner Vollmacht für ihr eigenes Konto. Sie wird durch den Verwalter, § 27 Abs. 3 S. 1 WEG, vertreten. Sollte ein solcher nicht existieren regelt § 27 Abs. 3 S. 2 WEG die Vertretung der Gemeinschaft. Die Gemeinschaft wird also grundsätzlich durch den Verwalter als Handlungsorgan im Rechtsverkehr vertreten. Sie selbst kann nicht ohne Vertreter am Rechtsverkehr teilnehmen. Daher hat sie durch ihr Organ, den Verwalter, Zugriff auf ihr Konto.

Auch ist nicht ersichtlich, wieso der Verwaltungsbeirat eine Kontovollmacht erhalten sollte. Der Verwaltungsbeirat hat nach der Konzeption des WEG keine Verwaltungsbefugnis (Merle/Becker, Bärman WEG § 29 Rn. 1). Er soll die Verwaltung unterstützen und übt im Wesentlichen eine Kontrollfunktion aus. Diese kann er erfüllen, ohne eine Kontovollmacht besitzt. Er soll gerade keine Verwaltung der Gelder vornehmen und bedarf somit keiner entsprechenden Vollmacht.

Abschließend ist auch die Berufung, soweit sie auf Feststellung der Zahlungsverpflichtung der Gemeinschaft gerichtet ist unbegründet.

Ein erhöhter Rückerstattungsanspruch besteht nicht. Insofern kann auf die obigen Ausführungen verwiesen werden.

Im Übrigen sind vorliegend die übrigen Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft verklagt und nicht die Gemeinschaft. Diese wäre aber für den Zahlungsanspruch, und damit auf für einen entsprechenden Feststellungsanspruch, passivlegitimiert, bereits dies stünde dem Erfolg der Berufung insoweit entgegen.