

Landgericht Lüneburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 21 Abs. 3 WEG

- 1. Ein vor dem 01.07.2007 gefasster Beschluss, der ohne Öffnungsklausel in der Teilungserklärung den Kostenverteilerschlüssel ändert, ist nichtig.**
- 2. Wiederholt genehmigte Jahresabrechnungen nach einem der Teilungserklärung widersprechenden Maßstab rechtfertigen keine Beibehaltung dieser Praxis für die Zukunft.**
- 3. Nicht jede langjährige Übung stellt eine konkludente Vereinbarung dar. Erforderlich wäre vielmehr, dass sämtliche Eigentümer bewusst eine dauerhafte Regelung schaffen bzw. bewusst eine dauerhafte abweichende Praxis schaffen wollten. Dafür muss feststehen, dass sämtliche Wohnungseigentümer eine jahrelange Praxis in dem Bewusstsein ausüben, die bisherige Regelung zu ändern und durch eine neue ersetzen zu wollen. Die entsprechende zu ändernde Vereinbarung muss den Eigentümern dabei positiv bekannt sein.**
- 4. Jedoch konnten die Beklagten darauf vertrauen, dass nach den Vorgaben des Beschlusses vom 26.05.1997 auch für das Jahr 2008 abgerechnet werden würde, denn dieser Verteilungsschlüssel war nicht nur jahrelang angewendet worden, sondern vor allem dem bestandskräftig beschlossenen Wirtschaftsplan für 2008 zugrunde gelegt worden.**
- 5. Nach der Rechtsprechung des BGH können die Wohnungseigentümer aus einem Wirtschaftsplan die berechtigte Erwartung herleiten, der bisherige Verteilungsschlüssel werde jedenfalls nach Ablauf des Abrechnungsjahres nicht mehr geändert (BGH NJW 2011, 2202 f.).**
- 6. Diese Fallkonstellation unterscheidet sich indessen von der hier vorliegenden. Hier stand nicht eine Änderung des Verteilerschlüssels in Rede, sondern die Anwendung des richtigen Verteilungsschlüssels aus der Teilungserklärung und die Abkehr von der Regelung im nichtigen Beschluss aus dem Jahre 1997. Die Interessenlage ist indessen vergleichbar, denn die Wohnungseigentümer hatten in beiden Fällen auf die Fortdauer der im Wirtschaftsplan vorgesehenen Kostenverteilung vertraut und konnten ihre Dispositionen im Laufe des Abrechnungsjahres darauf einrichten.**

LG Lüneburg, Urteil vom 06.09.2011, 9 S 30/11

Tatbestand:

I) Der Kläger ist mit zwei Miteigentumsanteilen (Nr. 1 und 3) Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Teilungserklärung vom 24.09.1982 enthält in § 11 Abs. 4 die Klausel: „Der jährliche Gesamtbedarf gemäß dem Wirtschaftsplan ist auf die Eigentümer im Verhältnis der Miteigentumsanteile umzulegen.“ Am 26.05.1997 beschloss die Wohnungseigentümergeinschaft mit Mehrheit einen anderen Verteilungsschlüssel für 1996 und die folgenden Jahre. Entsprechend diesem geänderten Schlüssel, der eine Verteilung zum Teil nach Wohneinheiten, zum Teil nach Wohnfläche und zum Teil nach Verbrauch vorsah, rechnete die Verwaltung in den Folgejahren ab. Sämtliche Jahresabrechnungen bis einschließlich 2007 wurden auf dieser Grundlage erstellt und rechtskräftig (gemeint: bestandskräftig) beschlossen. Auch der Wirtschaftsplan für das Jahr 2008 enthielt diesen Verteilungsschlüssel und blieb unangefochten. In der Wohnungseigentümergeinschaftsversammlung am 12.05.2009 wurde zu TOP 3 folgender Beschluss gefasst:

„Bericht des Verwaltungsbeirates über die Prüfung. Beschlussfassung über die Jahres- und Einzelabrechnung 2008 mit Entlastungsantrag. Das Beiratsmitglied, Frau xxx, berichtet über die mehrstündige Prüfung der Verwaltungsunterlagen, bei der sie keine Beanstandungen feststellen konnte. Gemäß Einstimmigkeit wird in Einzelabstimmungen die Beirätin und Kassenprüferin, Frau xxx entlastet und die Einzel- sowie Jahresabrechnung 2008, wie vorliegend, beschlossen.“ Diesen Beschluss hat der Kläger rechtzeitig angefochten. Den nachfolgenden Beschluss über die Jahres- und Einzelabrechnung für 2009 hat der Kläger nicht angefochten. Der Kläger hat vorgetragen, die Kosten hätten insgesamt nach Miteigentumsanteilen umgelegt werden müssen. Darüber hinaus seien unzutreffende Wohnflächen zugrunde gelegt worden. Die in seiner Einzelabrechnung enthaltene Kostenposition „Übernahme-Kosten S...“ in Höhe von 834,00 € sei nicht nachvollziehbar.

Entscheidungsgründe:

Die Wohnungseigentümergeinschaft durfte die Einzel- und Jahresabrechnung für 2008 sowie die Entlastung des Beirates beschließen, denn dies entsprach ordnungsgemäßer Verwaltung i. S. d. § 21 Abs. 3 WEG.

1.) Zutreffend ist, dass der Verteilungsschlüssel nicht nach den Vorgaben des Beschlusses vom 26.05.1997 hätte gewählt werden dürfen, denn dieser Beschluss war nichtig. Die Verteilung nach Wohneinheiten, Wohnfläche und Verbrauch entsprach nicht der Regelung in der Teilungserklärung, die eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen vorsah. Die Änderung hätte daher nach damaliger Rechtslage nur durch Vereinbarung, nicht aber durch Mehrheitsbeschluss herbeigeführt werden können.

Die Änderung der Abrechnungsart ist auch nicht konkludent durch die nachfolgenden Abrechnungen beschlossen worden. Die Mehrheitsbeschlüsse, die Abweichungen vom Verteilungsschlüssel in der Teilungserklärung enthalten, sind zwar mangels Anfechtung rechtskräftig (gemeint: bestandskräftig) geworden. Ein solcher nicht für ungültig erklärter Beschluss ändert den Verteilungsschlüssel jedoch nicht

für die Zukunft (vgl. KG Grundeigentum 1985, 995 f.). Nicht jede langjährige Übung stellt eine konkludente Vereinbarung dar. Wiederholt genehmigte Jahresabrechnungen nach einem der Teilungserklärung widersprechenden Maßstab rechtfertigen keine Beibehaltung dieser Praxis für die Zukunft. Erforderlich wäre vielmehr, dass sämtliche Eigentümer bewusst eine dauerhafte Regelung schaffen bzw. bewusst eine dauerhafte abweichende Praxis schaffen wollten. Dafür muss feststehen, dass sämtliche Wohnungseigentümer eine jahrelange Praxis in dem Bewusstsein ausüben, die bisherige Regelung zu ändern und durch eine neue ersetzen zu wollen. Die entsprechende zu ändernde Vereinbarung muss den Eigentümern dabei positiv bekannt sein. Im bloßen Dulden von Verstößen gegen eine bisherige Regelung ist eine Vereinbarung nicht zu sehen (vgl. Landgericht Dessau-Roßlau ZMR 2010, 471 m.w.N.). Eine langjährige Praxis ersetzt allenfalls dann eine förmliche Abänderungsvereinbarung, wenn feststeht, dass sämtliche Wohnungseigentümer sie in dem Bewusstsein vornehmen, den Kostenverteilungsschlüssel der Gemeinschaft zu ändern und durch einen neuen zu ersetzen (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 14.10.2005, I – 3 WX 77/05; ebenso BayObLG NJW 1986, 385 f.). Ein solches Bewusstsein, eine dauerhafte abweichende Regelung zu schaffen, hatten die Wohnungseigentümer hier nicht. Vielmehr meinten sie, dass der Beschluss vom 26.05.1997 bereits den Abrechnungsmodus vorgegeben habe und daher nachfolgend nichts geändert werde. Wenn aber die Wohnungseigentümer nicht davon ausgingen, dass der in der Teilungserklärung vorgegebene Schlüssel durch die Beschlüsse über die Jahresabrechnungen seit 1997 geändert werden sollte, dann fehlte es hinsichtlich eines Abänderungsbeschlusses an der erforderlichen Transparenz (vgl. BGH NJW 2010, 2654 f.).

Der Kläger hat die Abrechnung auch nicht etwa dadurch akzeptiert, dass er die Jahresabrechnung für das Folgejahr 2009 nicht angefochten hat. Die unterlassene Anfechtung ist keine Zustimmung zu einer fehlerhaften Abrechnungspraxis, denn kein Wohnungseigentümer ist gezwungen, einen für fehlerhaft gehaltenen Beschluss auch tatsächlich anzufechten.

2.) Danach war die Abrechnung, die von der Teilungserklärung abwich, fehlerhaft. Jedoch konnten die Beklagten darauf vertrauen, dass nach den Vorgaben des Beschlusses vom 26.05.1997 auch für das Jahr 2008 abgerechnet werden würde, denn dieser Verteilungsschlüssel war nicht nur jahrelang angewendet worden, sondern vor allem dem rechtskräftig (gemeint: bestandskräftig) beschlossenen Wirtschaftsplan für 2008 zugrunde gelegt worden. Das begründete für die Wohnungseigentümer die berechtigte Erwartung, dass es jedenfalls für das Abrechnungsjahr 2008 bei dieser Kostenverteilung bleiben werde. Nach der Rechtsprechung des BGH können die Wohnungseigentümer aus einem Wirtschaftsplan die berechtigte Erwartung herleiten, der bisherige Verteilungsschlüssel werde jedenfalls nach Ablauf des Abrechnungsjahres nicht mehr geändert (BGH NJW 2011, 2202 f.). Diese Fallkonstellation unterscheidet sich indessen von der hier vorliegenden. Hier stand nicht eine Änderung des Verteilerschlüssels in Rede, sondern die Anwendung des richtigen Verteilungsschlüssels aus der Teilungserklärung und die Abkehr von der Regelung im nichtigen Beschluss aus dem Jahre 1997. Die Interessenlage ist indessen vergleichbar, denn die Wohnungseigentümer hatten in beiden Fällen auf die Fortdauer der im Wirtschaftsplan vorgesehenen Kostenverteilung vertraut und konnten ihre Dispositionen im Laufe des Abrechnungsjahres darauf einrichten. Während dieser Zeit war der Abrechnungsmodus nicht etwa „in der Schwebe“, sondern es ergab sich erst bei der Anfechtung der Jahresabrechnung, dass jahrelang nach einem falschen Schlüssel abgerechnet worden war. Damit mussten

die Wohnungseigentümer, die die Nichtigkeit des Beschlusses vom 26.05.1997 nicht bewusst wahrgenommen hatten, nicht rechnen. Selbst der Kläger hatte sich ursprünglich nicht auf die Nichtigkeit des Änderungsbeschlusses, sondern primär auf unzutreffende Größenangaben berufen. Für das Abrechnungsjahr 2008 blieb daher das Vertrauen der Beklagten auf die Geltung des im Wirtschaftsplan verwendeten Verteilungsschlüssels geschützt.

3.) Die Beschlüsse über die Jahres- und Einzelabrechnung verstoßen auch nicht aus sonstigen Gründen gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung. Der Verteilerschlüssel entspricht den Vorgaben des Beschlusses vom 26.05.1997. ... Die Kosten, die in der Abrechnungsposition S... der Einzelabrechnung erfasst sind, waren vom Kläger übernommen worden.

4.) Da die Jahres- und Einzelabrechnungen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, war die im Beschluss enthaltene Entlastung des Beirates (nicht der Verwaltung) nicht zu beanstanden.

III.) Die Revision wird zur Fortbildung des Rechts zugelassen (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO). Entscheidungserheblich ist die Frage, ob das Vertrauen der Wohnungseigentümer auf den im rechtskräftigen Wirtschaftsplan beschlossenen Verteilungsschlüssel, der zuvor jahrelang angewendet wurde, für die nachfolgende Jahresabrechnung auch dann schutzwürdig ist, wenn dieser Verteilungsschlüssel auf einem nichtigen Beschluss beruht.