

Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 28 WEG

- 1. Ausgaben für nicht im Anschaffungsjahr verbrauchten Brennstoff (Heizöl) sind in dem (Folge-)Jahr, in dem sie verbraucht werden, in der Abrechnung jenes Jahres nach Maßgabe der HeizkostenV auf die Wohnungseigentümer zu verteilen. Da diese aber bereits für die Anschaffung des Brennstoffs im Vorjahr nach vereinbartem oder dem allgemeinen Verteilungsschlüssel bezahlt hatten, müssen damals nicht verbrauchte Vorschüsse zur Vermeidung einer Doppelbelastung im Folgejahr als fiktive Einnahme angerechnet und abgegrenzt werden.**
- 2. Entnahmen aus der Rücklage sind in die Gesamtjahresabrechnung als Ausgaben einzustellen und in den Einzelabrechnungen mit einer fiktiven Verteilung mit der Beschreibung "aus Rücklage finanziert" mit 0,00 € einzustellen, da so eine doppelte Belastung der Wohnungseigentümer vermieden wird.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 28.05.2020; Az.: 2-13 S 6/19

Die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Zscheschack die Richterin am Landgericht Kling den Richter Dr. Orthmann im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis 07.05.2020 für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Darmstadt vom 29.11.2018, Az. 304 C 179/18, unter Zurückweisung der Berufung im Übrigen teilweise abgeändert und zur Klarstellung wie folgt neu gefasst:

Der in der Eigentümerversammlung vom 22.05.2018 zu TOP 4 gefasste Beschluss (Gesamt- und Einzelabrechnungen 2017) wird hinsichtlich der Heiz- und Wasserkostenabrechnung und der Abrechnungsspitzen für ungültig erklärt.

Die in der Eigentümerversammlung vom 22.05.2018 zu TOP 5 (Entlastung des Verwaltungsbeirats) und TOP 6 (Entlastung des Verwalters) gefassten Beschlüsse werden für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 76% und die Beklagten zu 24%.

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

Die Revision wird nicht zugelassen.

Der Streit wird für beide Instanzen auf 12.786,85 € festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten über die Gültigkeit der auf der Eigentümerversammlung vom 22.05.2018 zu den Tagesordnungspunkten (TOP) 4, 5 und 6 gefassten Beschlüsse. Unter TOP 4 wurden die Gesamt- und Einzelabrechnungen 2017, unter TOP 5 die Entlastung des Verwaltungsbeirats und unter TOP 6 die Entlastung des Verwalters beschlossen.

Mit der Klage begehrt die Klägerin die Ungültigerklärung der gefassten Beschlüsse.

Wegen der weiteren tatsächlichen Feststellungen wird auf die angefochtene Entscheidung Bezug genommen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt:

Die Jahresabrechnung 2017 widerspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage sei auf S. 3 zureichend dargestellt, getrennt nach Soll-Rücklage und Ist-Rücklage. Die auf S. 1 in der Abrechnung Position in Höhe von 2.491,04 €, genannt "Entnahme aus RL Wohnungen" sei nicht zu beanstanden. Hier sei eine Rechnung in gleicher Höhe aus der Instandhaltungsrücklage gezahlt worden. Deshalb sei die Position auch richtig bei den Ausgaben dargestellt.

Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin, mit der die sie ihren erstinstanzlichen Klageantrag weiterverfolgt.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung hat teilweise Erfolg, als sie die Darstellung der Energiekosten rügt. Nach dem Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofes vom 17.02.2012 sind in die Jahresgesamtabrechnung alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoff stehen, aufzunehmen. Für die Verteilung in den Einzelabrechnungen sind dagegen die Kosten des im Abrechnungszeitraum tatsächlich verbrauchten Brennstoffs maßgeblich. Der Unterschiedsbetrag ist in der Abrechnung verständlich zu erläutern (BGH, Urt. v. 17. 2. 2012 – V ZR 251/10 = NJW 2012, 1434). Schon diesen grundsätzlichen Anforderungen genügt die angefochtene Jahresabrechnung nicht, sodass die Darstellung insoweit nicht verständlich und nicht nachvollziehbar ist. Weder ihr selbst noch der Heizkostenabrechnung ist eine nachvollziehbare Darstellung zu entnehmen, ob und wie der in der Gesamtabrechnung angegebene Betrag auf die Anschaffung von Heizöl und ggf. sonstige im Abrechnungszeitraum geleistete Zahlungen zurückzuführen ist. Ebenso wenig lässt sich an Hand der Heizkostenabrechnung nachvollziehen, wie sich der vermeintlich tatsächliche Verbrauch ergibt. Eine Erläuterung zum Unterschiedsbetrag fehlt. Ferner ist die Jahresabrechnung auch hinsichtlich des unstreitig im Jahr 2016 gekauften, aber erst im Jahr 2017 verbrauchten Heizöls fehlerhaft. Ausgaben für nicht im Anschaffungsjahr verbrauchten Brennstoff sind in dem (Folge-)Jahr, in dem sie verbraucht werden, in der Abrechnung jenes Jahres nach Maßgabe der HeizkostenV auf die Wohnungseigentümer zu verteilen. Da diese aber bereits für die Anschaffung des Brennstoffs im Vorjahr nach vereinbartem oder dem allgemeinen Verteilungsschlüssel bezahlt hatten, müssen damals nicht verbrauchte Vorschüsse zur Vermeidung einer Doppelbelastung im Folgejahr als fiktive Einnahme angerechnet und abgegrenzt werden (Bärmann/Becker, 14. Aufl. 2018, WEG § 28 Rn. 126 mwN; so auch BeckOGK/Hermann, 1.12.2019, WEG § 28 Rn. 136). Dies ist hier aber nicht geschehen.

Damit entspricht die Jahresabrechnung hinsichtlich der Position Heiz- und Wasserkosten-Abrechnung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und ist insoweit und folglich auch hinsichtlich der Abrechnungsspitzen für ungültig zu erklären.

Was die Ausgabe in Höhe von 2.491,04 € angeht, hat das Amtsgericht seiner Entscheidung zu Recht die Annahme zu Grunde gelegt, dass der Betrag aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt worden sei. In diesem Sachzusammenhang ist der Vortrag der Klägerin so zu verstehen, dass sie nicht den Abfluss von 2.491,04 € aus der Rücklage bestreitet, sondern dessen Aufnahme als Ausgabe in die Gesamtabrechnung.

Dass die der Instandhaltungsrücklage entnommene Zahlung als Ausgabe Eingang in die Gesamt- als auch die Einzelabrechnung gefunden hat, ist, so wie es hier geschehen ist, nicht zu beanstanden. Zwar ist im Einzelnen nicht abschließend geklärt, wie die Abrechnung darzustellen ist, wenn Instandhaltungsmaßnahmen

aus der Rückstellung gezahlt werden. Hierzu werden verschiedene Ansichten vertreten (zum Meinungsstand allgemein BeckOK WEG/Bartholome, 39. Ed. 1.11.2019, WEG § 28 Rn. 89). Auf diesen Streit kommt es aber vorliegend nicht an.

Teilweise wird dafür eingetreten, diese Entnahmen allein in der Rücklagenentwicklung darzustellen (AG Düsseldorf ZMR 2013, 313 = BeckRS 2013, 7043; zustimmend Sauren/Sauren, 6. Aufl. 2014, WEG § 28 Rn. 27d). Dies wird damit begründet, dass es sich bei aus der Rücklage finanzierten Reparaturen bzw. Instandsetzungs-/Instandhaltungsmaßnahmen, einerseits nicht um Einnahmen handele, da diese Gelder tatsächlich nicht im Wirtschaftsjahr geflossen sind, andererseits aber auch nicht um Ausgaben, da sie nicht aus den Vorschusszahlungen, sondern aus der Rücklage finanziert wurden (AG Düsseldorf aaO).

Weiter wird vertreten, die aus der Instandhaltungsrückstellung finanzierte Sanierungsmaßnahme zwar in der Gesamtjahresabrechnung auszuweisen, hingegen nicht in den jeweiligen Jahreseinzelaabrechnungen. Zusätzlich sei zur Plausibilität der Abrechnung der Abgang aus der Rücklage in der Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrückstellung auszuweisen (Niedenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, 13. Aufl. 2019, § 28 Rn. 97; Bärmann/Becker, 14. Aufl. 2018, WEG § 28 Rn. 153b; Blankenstein ZWE 2010, 318 (322)). In den Einzelaabrechnungen seien die aus der Instandhaltungsrücklage finanzierten Kosten nicht als Ausgaben zu verteilen, weil es sich um nicht verteilungsrelevante Kosten handele, die bereits durch in der Vergangenheit geleistete Zahlungen finanziert wurden (Niedenführ aaO).

Ferner gibt es die Ansicht, dass die aus der Instandhaltungsrückstellung finanzierte Maßnahme neben der Darstellung bei der Entwicklung der Rücklage und in der Gesamtabrechnung auch in den Einzelaabrechnungen als Ausgabe kenntlich gemacht werden müsse (LG Dortmund ZMR 2016, 221; LG München ZMR 2011, 64; ZMR 2007, 567; zustimmend BeckOK aaO). Zur Begründung wird angeführt, dass bei einem Fehlen der rücklagenfinanzierten Instandhaltungskosten in der Einzelaabrechnung, die aber in der Gesamtabrechnung angegeben wurde, zusätzliche Unklarheit gestiftet und die Nachvollziehbarkeit für einen durchschnittlichen Eigentümer weiter erschwert werde (LG München ZMR 2011, 64).

In diese Richtung geht auch die vermittelnde Ansicht, dass eine Aufnahme in den Einzelaabrechnungen mit einer fiktiven Verteilung mit der Beschreibung "aus Rücklage finanziert" möglich sein soll, da so eine doppelte Belastung der Wohnungseigentümer vermieden werde (Bärmann/Becker, 14. Aufl. 2018, WEG § 28 Rn. 153b; Hügel/Elzer WEG § 28 Rn. 105).

Die Auffassungen, die eine Abrechnung im Rahmen der Gesamtabrechnung befürworten, dürften jedenfalls zutreffend sein. Denn so wird den

Wohnungseigentümer klar und verständlich, dass überhaupt eine Ausgabe getätigt wurde. Vorliegend ist die Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage allerdings nicht als Einnahme gebucht worden, sondern klar und deutlich bei der Berechnung der Instandhaltungsrücklage als auf den Eigentümer entfallende Entnahme angeführt (vgl. Häublein ZWE 2011, 1 (4 f.); ZWE 2010, 237 (243)). Bei dieser Darstellung ist die Annahme ausgeschlossen, es handele sich um eine echte Einnahme der Gemeinschaft, die den Eigentümern zugerechnet wird. Daher ist eine Darstellung in der Einzelabrechnung jedenfalls dann nicht zu beanstanden ist, wenn - wie hier geschehen- transparent dargestellt wird, wie der entnommene Betrag auf die an sich bestehenden Ausgaben der Eigentümer verteilt wird, um so eine Doppelbelastung im Rahmen der Abrechnungsspitze auszuschließen. Auf diesem Weg wird (1) durch Angabe in der Gesamtabrechnung transparent, dass eine Ausgabe getätigt wurde, (2) durch Angabe in den Einzelabrechnungen einer Verwirrung durch Unterschiede zwischen Gesamt- und Einzelabrechnung vorgebeugt und (3) durch Kompensation bei der Instandhaltungsrücklage eine Doppelbelastung der Wohnungseigentümer bei der Abrechnungsspitze vermieden. Danach ist die hier vorgenommene Darstellung in der Jahresabrechnung nicht zu beanstanden.

In Folge der teilweisen Ungültigkeit der Jahresabrechnung, welche vom Verwaltungsbeirat geprüft und von der Verwaltung zur Beschlussfassung vorgelegt wurde, sind auch die jeweiligen Entlastungsbeschlüsse für ungültig zu erklären, da jedenfalls ein Anspruch auf Neuerstellung der Abrechnung besteht.