

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 28 Abs. 3 WEG

1. Eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände ist nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung im Sinne des § 28 Abs. 3 WEG . Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresabrechnung ist infolgedessen nicht allein deshalb anfechtbar, weil der Verwalter eine von ihm freiwillig erstellte Saldenliste trotz gegenteiliger Ankündigung nicht an die Wohnungseigentümer versendet bzw. nicht in der Eigentümerversammlung zur Einsicht vorlegt.
2. Aufgabe der Jahresabrechnung ist es auch nicht aufzuzeigen, ob die in dem Abrechnungsjahr entstandenen Kosten durch die laufenden Hausgeldzahlungen gedeckt werden; ein Vermögensstatus ist weder Gegenstand der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses.
3. Dass sich die Stimmabgabe jedes einzelnen Eigentümers bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung auch auf die Genehmigungen der fremden Einzelabrechnungen erstreckt, macht es nicht erforderlich, die jeweiligen Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen in der Einzelabrechnung auszuweisen. Das daraus resultierende Informationsinteresse wird durch den Anspruch auf Einsichtnahme in die Einzelabrechnungen hinreichend gewahrt.
4. Für den Inhalt und die Richtigkeit der Jahresabrechnung kommt es aber auf die Einhaltung der Grundsätze der Abrechnungserstellung ( § 28 Abs. 3 WEG ) an, zu der die Erstellung einer Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und ein Ausweis der Rückstände gerade nicht gehört.

BGH, Urteil vom 27.10.2017; Az.: V ZR 189/16

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Oktober 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp für Recht erkannt:

## Tenor:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 17. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund vom 24. Juni 2016 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

## Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. In der

Eigentümerversammlung vom 22. September 2014 wurden u.a. die Jahresabrechnungen für die Jahre 2012 und 2013 sowie der Wirtschaftsplan 2014 beschlossen. Mit der am 20. Oktober 2014 bei dem Amtsgericht eingegangenen und am 28. November 2014 zugestellten Anfechtungsklage wenden sich die Kläger gegen diese Beschlüsse. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, da sie nicht innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG begründet worden sei. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht das Urteil geändert und die Beschlüsse für ungültig erklärt. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision wollen die Beklagten die Abweisung der Klage erreichen. Die Kläger beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

### Entscheidungsgründe:

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts, dessen Entscheidung in ZWE 2017, 270 veröffentlicht ist, haben die Kläger die Klageerhebungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG eingehalten. In der Sache seien die Beschlüsse für unwirksam zu erklären. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung hätten den Wohnungseigentümern die Anlagen "Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände" für das Jahr 2012 nicht und für das Jahr 2013 zumindest nicht in der korrigierten Fassung vorgelegen, obwohl der Verwalter diese Anlagen in seinem Anschreiben an die Wohnungseigentümer als Bestandteil der jeweiligen Jahresabrechnung ausgewiesen habe. Die Anfertigung und Übersendung einer solchen Übersicht seien zwar freiwillige Leistungen des Verwalters. Übernehme er diese aber, müsse die Übersicht bei Beschlussfassung vorliegen und inhaltlich zutreffend sein. Andernfalls sei eine Plausibilitätsprüfung der Gesamt- und der Einzelabrechnung nicht möglich. Ohne eine nachvollziehbare Jahresabrechnung 2013 könne auch die im Wirtschaftsplan für das Jahr 2014 enthaltene Prognose nicht überprüft werden.

II.

Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

1. Zutreffend und von der Revision unbeanstandet geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass die Kläger die materielle Klageerhebungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG gewahrt haben. Die am 28. November 2014 erfolgte Zustellung ist, gemessen an der Rechtsprechung des Senats (vgl. Versäumnisurteil vom 25. September 2015 - V ZR 203/14, NJW 2016, 568 Rn. 8, 13), noch als "demnächst" im Sinne des § 167 ZPO anzusehen, so dass die Zustellung auf den Tag der Einreichung der Klage am 20. Oktober 2014 zurückwirkt, an dem die Anfechtungsfrist noch nicht abgelaufen war.

2. Nicht frei von Rechtsfehlern nimmt das Berufungsgericht aber an, dass die in der Eigentümerversammlung vom 22. September 2014 gefassten Beschlüsse über die Genehmigung der Jahresabrechnungen 2012 und 2013 deswegen für ungültig zu erklären sind, weil den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung die "Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände" nicht bzw. in einer fehlerhaften Fassung vorlag.

a) Richtig ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts. Eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeldrückstände ist nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung im Sinne des § 28 Abs. 3 WEG. Die Anfertigung und Übersendung

einer solchen Übersicht ist eine freiwillige Leistung des Verwalters.

aa) Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft hat gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu hat er eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält. Diese muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein. Den Anforderungen genügt eine Abrechnung nur, wenn sie, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist (vgl. Senat, Urteil vom 4. Dezember 2009 - V ZR 44/09 , NJW 2010, 2127 Rn. 10; Urteil vom 17. Februar 2012 - V ZR 251/10 , NJW 2012, 1434 Rn. 16). Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfassen und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Sie müssen nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist, insbesondere ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans eingesetzt worden sind. Die Jahresabrechnung ist nicht zuletzt die Grundlage für die Festlegung der endgültigen Höhe der Beiträge (Senat, Beschluss vom 15. Mai 2012 - V ZB 282/11 , NJW-RR 2012, 1103 Rn. 7; Urteil vom 11. Oktober 2013 - V ZR 271/12 , NJW 2014, 145 Rn. 6).

bb) Der Senat hat bereits entschieden, dass Beitragsrückstände kein notwendiger Bestandteil einer Jahresabrechnung im Sinne des § 28 Abs. 3 WEG sind. Diese ist auf die Abrechnung der Kosten des abgelaufenen Wirtschaftsjahrs unter Berücksichtigung der von den Eigentümern geleisteten Vorschüsse beschränkt (vgl. Senat, Urteil vom 9. März 2012 - V ZR 147/11 , NJW 2012, 2796 Rn. 6). Zwar kann sowohl die Einzel- als auch die Gesamtabrechnung den buchhalterischen Stand des Hausgeldkontos unter Einbeziehung der Rückstände aus den Vorjahren informativ aufzeigen. Ein solcher Nachweis von Buchhaltungskonten ist jedoch weder Bestandteil der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses; die daraus ersichtlichen Informationen können lediglich Indizien gegen die Schlüssigkeit der Abrechnung liefern (Senat, Urteil vom 11. Oktober 2013 - V ZR 271/12 , NJW 2014, 145 Rn. 9). Aufgabe der Jahresabrechnung ist es auch nicht aufzuzeigen, ob die in dem Abrechnungsjahr entstandenen Kosten durch die laufenden Hausgeldzahlungen gedeckt werden; ein Vermögensstatus ist weder Gegenstand der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses (Senat, Urteil vom 11. Oktober 2013 - V ZR 271/12 , aaO Rn. 16). Für eine laufende Kostendeckung sorgt vornehmlich der Wirtschaftsplan. In diesem müssen Hausgeldzahlungen festgelegt werden, die es der Verwaltung ermöglichen, die voraussichtlich entstehenden Kosten zu begleichen.

Zwar hat der Senat auch entschieden, dass in der Jahresabrechnung die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage darzustellen ist, um den Wohnungseigentümern eine Prüfung der Abrechnung zu ermöglichen (vgl. Senat, Urteil vom 4. Dezember 2009 - V ZR 44/09 , WuM 2010, 178 Rn. 179). Dieser Grundsatz ist aber nicht auf die Hausgeldrückstände zu übertragen. Daran hält der Senat trotz der im Schrifttum geäußerten Kritik (vgl. Jennißen in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 28 Rn. 127; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 110; Drasdo, NZM 2015, 882, 885; Lang, ZMR 2014, 769, 772; vgl. auch schon Casser/Schultheiß, ZMR 2011, 85 ff.) fest. Weil die Jahresabrechnung als reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung zu führen ist, ist für den Wohnungseigentümer ohne weiteres erkennbar, ob die Hausgeldzahlungen die angefallenen Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums decken. Ist eine Differenz entstanden, kann er bei dem Verwalter nachfragen, ob diese darauf beruht, dass die anderen Wohnungseigentümer ihre Beiträge nach Maßgabe des beschlossenen

Wirtschaftsplans im Abrechnungsjahr nicht gezahlt haben.

cc) Auch eine Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen ist nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung.

(1) Das wird allerdings unterschiedlich beurteilt. Teilweise wird angenommen, eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungseigentümer zähle zum notwendigen Bestandteil der Jahresabrechnung (AG Köln, MietRB 2008, 211; Jennißen in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 28 Rn. 102, 129; vgl. auch BeckOK WEG/Bartholome, [1. Juni 2017], § 28 Rn. 97). Nach anderer Ansicht ist eine solche Übersicht zwar zweckmäßig, aber nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung (Wanderer in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 6. Aufl., C. Rn. 1699; BeckOGK/Hermann, WEG, [1. Juli 2017], § 28 Rn. 151).

(2) Die zuletzt genannte Ansicht trifft zu. Der Informationswert einer Übersicht der Abrechnungsergebnisse, die die Guthaben oder Nachzahlungsbeträge für alle Wohnungen ausweist, ist gering (vgl. Staudinger/Bub, BGB [2005], § 28 WEG Rn. 528 Fn. 395). Ein Wohnungseigentümer kann bereits aus der ihn betreffenden Einzelabrechnung erkennen, nach welchem Verteilungsschlüssel der Verwalter die Gesamtkosten verteilt hat. Er kann davon ausgehen, dass in den anderen Einzelabrechnungen der Verteilungsschlüssel konsequent angewendet wurde. Dass sich die Stimmabgabe jedes einzelnen Eigentümers bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung auch auf die Genehmigungen der fremden Einzelabrechnungen erstreckt, macht es nicht erforderlich, die jeweiligen Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen in der Einzelabrechnung auszuweisen. Das daraus resultierende Informationsinteresse wird durch den Anspruch auf Einsichtnahme in die Einzelabrechnungen hinreichend gewahrt (vgl. BayObLG, ZMR 1995, 41, 43; OLG München, NZM 2007, 691; Bärmann/Becker, WEG, 13. Aufl., § 28 Rn. 156; Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 28 Rn. 159 f.; Wanderer in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 6. Aufl., C. Rn. 1699 jeweils mwN).

b) Unzutreffend ist aber die Schlussfolgerung des Berufungsgerichts, der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung sei deshalb für ungültig zu erklären, weil der Verwalter es freiwillig übernommen habe, eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und die Hausgeldrückstände an die Wohnungseigentümer zu übersenden, er diese Leistung aber nicht bzw. nicht fehlerfrei erbracht habe. In dem Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung, in dem der Verwalter die Erstellung und Vorlage der Übersicht angekündigt hat, hat er zwar den Beschlussgegenstand der Eigentümerversammlung bezeichnet (vgl. § 23 Abs. 2 WEG). Für den Inhalt und die Richtigkeit der Jahresabrechnung kommt es aber auf die Einhaltung der Grundsätze der Abrechnungserstellung (§ 28 Abs. 3 WEG) an, zu der die Erstellung einer Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und ein Ausweis der Rückstände gerade nicht gehört. Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresabrechnung ist infolgedessen nicht allein deshalb anfechtbar, weil der Verwalter eine von ihm freiwillig erstellte Saldenliste trotz gegenteiliger Ankündigung nicht an die Wohnungseigentümer versendet bzw. nicht in der Eigentümerversammlung zur Einsicht vorlegt.

3. Da die Jahresabrechnung 2013 nicht bereits wegen der Fehlerhaftigkeit der von dem Verwalter vorgelegten Saldenliste unwirksam ist, tragen die getroffenen Feststellungen

auch nicht die Annahme des Berufungsgerichts, der Wirtschaftsplan für das Jahr 2014 verletze den Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach § 21 Abs. 4 WEG.

III.

Das Berufungsurteil ist wegen des aufgezeigten Rechtsfehlers aufzuheben. Die Sache ist an das Berufungsgericht zurückzuverweisen ( § 562 Abs. 1 , § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO ). Eine eigene Entscheidung des Senats ( § 563 Abs. 3 ZPO ) ist nicht möglich, weil das Berufungsgericht - von seinem Standpunkt aus folgerichtig - sich mit den von den Klägern weiter geltend gemachten Anfechtungsgründen nicht befasst hat.