

Landgericht Frankfurt am Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 28, 43 WEG

- 1. Hausgeldvorschüsse finden ihre Rechtsgrundlage in dem jeweiligen Wirtschaftsplan, wobei die spätere Beschlussfassung über eine denselben Abrechnungszeitraum betreffende Jahresabrechnung hierauf grundsätzlich keine unmittelbare Auswirkung hat. Durch die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung wird insbesondere keine neue Anspruchsgrundlage hinsichtlich etwaiger Hausgeldrückstände begründet (BGH, Az.: V ZR 168/13).**
- 2. Wird nicht die Abrechnungsspitze (Soll-Abrechnung) in die Jahresabrechnung eingestellt, sondern die tatsächlich geleisteten ist der Beschluss zur Genehmigung der Jahresabrechnung nichtig, mit der Folge, dass eine Zahlungsklage aus der Nachforderung der Abrechnung auch ohne Beschlussanfechtung unbegründet ist.**
- 3. Die Eigentümergemeinschaft kann nicht erstmals in der Berufungsinstanz ihre Forderungen betreffend dieser Abrechnungszeiträume auf die Beschlussfassung über die Wirtschaftspläne betreffend diese Abrechnungsjahre stützen. Eine andere Rechtsgrundlage, also die Heranziehung der Wirtschaftspläne als Anspruchsgrundlage kann nicht erfolgen.**
- 4. Hat die Gemeinschaft selbst keine Berufung eingelegt und kann daher nicht den Streitgegenstand (neuer Lebenssachverhalt, da es sich um einen neuen Schuldgrund handelt) ändern. Will der Berufungsgegner über den Streitgegenstand disponieren, muss er (zumindest) Anschlussberufung einlegen.**

LG Frankfurt am Main, Urteil vom 25.10.2018; Az.: 2-13 S 68/18

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Michelstadt vom 20.03.2018, Az. 1 C 504/17 (01) WEG, unter Zurückweisung der weitergehenden Berufung teilweise abgeändert und zur Klarstellung wie folgt neu gefasst: Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 4.996,98 EUR nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz aus einem Betrag in Höhe von 1.449,84 EUR seit dem 12.09.2015 und aus einem Betrag in Höhe von 3.547,14 EUR seit dem 24.08.2017 zu zahlen. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Von den Kosten des Rechtsstreits in erster Instanz haben die Klägerin 73% und der Beklagte 27% zu tragen.

Von den Kosten des Rechtsstreits in zweiter Instanz haben die Klägerin 71% und der Beklagte 29% zu tragen.

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

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streitwert wird für zweite Instanz auf 17.350,16 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Mit der Klage begehrt die klagende WEG Hausgeldzahlungen und bezieht sich dabei auf verschiedene Jahresabrechnungen, Beschlüsse über Sonderumlagen und den Wirtschaftsplan, der am 17.03.2017 beschlossen wurde. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, dagegen richtet sich die Berufung des Beklagten.

Entscheidungsgründe:

II.

Die zulässige Berufung des Beklagten ist weitgehend begründet.

1. Zutreffend ist zunächst die Annahme des Amtsgerichtes, dass der Verwalter vorliegend ermächtigt war, die Klägerin, also den teilrechtsfähigen Verband, gerichtlich zu vertreten. Insofern wurde ein Beschluss der Eigentümer gefasst, der die gesetzlichen Befugnisse des Verwalters erweitert hat, § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG. Dieser Beschluss wurde nicht angefochten. Er ist somit als wirksam zu behandeln, § 23 Abs. 4 WEG. Anzeichen, die die Nichtigkeit des Beschlusses zur Folge hätten, bestehen nicht.

2. In der Sache ist die Berufung überwiegend begründet. Dies soweit die erstinstanzliche Verurteilung auf Beschlüsse über die streitgegenständlichen Jahresabrechnungen gestützt wurde. Diese sind nichtig und können daher keinen Anspruch der Klägerin begründen. Soweit die streitgegenständlichen Forderungen dagegen Hausgeldzahlungen und Forderung aus Sonderumlagen betreffen, ist die Berufung unbegründet.

a) Soweit die Klage auf die Jahresabrechnungen gestützt wird, besteht der geltend gemachte Zahlungsanspruch nicht, denn die Abrechnungen sind nichtig und begründen daher keine Zahlungsverpflichtung.

Insofern wird durch Beschlussfassung über die Jahresabrechnung nur hinsichtlich der Abrechnungsspitze eine neue Schuld begründet (vgl. nur BGH NJW 2012, 2797 Rn. 20; st. Rspr.). Die Hausgeldvorschüsse finden ihre Rechtsgrundlage in dem jeweiligen Wirtschaftsplan, wobei die spätere Beschlussfassung über einen denselben Abrechnungszeitraum betreffende Jahresabrechnung hierauf grundsätzlich keine

unmittelbare Auswirkung hat. Durch die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung wird insbesondere keine neue Anspruchsgrundlage hinsichtlich etwaiger Hausgeldrückstände begründet (BGH, Urteil v. 4.4.2014 – V ZR 168/13 = ZWE 2014, 261). Insofern fehlt den Eigentümern die Beschlusskompetenz, etwaige Beschlüsse, die eine derartige Schuld erneut begründen wollen, sind nichtig (BGH NJW 2012, 2796 [BGH 09.03.2012 - V ZR 147/11]; 2012, 2797 [BGH 01.06.2012 - V ZR 171/11]).

Dies ist hier der Fall.

Dabei kann offenbleiben, ob eine Beschlussfassung betreffend eine Jahreseinzelnabrechnung, welche keine Abrechnungsspitze ausweist, generell nichtig ist. Diese Rechtsfrage ist in Rechtsprechung und Literatur nicht abschließend geklärt. Das Landgericht Dortmund (Urteil vom 24.06.2014 - 1 S 18/13 = ZWE 2014, 365; st. Rspr.) vertritt insofern, dass ein Beschluss über eine Jahresabrechnung, welche die Differenz zwischen den tatsächlichen Zahlungen und den Ausgaben ausweise, zumindest wenn die tatsächlichen Zahlungen nicht den Sollzahlungen entsprächen, mangels Beschlusskompetenz nichtig sei. Diese Ansicht wird mit unterschiedlichen Begründungsansätzen in der Literatur weitgehend nicht geteilt (vgl. etwa Drasdo ZMR 2010 833, 831; Bärmann/Becker WEG § 28 Rn. 147; Riecke/Schmid/Abramenko WEG § 28 Rn. 87; zweifelnd auch Jacoby ZWE 2011, 61, 64). Hierauf kommt es vorliegend allerdings nicht an.

Denn die Eigentümer haben hier unzweifelhaft ihre Beschlusskompetenz überschritten, was zur Nichtigkeit der Beschlussfassung führt, § 23 Abs. 4 S. 1 WEG. Es besteht nämlich die Besonderheit, dass die streitgegenständlichen Jahresabrechnungen ausdrücklich als Ergebnis eine "Nachzahlung/Summe" vorsehen. Diese errechnete sich aus der Summe der im Abrechnungszeitraum angefallenen tatsächlichen Ausgaben und der geleisteten Zahlungen. Für den Beklagten wurden geleistete Vorschusszahlungen mangels Zahlung nicht angesetzt. Bei der gebotenen objektiv-normativen Auslegung kann bei dieser eindeutigen Bezeichnung des Ergebnisses kein Zweifel daran bestehen, dass die Eigentümer diesen Gesamtbetrag als geschuldeten Betrag beschließen wollten und nicht nur die tatsächlich geschuldete Abrechnungsspitze. Sowohl die Gestaltung der Abrechnung als auch die verwandte Terminologie "Nebenkostenabrechnung", "Endbetrag Nebenkosten", "Endbetrag Heizkosten" und der Begriff "Nachzahlung" lassen eine Auslegung dergestalt, dass Gegenstand der Beschlussfassung nicht die Neubegründung der als "Nachzahlung" aufgeführten Summe sein sollte, nicht zu. Der Begriff "Nachzahlung" ist insofern eindeutig. Ein durchschnittlicher und verständiger Leser dieses Textes muss dieses in dem oben genannten Sinne verstehen. Nach der gebotenen objektiv-normativen Auslegung des Beschlusstextes sollte eine neue, zusätzlich zu dem beschlossenen Wirtschaftsplan und den entsprechenden Hausgeldansprüchen hinzutretende Schuldgrundlage geschaffen werden. Dass dies auch das Verständnis der Eigentümer war, zeigt im Übrigen auch das Verfahren, in dem bis zum Hinweis der Kammer keinerlei Bezugnahme auf Wirtschaftspläne erfolgte, sondern die Zahlungsansprüche alleine mit den Jahresabrechnungen begründet worden sind.

Da für eine derartige Beschlussfassung keine Kompetenz besteht, ist der Beschluss nichtig. Einer teilweise Aufrechterhaltung (§ 139 BGB) des Beschlusses über die Abrechnung als Beschlussfassung über Abrechnungsspitzen steht bereits entgegen, dass dieses zu einer erheblichen Umgestaltung der Abrechnungen führen würde und nicht ersichtlich ist, dass auch hinsichtlich der - für die Kammer auch nicht zweifelsfrei ersichtlichen - Abrechnungsspitzen die Wohnungseigentümer eine

entsprechende Abrechnung "als Minus" beschließen wollten. Eine derartige Abrechnung bedarf völlig anderer Informationen zur Verständlichkeit (vor allem die geschuldeten Vorauszahlungen), die in den streitgegenständlichen Abrechnungen nicht gegeben werden und nach dem Willen der Eigentümer hier auch nicht erforderlich waren. Daher ist im vorliegenden Fall auch keine Umdeutung (§ 140 BGB), so man diese für denkbar halten sollte, möglich.

b) Die Klägerin kann nun nicht erstmals in der Berufungsinstanz ihre Forderungen betreffend diese Abrechnungszeiträume auf die Beschlussfassung über die Wirtschaftspläne betreffend diese Abrechnungsjahre stützen. Eine andere Rechtsgrundlage, also die Heranziehung der Wirtschaftspläne als Anspruchsgrundlage kann nicht erfolgen. Die Klägerin hat selbst keine Berufung eingelegt und kann daher nicht den Streitgegenstand (neuer Lebenssachverhalt, da es sich um einen neuen Schuldgrund handelt) ändern. Will der Berufungsgegner über den Streitgegenstand disponieren, muss er (zumindest) Anschlussberufung einlegen, dies ist nicht geschehen. Bei dem Anspruch aus einem Wirtschaftsplan und aus der Jahresabrechnung handelt es sich jedoch um unterschiedliche Schuldgründe, denn verschiedene Lebenssachverhalte (Beschlüsse) begründen die jeweilige Zahlungsverpflichtung. Damit liegen auch unterschiedliche Streitgegenstände vor (vgl. OLG Düsseldorf NZM 2007, 690 [OLG Düsseldorf 09.03.2007 - I-3 Wx 254/06]). Zudem würde bei einer anderen Auffassung die Ansicht des BGH zur Verjährung der Forderungen aus dem Wirtschaftsplan unterlaufen, denn nach Ansicht des BGH bleiben von den Beschlüssen über die Abrechnungsspitze bestehende Forderungen aus den Wirtschaftsplänen unberührt, bei denen es sich eben nicht - wie bei anderen Vorauszahlungen - um unselbständige Rechnungsposten handelt, sondern um Forderungen, die auch nach Beschlussfassung über die Jahresabrechnung in voller Höhe bestehen bleiben (BGH NJW 2012, 2797 [BGH 01.06.2012 - V ZR 171/11]).

b) Soweit die Berufung gegen die Verurteilung im Übrigen gerichtet ist, ist sie unbegründet. Die auf Hausgeldforderungen und Forderungen aus Sonderumlage gestützten Ansprüche stehen der Klägerin gegen den Beklagten zu. Es kann insofern auf die zutreffenden Ausführungen des Amtsgerichtes Bezug genommen werden.