

Landgericht Frankfurt am Main

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 28 WEG

- 1. Zwar handelt es sich um eine unzulässige Saldierung, wenn eine Vermengung von Einnahmen und Ausgaben entgegen dem Gebot der Klarheit und Übersichtlichkeit zur Folge hat, dass die Position Gutschriften nicht gesondert ausgewiesen wird.**
- 2. Allerdings führt ein derartiger Fehler nicht in jedem Fall zur Ungültigerklärung des entsprechenden Beschlusses, wenn die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung hierrunter nur in einem geringen Maße leidet.**
- 3. Wenn insoweit unter einzelnen Positionen Einnahmen durch Rückzahlungen bei einer einheitlichen Position verbucht werden, würde es nicht wesentlich zum besseren Verständnis oder zu einer größeren Übersichtlichkeit beitragen, wenn die Differenz zwischen den geleisteten Abschlagszahlungen und den entsprechenden Gutschriften andererseits in der Jahresabrechnung gesondert ausgewiesen worden wäre, denn auch insoweit ist durch die Summierungen einer vollständige Übersichtlichkeit ohne Einsicht in die entsprechenden Belege nicht gegeben, dann aber auch nicht erschwert.**

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 28.06.2018; Az.: 2-13 S 97/17

Tenor:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Marburg vom 20.06.2017 im Kostenpunkt und insoweit abgeändert, als der Klage stattgegeben worden ist.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kläger tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für das Berufungsverfahren: bis 15.000,00 €.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Berufung hat Erfolg. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts ist mit den innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vorgetragenen Tatsachen die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung nicht zu beanstanden.

2. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts teilt die Kammer die Auffassung nicht, dass hinsichtlich des in den Kontoauszügen als Einnahme ausgewiesenen Betrages von 110,98 € ein Fehler vorliegt, welcher zur Ungültigkeit der Abrechnung führen würde, weil insoweit zwei Gutschriften der Wasserwerke von 49,59 € und 61,39 € nicht als Einnahmen ausgeführt worden sind, sondern mit den Wasserkosten verrechnet worden sind.

Abgesehen davon, dass dieses nicht zur Ungültigkeit der gesamten Abrechnung führen würde, sondern allenfalls zur fehlenden Nachvollziehbarkeit der Position "Wasser" in der Gesamt- und ggf. den Einzelabrechnungen, liegt auch ein derartiger Fehler nicht vor. Zwar handelt es sich insoweit um eine grundsätzlich unzulässige Saldierung, welche eine Vermengung von Einnahmen und Ausgaben entgegen dem Gebot der Klarheit und Übersichtlichkeit zur Folge hat, denn die Position Gutschriften wird insoweit nicht gesondert ausgewiesen. Allerdings führt ein derartiger Fehler nicht in jedem Fall, wie es auch die Kammer bereits entschieden hat (Urteil vom 15.03.2018 - 2-13 S 20/17) zur Ungültigerklärung des entsprechenden Beschlusses insoweit. Denn die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung leidet hierrunter nur in einem geringen Maße. Unproblematisch ist in Jahresabrechnungen eine Zusammenfassung verschiedener Ausgabenpositionen zulässig. Wenn insoweit der Wohnungseigentümer diese Position nachvollziehen will, ist er gehalten, Einsicht in die Belegsammlungen zu nehmen. Wenn insoweit unter einzelnen Positionen - wie hier bei den Zahlungen an das Wasserwerk - Einnahmen durch Rückzahlungen bei einer einheitlichen Position verbucht werden, würde es nicht wesentlich zum besseren Verständnis oder zu einer größeren Übersichtlichkeit beitragen, wenn die Differenz zwischen den geleisteten Abschlagszahlungen und den entsprechenden Gutschriften andererseits in der Jahresabrechnung gesondert ausgewiesen worden wäre, denn auch insoweit ist durch die Summierungen eine vollständige Übersichtlichkeit ohne Einsicht in die entsprechenden Belege nicht gegeben (ebenso LG München I ZMR 2016, 143), dann aber auch nicht erschwert. Die Abrechnung bleibt im Ergebnis aus sich selbst heraus verständlich.

Nach allem was auf die Berufung das angefochtene Urteil abzuändern und die Klage - soweit noch Gegenstand des Berufungsverfahrens - abzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO.

Der Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit hat seine Rechtsgrundlagen in §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Gründe die Revision zuzulassen liegen nicht vor, es handelt sich um die Entscheidung eines atypisch gelagerten Einzelfalles.