

# Landgericht Frankfurt/Main

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 16, 43 WEG; 139 BGB

- 1. § 139 BGB ist bei Wohnungseigentumsbeschlüssen jedenfalls dann entsprechend anwendbar, wenn diese nicht lediglich interne Wirkung entfalten, sondern auf die Begründung, Änderung oder Aufhebung rechtlicher Befugnisse oder Pflichten gerichtet sind (BGH V ZR 193/11) und es sich bei den beanstandeten Teilregelungen um rechnerisch selbständige und abgrenzbare Teile (BGH V ZR 44/09, NJW 2010, 2127 Rn. 6; Beschluss vom 15. März 2007 - V ZB 1/06, BGHZ 171, 335, 339 Rn. 12) handelt.**
- 2. Soweit die Kosten der Hausverwaltung für eine Hausgeldklage gegen einen Wohnungseigentümer anfallen, handelt sich zwar um Kosten der Verwaltung gem. § 16 Abs. 2 WEG, diese können aber nur dann nach dem Verursacherprinzip umgelegt werden, wenn ein entsprechender Beschluss über eine derartige Kostenverteilung gefasst wurde.**
- 3. Soweit Kosten der Verwaltung im Zusammenhang mit der Beschlussanfechtungsklage der Klägerin umgelegt worden sind, handelt es sich schon nicht um Kosten der Verwaltung im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG (BGH NZM 2015, 135).**
- 4. Die Rechtsverteidigung der zu verklagenden übrigen Wohnungseigentümer ist deren eigene Angelegenheit, bei der sie der Verwalter auf Grund von § 27 Abs. 2 Nr. 2 und 4 WEG nach dem Konzept des Gesetzgebers als ihr gesetzlicher Vertreter, nicht als Organ des Verbands, unterstützt.**
- 5. Derartige Kosten dürfen daher in den Einzelabrechnungen der Jahresrechnung nur denjenigen Wohnungseigentümern angelastet werden, die tatsächlich vorschusspflichtig waren.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 23.07.2015; Az.: 2-13 S 172/14

Die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat durch den Richter am Landgericht Dr. Zscheschack als Einzelrichter aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 23. Juli 2015 für Recht erkannt:

### **Tenor:**

Auf die Berufung der Kläger wird das Urteil des Amtsgerichts Hanau vom 5.

September 2014 teilweise abgeändert und zur Klarstellung wie folgt neu gefasst:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 18. März 2014 zu TOP 1 wird soweit er die Jahresabrechnung 2013 zum Gegenstand hat, hinsichtlich der Einzelabrechnungen bezüglich der Positionen Gartenpflege, Rechtsstreitkosten, Rechtsstreit A. und der Abrechnungsspitze für ungültig erklärt. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.
2. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.
3. Die Kosten des Rechtsstreits in erster Instanz tragen die Klägerin zu 85 % und die Beklagten zu 15 %.
4. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Klägerin zu 70 % und die Beklagten zu 30 %.
5. Das Urteil ist und das angefochtene Urteil im Umfang der Berufungszurückweisung sind vorläufig vollstreckbar.
6. Die Revision wird nicht zugelassen.
7. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf die Gebührenstufe bis 2.000 Euro festgesetzt.

### **Gründe:**

I.

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird gemäß § 540 Abs. 2 ZPO i.V.m. § 313a Abs. 1 Satz 1 ZPO abgesehen.

II.

Die zulässige Berufung hat teilweise Erfolg.

1. Das Amtsgericht hat verkannt, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung im Sinne von § 139 BGB teilbar ist. Denn nach der Rechtsprechung des BGH ist § 139 BGB bei Wohnungseigentumsbeschlüssen jedenfalls dann entsprechend anwendbar, wenn diese - wie hier - nicht lediglich interne Wirkung entfalten, sondern auf die Begründung, Änderung oder Aufhebung rechtlicher Befugnisse oder Pflichten gerichtet sind (BGH V ZR 193/11) und es sich bei den beanstandeten Teilregelungen - ebenfalls wie hier - um rechnerisch selbständige und abgrenzbare Teile (BGH V ZR 193/11, BGH Urteil vom 4. Dezember 2009 - V ZR 44/09, NJW 2010, 2127 Rn. 6; Beschluss vom 15. März 2007 - V ZB 1/06, BGHZ 171, 335, 339 Rn. 12) handelt. Denn Sinn und Zweck von § 139 BGB ist es, ein teilweise nichtiges Rechtsgeschäft nach Möglichkeit im Übrigen aufrechtzuerhalten, wenn dies dem tatsächlichen oder hypothetischen Parteiwillen entspricht (BGH V ZR 193/11, Rn. 13; BGH - V ZR 14/08, NJW 2009, 1135, 1136 Rn. 12).

Dies führt dazu, dass eine Jahresabrechnung, soweit kein durchgreifender Fehler vorliegt hinsichtlich der Positionen, die nicht fehlerhaft sind, aufrecht erhalten bleibt (vgl. auch LG Frankfurt am Main WuM 2015,451). Dies gilt hier von vornherein für alle Positionen mit Ausnahme der Positionen Rechtsstreitkosten und Gartenkosten, die alleine innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist (§ 46 Abs. 1 WEG) angegriffen worden sind.

2. In diesen Punkten hat das Amtsgericht indes im Ergebnis zu Recht die Abrechnung für ungültig erklärt.

Dabei kann dahinstehen, welche Variante der vorgelegten Abrechnungen Gegenstand der Beschlussfassung war und ob - wie die Beklagten behaupten - unter der Position Rechtsstreitkosten tatsächlich ausschließlich die Mehrkosten des Verwalters für Prozesse mit der Klägerin abgerechnet worden sind. Denn die Abrechnung der Rechtsstreitkosten entspricht auch dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

a) Soweit die Kosten der Hausverwaltung für eine Hausgeldklage gegen die Klägerin anfielen, handelt sich zwar um Kosten der Verwaltung gem. § 16 Abs. 2 WEG, diese können aber nur dann nach dem Verursacherprinzip umgelegt werden, wenn ein entsprechender Beschluss über eine derartige Kostenverteilung gefasst wurde. Dies wird von den Beklagten nicht vorgetragen, eine Verteilung nach dem Verursacherprinzip sieht das WEG nicht vor.

Der Umstand, dass bei diesen Kosten aufgrund der gesonderten Erfassung eine Aufteilung nach dem Verursacherprinzip möglich ist, rechtfertigt noch nicht eine Abweichung von dem grundsätzlich geltenden Kostenverteilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen. Eine Verteilung dieser Kosten nach dem Verursacherprinzip mag zwar gerechter erscheinen, allein dies genügt aber nicht für die Zugrundelegung eines abweichenden Verteilungsschlüssels. Es gilt, dass die betroffenen Wohnungseigentümer ggf. auf eine entsprechende Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels, hinwirken müssen. Bis dahin ist der allgemeine Verteilungsschlüssel nach Miteigentumsanteilen maßgebend (vgl. etwa LG Itzehoe ZMR 2015, 51).

Eine Beschlussfassung über Ersatzansprüche gegen Wohnungseigentümer in der Jahresabrechnung ist - worauf der angefochtene Beschluss hinaus lief - jedoch nicht zulässig.

b) Soweit Kosten der Verwaltung im Zusammenhang mit der Beschlussanfechtungsklage der Klägerin umgelegt worden sind, handelt es sich schon nicht um Kosten der Verwaltung im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG (BGH NZM 2015, 135). Die Verteidigung der übrigen Wohnungseigentümer gegen eine Beschlussanfechtungsklage ist keine originäre Angelegenheit des Verbands, weil das Verfahren nach § 46 Abs. 1 WEG nicht als Verbandsprozess, sondern als Mitgliederprozess ausgestaltet ist. Die Rechtsverteidigung der zu verklagenden übrigen Wohnungseigentümer ist deren eigene Angelegenheit, bei der sie der Verwalter auf Grund von § 27 Abs. 2 Nr. 2 und 4 WEG nach dem Konzept des Gesetzgebers als ihr gesetzlicher Vertreter, nicht als Organ des Verbands, unterstützt (BGH aaO).

Derartige Kosten dürfen daher in den Einzelabrechnungen der Jahresrechnung nur denjenigen Wohnungseigentümern angelastet werden, die tatsächlich vorschusspflichtig waren (BGH aaO). Dies ist die Klägerin im von ihr betriebenen Anfechtungsprozess nicht. Insoweit ist daher auch diese Position in den Einzelabrechnungen zu Recht für ungültig erklärt worden.

c) Dies betrifft indes nicht die Gesamtabrechnung, denn wenn die Kosten - sei es auch nur durch Entnahmen des Verwalters - angefallen sind, sind diese in der Jahresabrechnung, die eine reine Einnahmen und Ausgabenrechnung ist, zu berücksichtigen. Die Frage, ob die Ausgaben zu Recht angefallen sind, ist im Anfechtungsprozess nicht zu prüfen.

d) Ebenso ist mangels Vortrages zu einem auf Verursachung gestützten Verteilerschlüssel auch die Verteilung der Kosten für die Gartenarbeiten, die ebenfalls nach dem Verursacherprinzip umgelegt wurde, für ungültig zu erklären.