

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 28 Abs. 3 WEG; 139 BGB

- 1. Eine Jahresabrechnung mit Korrekturvorbehalt ("Ggf. noch vorzunehmende Korrekturen sind in der Jahresabrechnung 2014 vorzunehmen") ist zu unbestimmt.**
- 2. Aufgrund dieser inhaltlichen Unbestimmtheit ist eine durchführbare Regelung letztlich nicht mehr zu erkennen, so dass nicht nur ein Anfechtungs-, sondern vielmehr ein Nichtigkeitsgrund vorliegt.**
- 3. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Korrektur in der Jahresabrechnung gar nicht zulässig ist, da eine Jahresabrechnung eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung darstellt, mithin ohne jede Einschränkung allein die tatsächlich im betroffenen Wirtschaftsjahr erzielten Gesamteinnahmen den tatsächlich geleisteten Gesamtausgaben dieser Periode gegenüberzustellen sind.**

LG München I, Urteil vom 22.09.2016; Az.: 36 S 22442/15

Das Landgericht München I - 36. Zivilkammer – erlässt auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 22.09.2016 folgendes Endurteil:

Tenor:

I. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts München vom 27.10.2015, Az. 484 C 29004/14 WEG, in den Ziffern 1 bis 3 aufgehoben.

II. Es wird festgestellt, dass die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 20.11.2014 zu TOP 4 und TOP 5 nichtig sind.

III. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Zwangsvollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Zwangsvollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

V. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Tatbestand:

I.

Nach § 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO wird hinsichtlich der tatsächlichen Feststellungen sowie der Antragsstellungen erster Instanz zunächst Bezug genommen auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils des Amtsgerichts München vom 27.10.2015 (Bl. 71/87 d.A.).

Das Amtsgericht München hat mit Endurteil vom 27.10.2015 der Anfechtungsklage nur zu einem geringen Teil stattgegeben und von den angefochtenen Beschlüssen zu TOP 4 und TOP 5 der Eigentümerversammlung vom 20.11.2014 nur den jeweils im zweiten Satz enthaltenen Korrekturvorbelt für ungültig erklärt. Dieser sei zu unbestimmt. Eine Gesamtungültigkeit komme nicht in Betracht, da der Zusatz "ggfs." zeige, dass nicht in jedem Falle eine Korrektur erfolgen müsse. Zudem zeige dieser, dass die Wohnungseigentümer die vorliegenden Jahresabrechnungen auf jeden Fall so beschließen und eventuelle Korrekturen bei der Jahresabrechnung 2014 vornehmen wollten. Dass dies unzulässig sei, spiele für die Frage der Gesamtungültigkeit keine Rolle. Die weiteren gerügten Beschlussmängel seien nicht durchgreifend.

Gegen dieses der Klagepartei am 12.11.2015 zugestellte Urteil hat der Klägervertreter mit Schriftsatz vom 11.12.2015, eingegangen beim Berufungsgericht am selben Tag, form- und fristgerecht Berufung eingelegt und diese fristgerecht innerhalb verlängerter Begründungsfrist mit Schriftsatz vom 19.02.2016 Bl. 108/120 d.A.) begründet.

Die Klagepartei begründet ihre Berufung insbesondere damit, dass das Amtsgericht zu Unrecht nur von einer Teilungültigkeit ausgegangen sei. Schon aus dem Beschlusswortlaut (Korrekturvorbelt) gehe hervor, dass den Wohnungseigentümern bewusst war, dass noch Klärungs- und etwaiger Korrekturbedarf bestand, so dass nicht davon auszugehen sei, dass diese gleichwohl eine vorbehaltlose Genehmigung beschlossen hätten, wenn sie gewusst hätten, dass der mitbeschlossene Korrekturvorbelt rechtlich unwirksam ist. Im Übrigen seien die Beschlüsse in sich widersprüchlich, da im ersten Beschlusstel mit der Genehmigung der Jahresabrechnung deren Verbindlichkeit herbeigeführt werden solle, während im zweiten Beschlusstel mit dem Korrekturvorbelt gerade das Gegenteil, also die Unverbindlichkeit der Jahresabrechnung zum Ausdruck gebracht werde.

Die Klägerin beantragt,

1. Das Endurteil des Amtsgerichts München vom 27.10.2015 (Az.: 484 C 29004/14 WEG) wird aufgehoben.
2. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20.11.2014 zu TOP 4 wird für ungültig erklärt.
3. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20.11.2014 zu TOP 5 wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten sind in ihrer Berufungserwiderung vom 12.04.2016 (Bl. 124/132 d.A.) der Ansicht, dass das Amtsgericht zutreffend nur von einer Teilungültigkeit ausgegangen sei. Der Zusatz "gegebenenfalls" zeige, dass die Wohnungseigentümer auf alle Fälle und unabhängig von gegebenenfalls noch vorzunehmenden Korrekturen die Genehmigung der Jahresabrechnungen beschlossen hätten. Ansonsten hätten sie auch die Möglichkeit gehabt, die Beschlussfassung zu vertagen. Im Übrigen sei eine Korrektur nicht zwingend in der Jahresabrechnung 2014 vorzunehmen, sondern könne auch im Wege eines Zweitbeschlusses erfolgen.

Die Kammer hat am 22.09.2016 mündlich verhandelt (vgl. Protokoll Bl. 137/143 d.M.)

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird Bezug genommen auf den gesamten Akteninhalt, insbesondere die gewechselten Schriftsätze sowie das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 22.09.2016.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Klagepartei ist zulässig und begründet.

Die Berufung wurde frist- und formgerecht gemäß §§ 517, 519 ZPO und unter Beachtung der übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen eingelegt.

Das Rechtsmittel der Klagepartei hat auch in der Sache Erfolg, da entgegen der Ansicht des Amtsgerichts nicht nur der jeweils im zweiten Satz der angefochtenen Beschlüsse unter TOP 4 und 5 zur Genehmigung der Jahresabrechnungen 2012 und 2103 enthaltene Korrekturvorbalt für ungültig zu erklären war, sondern die Beschlüsse insgesamt als nichtig anzusehen sind. Insofern folgt die Kammer der letztlich auf zwei parallele Begründungsstränge gestützten Auffassung der Berufungsbegründung, die dieses Ergebnis zum einen aus einer Anwendung des § 139 BGB, zum anderen aus der inneren Widersprüchlichkeit der beiden Beschlüsse ableitet. Hierauf hatte die Kammer bereits mit Verfügung vom 20.07.2016 (Bl. 134 d.A.) hingewiesen, worauf nunmehr auch Bezug genommen wird.

Offen bleiben kann damit nicht nur der ebenfalls gerügte Verstoß gegen die Hinweispflicht des § 139 ZPO, sondern auch die aufgeworfene Frage, inwiefern erstinstanzlich vorgebrachte weitere Anfechtungsgründe zu Unrecht vom Amtsgericht wegen Verfristung gem. § 46 Abs. 1 S. 2 WEG nicht berücksichtigt worden sind. Der hier als durchgreifend erachtete Anfechtungsgrund des unzulässigen Korrekturvorbalt wurde jedenfalls fristgerecht bereits in der Klagebegründung vom 05.01.2015 (Bl. 12/17 d.A.) unter den Ziffern 3 und 9 angeführt.

1. Im Ansatz zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass der im jeweiligen zweiten Satz der angefochtenen Beschlüsse aufgenommene Korrekturvorbalt ("Ggf. noch vorzunehmende Korrekturen sind in der Jahresabrechnung 2014 vorzunehmen") zu unbestimmt ist. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in den Entscheidungsgründen auf Seite 7 des Endurteils vom 27.10.2015 (Bl. 71/87 d.A.) wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug

genommen.

a) Nach Ansicht der Kammer ist aufgrund dieser inhaltlichen Unbestimmtheit eine durchführbare Regelung letztlich nicht mehr zu erkennen, so dass nicht nur ein Anfechtungs-, sondern vielmehr ein Nichtigkeitsgrund vorliegt (vgl. Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Aufl., § 23 Rn. 81). Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass — wie das Amtsgericht zutreffend ausführt — eine Korrektur in der Jahresabrechnung 2014 gar nicht zulässig ist, da eine Jahresabrechnung eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung darstellt, mithin ohne jede Einschränkung allein die tatsächlich im betroffenen Wirtschaftsjahr erzielten Gesamteinnahmen den tatsächlich geleisteten Gesamtausgaben dieser Periode gegenüberzustellen sind (vgl. Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 28 Rn. 46 und 51 m.w.N.). Die vorgesehene Korrektur verstieße damit gegen den Grundsatz des § 28 Abs. 3 WEG, widerspräche damit ordnungsgemäßer Verwaltung und ist daher nicht durchführbar. Rechtsfolge hiervon kann nur die Nichtigkeit des Korrekturvorbehalts sein.

b) Die Kammer folgt weiterhin der Ansicht der Berufungsbegründung, wonach sich die Fehlerhaftigkeit des Korrekturvorbehalts gem. § 139 BGB auch auf die jeweils im ersten Satz der angefochtenen Beschlüsse enthaltene Genehmigung der Jahresabrechnung 2012 bzw. 2013 auswirkt. Es ist vorliegend entsprechend der gesetzlichen Vermutungsregel von Gesamtnichtigkeit auszugehen. Zweifelhaft könnte dabei bereits sein, inwiefern angesichts der engen inhaltlichen Verschränkung der beiden Bestandteile der jeweiligen Beschlüsse — Genehmigung Jahresabrechnung sowie auf diese bezogener Korrekturvorbehalt - überhaupt von einer Teilbarkeit nach § 139 BGB auszugehen ist. Dies kann aber letztlich dahinstehen, da jedenfalls selbst bei Annahme einer solchen Teilbarkeit nach dem (mutmaßlichen) Willen der Wohnungseigentümer von einer Gesamtnichtigkeit auszugehen ist.

aa) Dabei verkennt die Kammer nicht, dass es Sinn und Zweck des § 139 BGB, ein teilweises nichtiges Rechtsgeschäft nach Möglichkeit im Übrigen aufrechtzuerhalten, wenn dies dem hypothetischen Parteiwillen entspricht (vgl. BGH, 11.05.20112 — V ZR 193/11).

Gerade bei Beschlüssen über Jahresabrechnungen wird es den Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft in der Regel daran gelegen sein, der Beschlussfassung unterliegende Angelegenheiten möglichst abschließend auf einer Jahresversammlung zu bewältigen (vgl. BGH, a.a.O.). Zudem entspreche es einer effizienten und ordnungsgemäßen Verwaltung, Beschlussfassungen über entscheidungsreife Positionen alsbald herbeizuführen und das Beschlossene zügig umzusetzen, so der BGH weiter.

Dagegen wird dem mutmaßlichen Willen der Wohnungseigentümer die Verneinung der Gesamtnichtigkeit dann nicht entsprechen, wenn Mängel vorliegen, die zu einer nicht mehr oder nur noch schwer nachvollziehbaren Restabrechnung führen (BGH, a.a.O., m.w.N.). Dies ist anzunehmen bei strukturellen Fehlern der Abrechnungen (Bilanz), bei rechnerischer Unschlüssigkeit (keine Übereinstimmung der Kontenentwicklung mit dem Saldo von Einnahmen und Ausgaben), bei fehlender Darstellung der Einnahmen in der Gesamtabrechnung, bei einer Vielzahl von die Abrechnung insgesamt als fehlerhaft erscheinen lassenden Einzelfehlern oder wenn die Abrechnung für einen durchschnittlichen Wohnungseigentümer ohne sachkundige Hilfe nicht nachvollziehbar ist (vgl. zu dieser Zusammenstellung Bärmann, WEG, 13. Aufl., § 2E1 Rn. 177 m. jeweils w.N.). Auch bei einem

unzutreffenden Abrechnungszeitraum kommt eine Gesamtungültigkeitserklärung in Betracht (vgl. Bärman, a.a.O.).

Für die Abgrenzung kommt es dagegen nicht entscheidend darauf an, ob ein quantitativ erheblicher Teil der Gesamt- bzw. Einzeljahresabrechnungen fehlerhaft ist (vgl. OLG München, 20.02.2008 — 34 Wx 65/07).

bb) Vor diesem Hintergrund geht die Kammer im vorliegenden Falle von einer Gesamtnichtigkeit aus.

(1) Dabei liegt die Besonderheit bei den streitgegenständlichen Beschlüssen darin, dass den Wohnungseigentümern positiv bekannt war, dass einzelne Posten der jeweiligen Jahresabrechnung womöglich zu korrigieren sind, diese also noch gar nicht entscheidungsreif waren. Aus der Aufnahme des Korrekturvorbahes lässt sich ablesen, dass sie deshalb nicht sehenden Auges eine möglicherweise falsche Jahresabrechnung beschließen wollten, sondern sich eben eine — WEG-rechtlich nicht zulässige — Korrekturmöglichkeit offen halten wollen.

Dieser Umstand zeigt, dass im vorliegenden Falle wohl sogar der wirkliche Wille der Wohnungseigentümer erkennbar ist, keinesfalls die an sich noch korrekturbedürftige Jahresabrechnung abschließend zu genehmigen. Genau dies wäre aber das Ergebnis, würde man nur von einer Teilnichtigkeit ausgehen. Der Zusatz. "ggfs." ändert hieran nichts, denn entscheidend ist nicht so sehr, ob automatisch und in jedem Falle eine Korrektur erfolgen würde, sondern vielmehr die Tatsache, dass aus dem Korrekturvorbah ersichtlich wird, dass die Parteien wussten, dass noch keine vollständige Entscheidungsreife eingetreten ist und sie diesem Umstand Rechnung tragen, mithin also noch nicht völlig abschließend über die Abrechnung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben der betroffenen Wirtschaftsjahre entscheiden wollten.

Insofern ist es nach Ansicht der Kammer im vorliegenden Falle an sich gar nicht notwendig, auf den hypothetischen Parteiwillen abzustellen, da hier die Besonderheit gegeben ist, dass anders als in den üblichen Fällen von unerkannt falsch angesetzten Einzelposten in einer Jahresabrechnung die Wohnungseigentümer die fehlende Entscheidungsreife bereits vor Beschlussfassung kannten und sich mit diesem Problem auseinandergesetzt haben, wenn sie es auch letztlich in einer nicht zulässigen Form lösen wollten. Damit ist schon nach dem aus dem Beschlusswortlaut erkennbaren tatsächlichen Willen der Wohnungseigentümer von einer Gesamtnichtigkeit auszugehen.

(2) Zum selben Ergebnis kommt man, wenn man auf den mutmaßlichen Willen abstellt und dabei die oben zitierten grundsätzlichen Beurteilungsmaßstäbe des BGH anlegt.

Zwar gilt danach, dass grundsätzlich ein Interesse an einer effizienten Verwaltung besteht, mithin daran, möglichst abschließend in nur einer Eigentümerversammlung über eine Jahresabrechnung zu beschließen. Da aber gleichzeitig in der Regel das objektiv Vernünftige als Parteiwille anzunehmen ist (vgl. Palandt, BGB, 73. Aufl., § 139 Rn. 14 m.w.N.), kann dies nur bedeuten, dass eine Beschlussfassung nur über entscheidungsreife Positionen gewünscht ist, nicht aber über eine Jahresabrechnung, bei der noch Korrekturbedarf besteht. Das objektiv Vernünftige wäre im vorliegenden Falle allein das Zurückstellen der Abstimmung auf einen späteren Zeitpunkt, da weder der Korrekturvorbah noch die Genehmigung einer sehenden Auges- wenn auch nur in kleineren Punkten falschen Jahresabrechnung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Das von der Berufungserwiderung vorgebrachte Argument der Möglichkeit eines Zweitbeschlusses vermag hieran nichts zu ändern. Zunächst ist dies bereits im Wortlaut der angefochtenen Beschlüsse in keiner Weise angelegt, was nach der gebotenen objektiv-normativen Auslegung aber erforderlich wäre bzw. im vorliegenden Zusammenhang einen Schluss auf den mutmaßlichen Parteiwillen ermöglichen würde. Im Übrigen ist die grundsätzlich bestehende Möglichkeit der Fassung eines Zweitbeschlusses hier nicht als weitere Alternative des objektiv Vernünftigen anzusehen, da hierdurch der Grundsatz des BGH, wonach essregelmäßig dem Willen entspreche, die Genehmigung der Jahresabrechnung möglichst abschließend auf einer Eigentümerversammlung zu bewältigen, gerade konterkariert würde — ein Zweitbeschluss erforderte eine neue Eigentümerversammlung, hat besondere Voraussetzungen (z.B. Rücksichtnahme auf schutzwürdige Belange) und birgt die Gefahr der Provokation neuer Anfechtungsverfahren.

Auch der Einwand, dass es sich nur um kleinere Korrekturen gehandelt habe, vermag die Kammer nicht davon zu überzeugen, dass vorliegend von Teilnichtigkeit auszugehen ist. Denn nach der zitierten Entscheidung des OLG München kommt es gerade auf die Quantität nicht an, sondern maßgeblich ist, inwieweit der Rest der Abrechnung von dem Fehler beeinflusst ist. Dies ist hier aufgrund der vollkommenen Unbestimmtheit des Korrekturvorbehalts völlig unklar. Der vorliegende Fall ist daher der ebenfalls oben genannten Fallgruppe eines strukturellen Fehlers vergleichbar, der zwingend zu einer Gesamtnichtigkeit führt.

2. Zum selben Ergebnis — der Gesamtnichtigkeit der angefochtenen Beschlüsse — kommt man, wenn man, wie die Berufungsbegründung zutreffend anführt, auf die innere Widersprüchlichkeit abstellt, aufgrund derer ebenfalls eine durchführbare Regelung nicht mehr erkennbar ist und die mithin ebenfalls als Nichtigkeitsgrund anzusehen ist (vgl. Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, § 23 Rn. 81). Die Widersprüchlichkeit liegt bei den angefochtenen Beschlüssen darin, dass in Satz 1 jeweils die Jahresabrechnung für 2012 bzw. 2013 genehmigt werden soll, mithin verbindlich das betroffene Wirtschaftsjahr nach tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben abgerechnet werden soll, während dann in Satz 2 ein Korrekturvorbehalt aufgenommen wird, der das Ergebnis des Satzes 1, nämlich die Fixierung der Abrechnung; konterkariert, indem er sie wieder unverbindlich macht.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

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, § 543 Abs. 2 ZPO. Es handelt sich um eine reine Einzelfallentscheidung.

3. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 711 S. 2 ZPO. Ein Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit unterbleibt auch dann nicht, wenn die Revision nicht zugelassen ist (vgl. Thomas/Putzo, ZPO, 35. Aufl., § 708 Rn. 11).

4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde bereits in der mündlichen Verhandlung vom 22.09.2016 festgesetzt.

