

# **Amtsgericht Lüneburg**

**IM NAMEN DES VOLKES**

## **URTEIL**

§ 28 Abs. 3 WEG

- 1. Werden Positionen in die Jahresabrechnung, die - wie Beitragsrückstände - ihrer Art nach generell nicht zu den Bestandteilen einer Abrechnung im Sinne des § 28 Abs. 3 WEG gehören, gleichwohl in die Abrechnung aufgenommen, fehlt den Wohnungseigentümern hinsichtlich solcher abrechnungsfremden Positionen die Kompetenz, Zahlungsverpflichtungen durch Mehrheitsbeschluss zu begründen.**
- 2. Dies hat indessen nicht die Nichtigkeit des Beschlusses insgesamt, sondern nur die Nichtigkeit des darauf bezogenen Teils des Beschlusses zur Folge (BGH NJW 2012, 2796). Folge der fehlenden Kompetenz der Wohnungseigentümer ist die Nichtigkeit des Beschlussteils, mit dem die Ansprüche auf Zahlung rückständiger Beiträge neu begründet werden sollte (ebenda). Die Beschlussfassung ist damit nur insoweit nichtig, als eine Zahlungsverpflichtung für den Rückstand aus dem Vorjahr neu begründet werden sollte.**
- 3. Der Beschluss über die Jahresabrechnung ist grundsätzlich bedingungsfeindlich. Eine unter einer Bedingung erfolgende Genehmigung der Jahresabrechnung ist wegen der ausgesprochenen Bedingung und seiner damit verbundenen inhaltlichen Unklarheit nichtig.**
- 4. Eine Beschlussfassung ist inhaltlich unbestimmt, wenn weder ersichtlich ist, welche konkreten Änderungen welche konkreten Auswirkungen auf die Abrechnungssalden haben werden, noch erkennbar ist, wann die Anfechtungsfrist hinsichtlich der Beschlussfassung beginnen soll, wenn für die Änderung der Abrechnung keine Frist vorgesehen ist.**

AG Lüneburg, Urteil vom 29.03.2016 - 39 C 295/15

Das Amtsgericht Lüneburg hat auf die mündliche Verhandlung vom 08.03.2016 für Recht erkannt:

### **Tenor:**

1. Der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 7.389,03 € nebst Zinsen in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.01.2016 zu zahlen; im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Klägerin zu 29 % und der Beklagte zu 71 %.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar, für die Klägerin jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages. Die Klägerin kann die Vollstreckung abwenden durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des durch das Urteil für den Beklagten vollstreckbaren Betrages, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

### **Tatbestand:**

Die Klägerin begehrt die Zahlung rückständigen Hausgeldes.

Der Beklagte ist Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft pp. und Inhaber des Sondereigentums der in der Wohnanlage gelegenen Wohnung Nr. 1 mit der Verwaltungskennziffer 100601. Die den Beklagten betreffenden Verwaltungsabrechnungen für 2012 vom 08.10.2013, für 2013 vom 12.11.2014 und für 2014 vom 09.11.2015 endeten mit Nachzahlungsbeträgen in Höhe von 3.485,37 €, 3.903,66 € und 2.956,89 €. Für die Einzelheiten der Einzelabrechnungen wird auf diese (Anl. K 1, K 3 und K 5, Bl. 5 ff., 19 ff. und 38 ff. d. A.) Bezug genommen. Die Verwaltungsabrechnungen für 2012, 2013 und 2014 wurden jeweils auf den Eigentümerversammlungen vom 30.10.2013, 03.12.2014 und 03.11.2015 mit Stimmenmehrheit genehmigt, die Verwaltungsabrechnung für 2014 allerdings nur unter dem Vorbehalt, dass insoweit noch Änderungen vorzunehmen sind. Für die Einzelheiten der diesbezüglichen Beschlussfassungen wird auf die Protokolle der Wohnungseigentümerversammlungen (Anl. K 2, K 4 und K 5, Bl. 9 ff., 23 ff. und 42 ff. d. A.) Bezug genommen. Die die Verwaltungsabrechnungen genehmigenden Beschlüsse sind nicht angefochten worden. Auf die Nachzahlungsbeträge aus den Verwalterabrechnungen für 2012, 2013 und 2014 leistete der Beklagte keine Zahlungen.

Die Klägerin beantragt mit ihrer dem Beklagten am 05.01.2016 zugestellten Klage, den Beklagten zu verurteilen, an sie 10.345,92 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz auf 3.485,37 € seit dem 01.11.2013, auf weitere 3.903,66 € seit dem 16.12.2014 und auf weitere 2.956,89 € seit dem 04.12.2015 zu zahlen.

Der Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen.

Er ist der Auffassung, die Klage sei bereits unzulässig, weil die Verwalterin mangels Ermächtigungsbeschlusses nicht berechtigt sei, Hausgeldforderungen für die Wohnungseigentümergeinschaft geltend zu machen. Er ist ferner der Auffassung, die Beschlussfassungen, mit denen die streitgegenständlichen Abrechnungen genehmigt worden seien, seien nichtig, weil in den Abrechnungen die jeweiligen Vorjahresrückstände als eigenständige Position eingestellt worden seien. Ferner erhebt der Beklagte Einwände gegen die Heizkostenabrechnung, weil

es Fehler bei der Verbrauchserfassung gegeben habe und eine allein auf Verbrauchserfassung beruhende Abrechnung bei einer Einrohrheizanlage, mit der die Wohnanlage ausgestattet sei, zu einer ungerechten Verteilung der Heizkosten führe.

Ergänzend für das Parteivorbringen wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

Die Klage ist zulässig und im erkannten Umfang begründet; im Übrigen ist sie unbegründet.

I.

Die Klage ist zulässig.

Insbesondere ist die Klägerin parteifähig und aktivlegitimiert. Klägerin ist die Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Rahmen ihrer Rechtsfähigkeit auch parteifähig (§ 10 Abs. 6 Satz 5 WEG). Wohngeldansprüche stehen der Eigentümer-gemeinschaft zu (BGH, Urt. v. 02.06.2005 - V ZB 32/05), so dass die Wohnungseigentümergeinschaft für Einziehungsverfahren aktivlegitimiert ist (§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG; vgl. dazu auch Jennißen-Jennißen, WEG, 4. Aufl., 2015, § 10 Rn. 81).

Der Einwand des Beklagten, die Verwalterin sei nicht berechtigt, für die Klägerin rückständige Wohngelder gerichtlich geltend zu machen, geht fehl. Dem Beklagten ist zuzugeben, dass der Verwalter aktiv Verfahren für den Verband im Namen der Gemeinschaft mit Wirkung für und gegen sie nur dann führen kann, wenn er dazu durch Beschluss, Vereinbarung oder im Verwaltervertrag bevollmächtigt worden ist (§ 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG). Hierum geht es vorliegend indessen nicht. Es ist nicht der Verwalter, der für die Wohnungseigentümergeinschaft klagt, sondern diese selbst, wozu sie nach den vorstehenden Ausführungen berechtigt ist.

Entgegen der Auffassung des Beklagten ist der Verwalter auch nicht im Aktivrubrum aufzuführen, weil gemäß § 10 Abs. 6 Satz 4 WEG die Wohnungseigentümergeinschaft schlicht als solche unter Angabe der Adresse des Grundstücks zu bezeichnen ist.

II.

Die Klage ist hinsichtlich der Hausgeldansprüche für 2012 in Höhe von 3.485,37 € und für 2013 in Höhe von 3.903,66 € begründet, hinsichtlich des Wohngeldanspruchs für 2014 in Höhe von 2.956,889 € ist sie hingegen derzeit nicht begründet.

1.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung rückständigen Hausgeldes für das Jahr 2012 in Höhe von 3.485,37 € und für das Jahr 2013 in

Höhe von 3.903,66 €.

Der Hausgeldanspruch der Klägerin für das Jahr 2012 in Höhe von 3.485,37 € ist fällig. Die Verwaltungsabrechnung 2012 ist mit Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.11.2013 genehmigt worden. Die Beschlussfassung ist wirksam und damit fälligkeitsbegründend.

Entgegen der Auffassung des Beklagten ist die Beschlussfassung über die Genehmigung der Abrechnung für 2012 nicht nichtig. Dem Beklagten ist zuzugeben, dass Beitragsrückstände kein zulässiger Bestandteil einer Jahresabrechnung im Sinne des § 28 Abs. 3 WEG sind. Die Jahresabrechnung ist auf die Kosten des betreffenden Wirtschaftsjahres unter Berücksichtigung der von den Wohnungseigentümern geleisteten Vorschüsse beschränkt (BGH NJW 2012, 2796 m. w. N.). Vorliegend ist indessen keine zur Nichtigkeit des Genehmigungsbeschlusses führende Einbeziehung von Vorjahresrückständen in die Vorjahresabrechnung 2012 erfolgt. In der Verwaltungsabrechnung 2012 ist kein Beitragsrückstand des Beklagten in die Abrechnung einbezogen worden, weil ein solcher ausweislich der Ziffer 3 der Abrechnung nicht bestand. Dort ist zum Abrechnungsergebnis des Vorjahres nur vermerkt, dass dieses "ausgeglichen" ist. Als Nachzahlung ist mit 3.485,37 € lediglich derjenige Betrag ausgewiesen, der sich aus der vorgenommenen Gegenüberstellung der im Wirtschaftsjahr 2012 angefallenen Kosten und den geleisteten Vorschüssen ergibt.

Der Hausgeldanspruch der Klägerin für das Jahr 2013 in Höhe von 3.903,66 € ist ebenfalls fällig. Die Verwaltungsabrechnung 2013 ist mit Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümerversammlung vom 11.12.2014 genehmigt worden. Auch diese Beschlussfassung ist wirksam und damit fälligkeitsbegründend.

Zwar ist in der Verwaltungsabrechnung 2013 eine tatsächliche Einbeziehung des Vorjahresrückstands aus 2012 im Sinne einer unzulässigen Neubegründung einer bestehenden Schuld erfolgt, indem dort Ziffer 3 der Vorjahresrückstand in Höhe von 3.485,37 € als eigenständige Abrechnungsposition aufgeführt und tatsächlich in das Gesamtergebnis der Abrechnung mit eingerechnet worden ist, die mit einer Nachzahlung von 7.389,03 € (Nachzahlung 2013 i. H. v. 3.903,66 € plus Nachzahlung 2012 i. H. v. 3.485,37 €). Werden Positionen in die Jahresabrechnung, die - wie Beitragsrückstände - ihrer Art nach generell nicht zu den Bestandteilen einer Abrechnung im Sinne des § 28 Abs. 3 WEG gehören, gleichwohl in die Abrechnung aufgenommen, fehlt den Wohnungseigentümern hinsichtlich solcher abrechnungsfremden Positionen die Kompetenz, Zahlungsverpflichtungen durch Mehrheitsbeschluss zu begründen. Dies hat indessen nicht die Nichtigkeit des Beschlusses insgesamt, sondern nur die Nichtigkeit des darauf bezogenen Teils des Beschlusses zur Folge (BGH NJW 2012, 2796). Folge der fehlenden Kompetenz der Wohnungseigentümer ist die Nichtigkeit des Beschlussteils, mit dem die Ansprüche auf Zahlung rückständiger Beiträge neu begründet werden sollte (ebenda). Die Beschlussfassung vom 11.12.2014 ist damit nur insoweit nichtig, als eine Zahlungsverpflichtung für den Rückstand aus dem Vorjahr 2012 neu begründet werden sollte. Soweit sie die erstmals begründete Zahlungsverpflichtung hinsichtlich des aktuellen Rückstands für das Wirtschaftsjahr 2013 zum Gegenstand hat, ist sie indessen wirksam und damit fälligkeitsbegründend.

Mit dem Einwand, die Verwaltungsabrechnungen seien hinsichtlich der Heizkostenabrechnungen fehlerhaft, weil es zum einen Fehler bei der Verbrauchserfassung gegeben habe und zum anderen eine allein auf Verbrauchserfassung beruhende Abrechnung bei einer Einrohrheizanlage, mit der die Wohnanlage ausgestattet sei, zu einer ungerechten Verteilung der Heizkosten führe, kann der Beklagte nicht mehr gehört werden. Die Abrechnungen sind jeweils durch Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümersammlung genehmigt worden. Der Beschluss über die Jahresabrechnung bewirkt, dass diese ihrem Inhalt nach festgestellt wird und die ausgewiesenen Abrechnungssalden fällig werden. Er billigt die formelle und die zahlenmäßige Richtigkeit des Abrechnungswerks. Wird die Beschlussfassung nicht angefochten, wird der Beschluss und mit ihr die Jahresabrechnung bestandskräftig mit der Folge, dass Einwendungen nicht mehr geltend gemacht werden können (Jennißen-Jennißen, a. a. O., § 28 Rn. 145, 149). So verhält es sich hier. Die Beschlussfassungen der Wohnungseigentümersammlung vom 11.11.2013 und 11.12.2014 sind nicht angefochten worden und damit bestandskräftig. Der zur Anfechtbarkeit führende Einwand eines Abrechnungsfehlers hätten binnen der Anfechtungsfrist erfolgen können und müssen. Nach dem Eintritt der Bestandskraft kann er nicht mehr erhoben werden.

Der Zinsanspruch folgt aus §§ 286, 288 BGB. Der Beklagte befindet sich mit dem Ausgleich der Wohngeldforderungen 2012 und 2013 seit dem 06.01.2016 im Verzug, nachdem ihm die Klage am 05.01.2016 zugestellt worden ist. Einen früheren Verzugsbeginn zum 01.11.2013 bzw. 16.12.2014 hat die Klägerin nicht schlüssig dargelegt. Soweit in den Verwalterabrechnungen vom 08.10.2013 und 12.11.2014 Zahlungsziele zum 31.10.2013 bzw. 15.12.2014 genannt sind, handelt es sich nicht um eine kalendermäßige Bestimmung der Leistungszeit im Sinne des § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB, die eine vertragliche Vereinbarung voraussetzt, sondern um eine einseitige Bestimmung der Leistungszeit durch die Klägerin, die für einen Verzug ohne Mahnung nicht ausreicht (vgl. Palandt-Grüneberg, BGB, 75. Aufl., 2016, § 286 Rn. 22). Dass der Beklagte außergerichtlich zur Zahlung aufgefordert worden ist oder der Beklagte die Zahlung endgültig verweigert hat, hat die Klägerin nicht vorgetragen.

2.

Die Klägerin hat gegen den Beklagten derzeit keinen Anspruch auf Zahlung rückständigen Hausgeldes für das Jahr 2014 in Höhe von 2.956,89 €.

Eine wirksame, fälligkeitsbegründende Genehmigung der Jahresabrechnung für das Jahr 2014 ist bislang nicht erfolgt. Der Beschluss über die Jahresabrechnung ist grundsätzlich bedingungsfeindlich. Eine unter einer Bedingung erfolgende Genehmigung der Jahresabrechnung ist wegen der ausgesprochenen Bedingung und seiner damit verbundenen inhaltlichen Unklarheit nichtig (Jennißen-Jennißen, a. a. O., § 28 Rn. 143). So verhält es sich hier. Die Verwaltungsabrechnung für das Jahr 2014 ist mit Beschluss der Eigentümersammlung vom 04.11.2014 unter dem Vorbehalt noch vorzunehmender Änderungen genehmigt worden. Diese Beschlussfassung ist inhaltlich unbestimmt, weil weder ersichtlich ist, welche konkreten Änderungen welche konkreten Auswirkungen auf die Abrechnungssalden haben werden, noch erkennbar ist, wann die Anfechtungsfrist hinsichtlich der Beschlussfassung beginnen soll, weil für die Änderung der Abrechnung keine Frist vorgesehen ist.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat ihre Rechtsgrundlage in § 709 Satz 2 ZPO und §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.