

Amtsgericht Tostedt
IM NAMEN DES VOLKES
URTEIL

§§ 27, 28 WEG

- 1. Einem aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschiedenen Wohnungseigentümer stehen keine Ansprüche aus dem Gemeinschaftsverhältnis mehr gegen die WEG zu.**
- 2. Der Verwalter hat eine Jahresabrechnung, d.h. eine jährliche Abrechnung über die in diesem zwölfmonatigen Zeitraum angefallenen Kosten (und Einnahmen) zu erstellen. Diese ist - wie die Einladung zur Eigentümerversammlung - immer dem aktuell im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zuzusenden.**
- 3. Eine Zwischenablesung für einen ausgeschiedenen Wohnungseigentümer ist nicht zulässig.**
- 4. Ein Eigentümerwechsel hat mithin keinen Einfluss auf die Abrechnung. Vielmehr haben Veräußerer und Erwerber eine Regelung über die zu tragenden Kosten zu treffen, die für den Verwalter allerdings bedeutungslos ist.**
- 5. Soweit zunächst die Hausverwaltung verklagt und der Klageantrag auf die WEG umgestellt wurde, liegt ein Parteiwechsel auf Beklagtenseite vor. Dementsprechend hat der Kläger auch die Kosten der beklagten Hausverwaltung nach § 269 Abs. 3 ZPO zu tragen.**

AG Tostedt, Urteil vom 21.03.2023; Az.: 5 C 123/22

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Der Kläger trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Von der Darstellung des Tatbestandes es wird gemäß § 313 a Abs. 1 ZPO abgesehen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Dem Kläger steht der geltend gemachte Anspruch auf Fertigung und Zusendung der Schlussrechnung über haushaltsnahe Aufwendungen im Wirtschaftsjahr 2021 zum Stichtag 25.10.2021 gegen die Beklagte zu 2) nicht zu.

Unabhängig davon, ob der Kläger überhaupt aktivlegitimiert für einen Anspruch auf Erstellung einer Jahresabrechnung ist, besteht auch kein Anspruch gegen die Beklagte zu 2).

Der Kläger ist am 25.10.2021 aus der Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschieden, so dass ihm ab diesem Zeitpunkt keine Ansprüche aus dem Gemeinschaftsverhältnis mehr gegen die WEG zustehen. Im Übrigen käme ein Anspruch auch materiell rechtlich nicht in Betracht.

Denn weder die WEG noch der WEG-Verwalter sind nicht nur nicht verpflichtet, eine Zwischenabrechnung zu erstellen, sondern hierzu auch gar nicht legitimiert.

Der Verwalter hat eine Jahresabrechnung, d.h. eine jährliche Abrechnung über die in diesem zwölfmonatigen Zeitraum angefallenen Kosten (und Einnahmen) zu erstellen. Diese ist - wie die Einladung zur Eigentümerversammlung - immer dem aktuell im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zuzusenden.

Der ausgeschiedene Eigentümer hat ab dem Zeitpunkt seines Ausscheidens weder einen Anspruch auf Erstellung der Abrechnung, die Abrechnung selbst noch auf die Teilnahme an der Eigentümerversammlung.

Guthaben und Nachzahlungen sind immer mit dem Eigentümer abzurechnen, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung grundbuchlich

eingetragener Eigentümer ist; dieses gilt sogar für Abrechnungen über Zeiträume, in denen der neue Eigentümer noch kein Eigentümer war. Denn Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sind stets objekt- und nicht personenbezogen. Das bedeutet, dass bei einem Eigentümerwechsel im Laufe der Wirtschaftsperiode der veräußernde Wohnungseigentümer das Hausgeld bis zum Eigentümerwechsel schuldet, ab diesem Zeitpunkt sodann der Erwerber. Ebenso stehen Abrechnungsguthaben dem Veräußerer zu bzw. hat dieser Fehlbeträge nachzuzahlen, wenn die Jahresabrechnung vor dem Eigentümerwechsel beschlossen wird; erfolgt der Beschluss nach dem Eigentümerwechsel stehen Guthaben dem Erwerber zu und dieser hat etwaige Fehlbeträge auszugleichen.

Ein Eigentümerwechsel hat mithin keinen Einfluss auf die Abrechnung. Vielmehr haben Veräußerer und Erwerber eine Regelung über die zu tragenden Kosten zu treffen, die für den Verwalter allerdings bedeutungslos ist. Insofern hat dieser auch keine Abrechnung auf einen bestimmten, überdies von einem (ehemaligen) Eigentümer vorgegebenen Stichtag anzufertigen. Die Auseinandersetzung bzgl. der zu tragenden Kosten in der Abrechnungsperiode, in der ein Eigentümerwechsel erfolgt ist, hat ausschließlich zwischen Veräußerer und Erwerber zu erfolgen.

Hieran ändert auch der Umstand nichts, dass es dem Kläger lediglich um die haushaltsnahen Kosten geht.

Auch insoweit hat er sich an den Erwerber zu halten, sich von diesem die Abrechnung zusenden und sodann die Kosten anhand der Abrechnung selbst herauszufiltern.

Eine Verpflichtung der WEG oder des Verwalters hierzu besteht nicht.

II.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO sowie aus § 269 Abs. 3 ZPO.

Soweit der Kläger zunächst die Hausverwaltungsgesellschaft verklagt hat und den Klageantrag nach Hinweisen des Beklagtenvertreters und des Gerichts auf die WEG umgestellt hat, liegt ein Parteiwechsel auf Beklagtenseite vor. Wie auch ein Wechsel von einer gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Klage zu einer Klage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kein Fall der Rubrumsberichtigung ist, sondern ein Parteiwechsel (so eindeutig der BGH zu der "umgekehrten" Konstellation anlässlich der letzten WEG-Reform in seiner Entscheidung vom 06.11.2009, Az. V ZR 73/09), liegt erst recht im Fall des

Wechsels einer Klage gegen den Verwalter auf die WEG ein solcher Parteiwechsel vor.

Ein solcher Parteiwechsel auf Beklagtenseite bedeutet, dass der bisherige Beklagte nach § 269 ZPO (Klgrücknahme) ausscheidet und die Rechtshängigkeit gegenüber dem neuen Beklagten mit der Zustellung des Änderungsschriftsatzes an ihn begründet wird (vgl. Zöller, ZPO, 34. Aufl., 2022, § 263 Rn. 23). Dementsprechend hat der Kläger auch die Kosten der Beklagten zu 1) nach § 269 Abs. 3 ZPO zu tragen.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711, 713 ZPO.