

# Landgericht München I

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 46 Abs. 1 WEG; 531 ZPO

- 1. Zur Vermeidung eines materiell-rechtlichen Ausschlusses ist ein Kläger gehalten, innerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 WEG den Lebenssachverhalt vorzutragen, auf den er die Anfechtungsklage stützt.**
- 2. Dabei muss sich der Lebenssachverhalt, aus dem sich die geltend gemachten Anfechtungsgründe ergeben sollen, zumindest in seinem wesentlichen tatsächlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergeben; dass er sich nur aus Anlagen ergibt genügt nicht.**

LG München I, Urteil vom 11.04.2013; Az.: 36 S 13242/12

erlässt das Landgericht München I, 36. Zivilkammer durch Vorsitzende Richterin am Landgericht ..., Richterin am Landgericht ... und Richter am Landgericht ... aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 11.4.2013 folgendes Endurteil:

#### **Tenor:**

I.

Die Berufung der Klägerin gegen das Endurteil des Amtsgerichts München vom 21.5.2012 in Verbindung mit dem Berichtigungsbeschluss vom 10.7.2012 wird zurückgewiesen.

II.

Die Klägerin trägt die Kosten des Berufungsverfahrens einschließlich der Kosten der Nebenintervention.

III.

Die Revision wird nicht zugelassen.

IV.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 29.008,88 € festgesetzt.

#### **Entscheidungsgründe:**

## I.

Nach §§ 540 Abs. 2, 313 Abs. 1 Satz 1 ZPO ist eine Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil mit der Darstellung etwaiger Änderungen oder Ergänzungen entbehrlich, da gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft kein Rechtsmittel eingelegt werden kann (Thomas/Putzo, ZPO, 33. Auflage, § 540, Rdnr. 5). Die Revision wurde nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß § 62 Abs. 2 WEG ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Wohnungseigentumssache gemäß § 43 Nr. 4 WEG handelt; gemäß dem Gesetz zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zum besseren Schutz der Verbraucherinnen und Verbraucher vor Kostenfallen im elektronischen Geschäftsverkehr und zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes vom 10.5.2012 ist die Frist des § 62 Abs. 2 WEG mit Art. 2 des genannten Gesetzes verlängert worden.

## II.

Die Berufung der Klägerin wurde gemäß §§ 517, 519 ZPO frist- und formgerecht und unter Beachtung der übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen eingelegt. Sie hat jedoch in der Sache keinen Erfolg. Das Amtsgericht hat mit zutreffenden Erwägungen die Klage abgewiesen. Im einzelnen ist folgende Begründung gemäß § 540 Abs. 1 Nr. 2 ZPO veranlasst:

Vorauszuschicken ist, dass die Klägerin in ihrer Anfechtungsbegründung innerhalb der Begründungsfrist ausschließlich moniert hat, dass in der Jahresabrechnung 2003 nicht die von ihr tatsächlich geleisteten Sonderumlagen (1. Rate: 11.956,13 €; 2. und 3. Rate insgesamt: 17.287,03 €; 4. Rate: 4.973,10 €) auf der Einnahmenseite eingestellt worden seien, wobei zugleich nachrichtlich ausgeführt wurde, dass die vierte Rate in der Einzelabrechnung für die Einheit Nr. 1598731060 berücksichtigt worden sei. Gegenstand der fristgerecht erhobenen klägerischen Rügen, wie sie das Prüfungsprogramm der Kammer bestimmen, ist damit - nur - ein Verstoß gegen das Zufluss-/Abflussprinzip, nachdem die Verwaltung den Ausgaben nicht sämtliche tatsächlich erzielten Gesamteinnahmen gegenübergestellt habe mit der weiteren Konsequenz, dass wegen fehlender Einnahmen auch nicht die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresgesamtabrechnung überprüft werden könne.

Dieser zentrale Einwand wird in der Berufungsbegründung weiterverfolgt und vertieft. Insoweit ist zwischen der ersten Rate, die unstreitig im Jahr 2003 bezahlt wurde und der zweiten und dritten Rate zu differenzieren:

1. Rate in Höhe von 11.084,86 € zuzüglich 671,27 € Zinsen

Diese Rate ist nach den vorgelegten Anlagen (Beschluss des Amtsgerichts vom 5.5.2003, Az.: 482 UR II 1300/02, Anlage K 5) am 1.11.2002 fällig geworden; sie wurde im zitierten Verfahren eingeklagt und am 9.12.2003 bezahlt. Entsprechend trägt der klägerseits vorgelegte Titel den Vermerk „bezahlt“. In Übereinstimmung dazu haben die Beklagten vorgetragen, dass die Zahlung mit einer entsprechenden Tilgungsbestimmung erbracht und auf die offene Sonderumlage 2002 verrechnet worden sei. Dem wurde nicht entgegengetreten; die Klägerin meint lediglich, dass sämtliche im Abrechnungszeitraum tatsächlich erbrachten Zahlungen im Jahr des Zuflusses berücksichtigt werden müssten.

Hierzu ist folgendes auszuführen: Es liegt hier bezüglich der 1. Rate eine periodenfremde Zahlung vor. Dabei macht es eine sachgerechte und materiell-rechtliche Lösung erforderlich, dass die periodenfremdem Nachzahlungsbeträge jedenfalls nicht als schuld mindernde Einnahme in der Jahreseinzelabrechnung erscheinen (so Spielbauer, WEG, 2. Auflage, § 28, Rdnr. 48). In der Gesamtabrechnung wäre der Gesamtbetrag der tatsächlich im Abrechnungszeitraum erfolgten Zahlungen nach dem Zufluss-/Abflussprinzip, wie es auch der BGH versteht, an sich aufzuführen. Dies führt jedoch im konkreten Einzelfall nicht dazu, die Jahresgesamtabrechnung allein aus diesem Grund für ungültig zu erklären, nachdem dieser Betrag in der erweiterten Bestandsrechnung als Teil der beschlossenen Jahresabrechnung unstrittig ausgewiesen ist. Dass in dem angegebenen Gesamtbetrag von 23.653,87 € die Zahlungen der Klägerin fehlen würden, wird nicht dargetan; einen Ausweis in der Einzelabrechnung kann die Klägerin, wie ausgeführt, ohnehin nicht erreichen. Auch in der Gesamtabrechnung wäre nur der Gesamtbetrag auszuweisen.

Soweit in der Berufungsbegründung unter Ziffer I allgemeine Ausführungen zur Funktion der Jahresabrechnung gemacht werden und weiter moniert wird, das Amtsgericht habe bei seinen Ausführungen verkannt, dass die Jahresabrechnung gleichzeitig die Rechtsgrundlage für die Einforderung der von der Hausverwaltung errechneten angeblichen Fehlbeträge ist anzumerken, dass zum einen lediglich der Abrechnungsspitze erstmalig und originär ein Anspruch gegen einen konkreten Eigentümer begründet wird. Die in diesem Zusammenhang geäußerte Befürchtung der Klägerin, den bereits bezahlten Betrag nochmals leisten zu müssen; erschließt sich nicht. Die Kammer tritt den diesbezüglichen Ausführungen des Amtsgerichts, auf die Bezug genommen wird, vollumfänglich bei. Gegenstand des Beschlusses ist in der Tat der Saldo zum 31.12.2003. Wenn nach diesem Stichtag Zahlungen erfolgen - wie hier bei der 2. Rate (vgl. nachfolgend Ziffer 2), haben diese daher bei der Ermittlung des Saldos außen vor zu bleiben; Rechtswirkung besteht allerdings insoweit, als diese zum Erlöschen der Verbindlichkeit führen, womit dem Begehren der Klägerin, nicht doppelt Zahlungen erbringen müssen, doch gerade Genüge getan ist. Die Verrechnung des am 5.1.2004 bei der WEG eingegangenen Betrags und die sich anschließende Frage, welcher Betrag danach aktuell klägerseits noch offen ist, ist im vorliegenden Verfahren, welches rein die Jahresabrechnung 2003 betrifft nicht zu klären, Soweit es die 1. Rate betrifft, haben die Beklagten die Zahlungen - nach der Vortragslage zutreffend - auf den Jahresfehlbetrag 2002 verrechnet, da die nicht bezahlten Sonderumlagen bereits in den Abrechnungssalden 2002 der Gewerbeeinheiten der Klägerin enthalten waren; das sich daraus ergebende Guthaben in Höhe von 541,21 € wurde ausbezahlt. Auch dem ist die Klägerin nicht entgegengetreten.

Soweit nunmehr unter Ziffer III der Berufungsbegründung eine individuelle Aufschlüsselung der periodenfremden Zahlungen vermisst wird, kann auch dem nicht gefolgt werden. Wie bereits ausgeführt, kommt in einem derartigen Fall allenfalls ein Ausweis auf der Einnahmenseite in der Gesamtabrechnung in Betracht; auch insoweit wäre daher grundsätzlich lediglich der Gesamtbetrag sämtlicher periodenfremder Zahlungen - wie hier in der erweiterten Bankstandsrechnung geschehen anzugeben. Eine nähere Aufschlüsselung wäre in der Jahresabrechnung selbst nicht vorzunehmen; der jeweilige Eigentümer mag hier gegebenenfalls von seinem Einsichtsrecht in die Belege/Verwaltungsunterlagen Gebrauch machen und, gestützt darauf konkrete Einwendungen vorbringen. Dies ist hier nicht geschehen. Die Klägerin rügt weiter bezüglich der Bankstandsrechnung, dass nur ein Kontoanfangsbestand - ohne nähere Aufschlüsselung - angegeben sei und auch die Entwicklung im Laufe des Jahres 2003 nicht näher dargestellt werde. Dieser Einwand ist jedoch gänzlich neu; er

erfolgte erstmals in zweiter Instanz und ist daher in mehrfacher Hinsicht verfristet, §§ 46 WEG, 531 Abs. 2 ZPO (vgl. nachfolgend Ziffer 3). Soweit die Klagepartei ausgeführt hat, es liege ein Rechtsfehler des Amtsgerichts bezüglich der Bewertung der Bankstandsrechnung vor und sie könne sich mit der fehlerhaften Begründung des Erstgerichts erst dann auseinandersetzen, wenn diese vorliege, so dass tatsächlich keine Verfristung gegeben sei, ist auf die Besonderheiten des WEG-rechtlichen Beschlussanfechtungsverfahrens zu verweisen. Das Amtsgericht kann und darf nur die Rügen prüfen, die innerhalb der Begründungsfrist erhoben werden; eine solche wurde bezüglich der Bankstandsrechnung nicht fristgerecht angebracht. Ein Rechtsfehler liegt damit nicht vor.

Soweit unter Ziffer IV der Berufungsbegründung die Darstellung in der erweiterten Bankstandsrechnung weiter beanstandet wird, erfolgte dies ebenfalls außerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist und verfängt darüber hinaus in der Sache nicht. Die Einstellung der vierten Rate beruht darauf, dass diese unstreitig im Jahr 2003 bezahlt wurde und es sich weiterhin unstreitig nicht um eine periodenfremde Zahlung handelt. Soweit für die Einheit 1598730160 beispielhaft die unter der Position Mittelverwendung dargestellten Zahlen erstmals als falsch beanstandet werden, verkennt die Klägerin dass der unter dem Titel „Zuführung Sonderumlagen (2003)“ genannte Betrag von 776,58 € genannte Betrag die geschuldeten Zuführungen betrifft. Die diesbezüglichen Ausführungen gehen daher von einem falschen Ansatz aus und damit ins Leere.

Soweit die Klagepartei ferner die Rechtsprechung des BGH zur Instandhaltungsrücklage auf die Darstellung von Sonderumlagen übertragen will, ist dies ebenfalls neu und war daher gemäß §§ 46 WEG, 531 Abs. 2 ZPO nicht zu berücksichtigen.

## 2. Rate in Höhe von 17.287,03 €

Diese wurde zu Recht nicht in die Jahresabrechnung 2003 eingestellt, da der Eingang auf das WEG-Konto unstreitig erst im Jahr 2004 - der Betrag wurde seitens der Nebenintervenientin am 5.1.2004 - erfolgte und damit der WEG erst nach Ablauf des Abrechnungszeitraums zugeflossen ist. Die Kammer folgt auch den diesbezüglichen, durchdachten und gut begründeten Ausführungen des Amtsgerichts. Dabei mag sein, dass der Zufluss auf dem allgemeinen Konto der Verwaltung bereits am 30.12.2003 erfolgt und gegebenenfalls Erfüllung eingetreten ist; dies ist jedoch nicht maßgebend. Erfüllung und Einstellung in der Jahresabrechnung sind zu trennen. Für letzteres ist allein entscheidend der tatsächliche Zugang auf dem Konto der WEG selbst, wie sich auch daran zeigt, dass für die Prüfung der rechnerischen Schlüssigkeit allein auf Anfangs- und Endbestand der Bankkonten der WEG abzustellen ist.

## 3. Rechnerische Schlüssigkeit

Die Klagepartei beanstandet in ihrer Berufungsbegründung nunmehr unter Ziffer II die rechnerische Schlüssigkeit mit der Begründung, dass nur die Kontenstände zum 1.1.2003, nicht aber diejenigen zum Jahresende angegeben worden seien, so dass nicht überprüft werden könne, ob die Differenz der Anfangs- und Endbestände der Bankkonten mit der Differenz aus der Abrechnung übereinstimme. Der aus den Einnahmen abzüglich Ausgaben ergebende Saldo mit 68.537,93 € finde sich in der erweiterten Bankstandsrechnung nicht wieder. Insoweit ist festzustellen, dass dieser Einwand außerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist erfolgte und damit seitens des Berufungsgerichts nicht berücksichtigt werden kann. Nach

höchstrichterlicher Rechtsprechung gilt, dass zur Vermeidung eines materiell-rechtlichen Ausschlusses ein Kläger gehalten ist, innerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 WEG den Lebenssachverhalt vorzutragen, auf den er die Anfechtung stützt. Dabei muss sich der Lebenssachverhalt, aus dem sich die geltend gemachten Anfechtungsgründe ergeben sollen, zumindest in seinem wesentlichen tatsächlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergeben; dass er sich nur aus Anlagen ergibt genügt nicht. Ein Nachschieben von Gründen ist ausgeschlossen (BGH, NJW 2009, 999 ff.). Notwendig ist eine einzelfallbezogene und auf den Streitfall zugeschnittene Begründung, anhand derer das Gericht erkennen kann, aus welchen Gründen der angefochtene Beschluss ungültig sein soll. Erforderlich ist also, dass der Kläger die Mängeltatsachen benennt, auf die er seine Klage stützen will; zu nennen ist der konkrete Mangel und seine Auswirkungen auf den Beschluss (LG Hamburg, ZWE 2011, 133 ff.; vgl. dazu auch LG Lüneburg, ZMR 2009, 636). Insoweit ist zwar richtig, dass in der Anfechtungsbegründung die rechnerische Schlüssigkeit kurz angesprochen wird, dies aber mit einer völlig anderen Zielrichtung. Eine fehlende Überprüfbarkeit wurde seinerzeit ausschließlich mit den fehlenden Einnahmen begründet; wie bereits ausgeführt, ist die Darstellung der Einnahmen jedoch nicht zu beanstanden. Soweit jetzt eine Schlüssigkeitsproblematik mit unvollständigen Kontenständen begründet wird, ist dies ein gänzlich anders gearteter Angriff, der in der Anfechtungsbegründung nicht dem Grunde nach angelegt ist, und sich damit als neu darstellt. Nicht einmal die Anlage Bankstandsrechnung - was nach den oben dargestellten Grundsätzen auch nicht genügen würde - wurde innerhalb der Begründungsfrist vorgelegt.

Die Berufung war damit zurückzuweisen.

### III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 97 Abs. 1, 101 ZPO. Nachdem die Berufung gegen das klageabweisende Endurteil des Amtsgerichts zurückgewiesen wurde, bestand für die Anwendung des § 49 Abs. 2 keine Veranlassung.

2. Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht erforderlich ist.

3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit war nicht veranlasst. Die Revision wurde nicht zugelassen; eine Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß § 62 Abs. 2 WEG ausgeschlossen, wobei der Termin, wie eingangs ausgeführt, bis Ende 2014 verlängert wurde. Damit ist die Entscheidung rechtskräftig.

4. Die Streitwertfestsetzung für die Berufungsinstanz beruht auf § 49 a GKG; sie entspricht der unbeanstandet gebliebenen Festsetzung durch das Erstgericht.