

Landgericht Frankfurt a.M.

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21, 28 WEG

- 1. Behält sich die Wohnungseigentümergeinschaft vor, über die Jahresabrechnung erneut zu beschließen, wenn die Nachprüfung einer Position hier einen Fehler ergeben hätte, ist ein derartiger Beschluss zulässig, wenn der Schwerpunkt der Beschlussfassung sich auf das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft zum Verwalter in bezug auf Schadensersatzansprüchen erstreckt.**
- 2. Der Beschluss enthält auch eine durchführbare Regelung, denn aus dem Beschluss wird hinreichend deutlich, dass die Jahresabrechnung genehmigt wird, lediglich einzelne Kostenpositionen sollen später nachgeprüft werden.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 13.09.2017; Az.: 2-13 S 16/17

Die 13. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main hat durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Dr. Zscheschack, den Richter Wielk, den Richter am Landgericht Paetzold aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 13. September 2017 für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Wiesbaden vom 06.01.2017 abgeändert, soweit der Klage stattgegeben worden ist.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für die Berufung: 1.798,63 €

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten in der Sache um die Frage, welcher Beschluss über die Jahresabrechnung 2010 gültig ist. Die Wohnungseigentümersammlung fasste am 08.08.2011 folgenden Beschluss:

"Die vorgelegte Wohngeldabrechnung für die Wirtschaftsjahr 2010 und die Einzelabrechnungen 2010 werden nur vorbehaltlich der Kostenposition "Laufende Instandhaltung" angenommen. Die Kostenposition laufende Instandhaltung wird detailliert kontrolliert. Der Vorverwalter wird dafür um seine Mithilfe gebeten, allerdings mit der Androhung bei Nichtreagieren rechtliche Schritte einzuleiten. Der Verwaltungsbeirat hat seine Mithilfe zugesagt."

Diese Einzelabrechnung ergab eine Abrechnungsspitze in Höhe der Klageforderung.

Am 26.06.2013 beschlossen die Wohnungseigentümer dann unter Tagesordnungspunkt 8 "die bereits im Kalenderjahr 2011 vorgelegte Hausgeldabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2010 und die Einzelabrechnungen 2010 werden anerkannt. Fehlbeträge aus den Einzelabrechnungen, die bisher noch nicht gezahlt wurden, sind bis zum 26.07.2013 auf das Hausgeldkonto zu überweisen".

Die Klage ist am 31.08.2016 erhoben worden. Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben und ist zu der Auffassung gelangt, der Beschluss vom 08.08.2011 sei nichtig gewesen, da unter einer unzulässigen Bedingung stehend. Daher bleibe es bei dem später gefassten Beschluss, die Forderung sei nicht verjährt. Hiergegen richtet sich die Berufung der Beklagten.

II.

Die zulässige Berufung hat Erfolg.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts steht der Klageforderung der Verjährungseinwand (§§ 195, 199 BGB) entgegen.

Die Kammer teilt nicht die Auffassung des Amtsgerichts, dass der ursprünglich gefasste Beschluss vom 21.07.2011 nichtig ist. Ein Beschluss ist dann nichtig, wenn er gegen Rechtsvorschriften verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ebenfalls ist ein Beschluss nichtig, wenn er etwas Undurchführbares verlangt oder inhaltlich derart unbestimmt ist, dass er keine durchführbare Regelung enthält oder wenn der Eigentümersammlung zur Regelung der betreffenden Angelegenheit die Beschlusskompetenz fehlt (vgl. im Einzelnen Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten § 23 Rdnr. 82 ff).

Diese Voraussetzungen liegen vorliegend sämtlichst nicht vor.

Zwar wird in der Literatur teilweise vertreten, dass ein Beschluss über die Jahresabrechnung dann nichtig ist, wenn er die Bedingung enthält, dass die Beschlussfassung unter der aufschiebenden Bedingung der Nachprüfung durch

einen Verwaltungsbeirat und dessen Billigung besteht, weil hier die endgültige Entscheidung über die Abrechnung auf ein hierfür nicht zuständiges Organ verlagert werde (Jennißen § 28 Rdnr. 143). Ob die Kammer dieser Auffassung folgt, kann jedoch vorliegend dahinstehen, denn bei der gebotenen objektiv-normativen Auslegung des Beschlusses ist der gefasste Beschluss nicht dahingehend zu verstehen, dass die Wirksamkeit der Abrechnung von einer derartigen Bedingung einer Nachprüfung durch ein Organ der Wohnungseigentümergeinschaft abhängen sollte. Vielmehr ergibt eine derartige Auslegung, dass die Wohnungseigentümer die Wohngeldabrechnung beschließen wollten, sich allerdings hinsichtlich der Position laufende Instandhaltung eine Änderung - die allerdings eines gesonderten Beschlussverfahrens bedurfte - vorbehalten wollten.

Wie sich insbesondere aus dem dritten Satz der Beschlussfassung ergibt, ging es den Wohnungseigentümern dabei insbesondere darum, sich Schadensersatzansprüche gegen den Vorverwalter offen zu halten. Hintergrund ist ersichtlich, dass in Rechtsprechung und Literatur die Ansicht vertreten wird, dass die Genehmigung der Jahresabrechnung stillschweigend zugleich die Entlastung des Verwalters enthält (vgl. zu den Einzelheiten Niedenführ § 28 Rdnr. 242). Gegenüber dem Verwalter wollten sich die Eigentümer allerdings offensichtlich noch Ansprüche vorbehalten.

Eine Bedingung im Rechtssinne (§ 158 BGB), dass der Beschluss erst zu einem späteren Zeitpunkt Rechtswirkungen gegenüber den Eigentümern entfalten sollte, ist der Beschlussfassung ersichtlich nicht zu entnehmen, denn in dem Beschluss findet sich außer der Tatsache, dass eine Nachprüfung erfolgen soll, kein Kriterium dafür, zu welchem Zeitpunkt und durch welche Person die Jahresabrechnung verbindlich werden soll. Daher stellt sich vorliegend das vom Amtsgericht in den Mittelpunkt seiner Erörterung gestellte Problem der Kompetenzüberlagerung auf den Verwaltungsbeirat nicht. Die insoweit vom Amtsgericht und der Klägerin in Bezug genommene Kommentierung stellt auf Fälle ab, in denen die Wohnungseigentümer ihre Beschlusskompetenz dergestalt auf den Beirat übertragen, dass der Bestand und die Höhe der Jahresabrechnung von einer - späteren - Genehmigung durch den Beirat abhängen sollte. Dieses ist vorliegend nicht der Fall, so dass sich kein Problem einer Kompetenzverlagerung stellt. Auf die Frage, ob der gefasste Beschluss anfechtbar gewesen wäre, kommt es hier nicht an.

Der Beschluss enthält auch eine durchführbare Regelung, denn aus dem Beschluss wird hinreichend deutlich, dass die Jahresabrechnung genehmigt wird, lediglich einzelne Kostenpositionen sollen später nachgeprüft werden.

Entgegen der Ansicht der Klägerin ist die Kammer insoweit nicht der Ansicht, dass sich aus der ursprünglichen Beschlussfassung - im Hinblick auf den Nachprüfungsvorbehalt - keine Fälligkeit der beschlossenen Abrechnungsspitzen ergibt. Bei der gebotenen objektiv-normativen Auslegung sollte die Möglichkeit der Nachprüfung lediglich eine Entlastung im Verhältnis zum Verwalter ausschließen und - ggf. Anfechtungsklagen vermeidend - den Wohnungseigentümern die Möglichkeit signalisieren, über die Position der Instandhaltung einen korrigierenden Beschluss zu fassen. Eine Beschlussfassung, welche die Fälligkeit der Nachforderungen hinausschieben sollte (§ 21 Abs. 7 WEG) war damit ersichtlich nicht verbunden.

Nur diese Lösung entspricht auch dem objektiven Interesse der Gemeinschaft, vollziehbare Beschlüsse zu fassen und die Gemeinschaft durch die Beschlussfassung über Abrechnungsspitzen mit den erforderlichen Mitteln auszustatten. Sie ergibt sich auch aus dem - bei der Auslegung heranziehbar - Protokoll der Versammlung, in dem es zu diesem Beschluss ausdrücklich heißt

"Fehlbeträge sind bis zum 08. September 2011 ... zu überweisen ... Guthabenbeträge werden ... ausgezahlt."

Dass auch die Wohnungseigentümer dies so gesehen haben, folgt im Übrigen auch aus der Beschlussfassung vom 26.06.2013, in dem ausdrücklich nicht die Hausgeldabrechnung erneut beschlossen wurde, sondern diese lediglich "anerkannt" wurde. Zugleich wurde eine Fälligkeitsregelung getroffen, in der ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass diese nur die Eigentümer betrifft, die bisher noch nicht gezahlt haben.

Auch dieses lässt darauf schließen, dass die Wohnungseigentümer selbst - worauf es allerdings bei der objektiv-normativen Auslegung - nicht ankommt, davon ausgegangen sind, dass sie bereits eine Zahlungsverpflichtung der Eigentümer begründet haben.

Insoweit unterscheidet sich der Fall auch von dem Urteil des Landgericht München I (ZMR 2017, 89). In der dortigen Entscheidung ging die Beschlussformulierung dahingehend, dass "ggf. noch vorzunehmende Korrekturen in der Jahresabrechnung...des Folgejahres vorzunehmen" sind. Auch wenn man der Auffassung des LG München I folgen möchte, dass eine derartige Regelung zur Gesamtnichtigkeit der Jahresabrechnung führt, so unterscheidet sich der dortige Fall doch von dem Vorliegenden in der Beschlussfassung nicht unwesentlich. Ging es dort darum, dass eine Abrechnung genehmigt werden sollte und Fehler der Abrechnung - was nicht zulässig ist - durch die Jahresabrechnung des Folgejahres korrigiert werden sollten, so behielt sich vorliegend lediglich die Wohnungseigentümergeinschaft vor - was zulässig ist - über die Jahresabrechnung erneut zu beschließen, wenn die Nachprüfung einer Position hier einen Fehler geben hätte, wobei nach Ansicht der Kammer - wie ausgeführt - der Schwerpunkt der Beschlussfassung sich auf das Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümergeinschaft zum Verwalter erstreckt.

Nach alledem war auf die Berufung des angefochtenen Urteils abzuändern. Bestand die Zahlungsverpflichtung bereits aufgrund des Beschlusses vom 08.08.2011, so war dieser Anspruch zum Zeitpunkt der Klageerhebung am 31.08.2016 - worauf sich die Beklagten berufen haben - verjährt.