

Landgericht Nürnberg-Fürth

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 28 Abs. 5 WEG

- 1. Die Aufnahme von Vorjahressollständen in die aktuelle Jahresabrechnung ist regelmäßig nicht dahin zu verstehen, dass damit diese bereits in früheren Jahresabrechnungen beschlossenen Altschulden nochmals beschlossen werden sollen, vielmehr erfolgt diese Aufnahme allein der Information halber.**
- 2. Der wiederholende Beschluss über dieselbe Schuld wäre dagegen rechtswidrig, weil er zu einer nicht gerechtfertigten Anspruchsverdoppelung und Ausschaltung der Verjährungsvorschriften führen würde.**
- 3. Insoweit ist zunächst durch Auslegung zu ermitteln, welchen Inhalt der Beschluss haben sollte. Ergibt die Auslegung, dass Altverbindlichkeiten mit beschlossen wurden, ist von einer teilweisen Nichtigkeit und nicht nur von einer Rechtswidrigkeit der Jahresabrechnung auszugehen.**
- 4. Der Gemeinschaft fehlt insoweit nämlich die Beschlusskompetenz. Die Gemeinschaft kann Leistungspflichten gegenüber einzelnen Mitgliedern gegen deren Willen nur dann und nur insoweit konstitutiv begründen, als ihr dazu durch Gesetz oder durch Vereinbarung die Beschlusskompetenz eingeräumt wird. § 28 V WEG gibt sie für die Altforderungen nicht her.**

LG Nürnberg-Fürth, Urteil vom 30.11.2009; Az.: 14 S 5724/09

Tenor:

1. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Nürnberg vom 22.05.2009, Az. 27 C 40037/09, abgeändert:

Der Vollstreckungsbescheid des AG Coburg vom 13.1.2009, Az.: 08-8685123-0-6, wird insoweit aufrecht erhalten, als der Beklagte verurteilt wurde, an die Klägerin 3.076,99 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 21.1.2009 zu bezahlen.

Im Übrigen werden der Vollstreckungsbescheid des AG Coburg vom 13.1.2009, Az.: 08-8685123-0-6 sowie das Urteil des AG Nürnberg vom 22.5.2009, Az.: 27 C 40037/09 aufgehoben und die Klage abgewiesen.

2. Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreits beider Rechtszüge trägt die Klägerin 82% und der Beklagte 18%.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Parteien können die gegen sie gerichtete Vollstreckung durch Sicherheitsleistung i.H.v. 110% des zu vollstreckenden Betrages abwenden, wenn nicht der Gegner zuvor Sicherheit in derselben Höhe geleistet hat.

5. Die Revision wird zugelassen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Parteien streiten um Forderungen aus der Jahresabrechnung 2006 sowie aus dem Wirtschaftsplan 2007.

Der Beklagte hatte mit Kaufvertrag vom 29.8.2006 und Grundbucheintrag vom Oktober 2007 zwei Miteigentumsanteile an der Eigentumsanlage der Klägerin nebst dem Sondereigentum an den Einheiten Nr. 164 und 165 erworben. Über das Vermögen des Veräußerers war, was der Beklagte bei Kaufvertragsabschluss nicht wusste, bereits am 1.8.2006 das Insolvenzverfahren eröffnet worden, was den späteren Abschluss einer weiteren Vereinbarung mit dem Insolvenzverwalter erforderlich machte.

Die Gemeinschaftsordnung (GO), die als Anlage I der Teilungserklärung vereinbart wurde und seit 1994 im Grundbuch eingetragen ist, enthält in Ziff. II.B.6.d folgende Regelung: „... Der Erwerber haftet gesamtschuldnerisch für etwaige Rückstände des Veräußerers gegenüber dem Gemeinschaftskonto ...“.

Am 11.5.2007 hatten die Miteigentümer mehrheitlich die Jahresabrechnung 2006 beschlossen. Der Beschluss lautet auszugsweise: „ Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt die Abrechnung für den Zeitraum..., mit Gesamtausgaben in Höhe von € 464.773,90 einschließlich der darin enthaltenen Abrechnung der Kalt- und Warmwasserkosten samt Kanalgebühren und der daraus resultierenden Einzelabrechnungen ...“. In der Gesamtabrechnung ist die Summe der in den Vorjahren beschlossenen, aber noch nicht getilgten Forderungen der Gemeinschaft gegen einzelne Mitglieder in der Rubrik "Ausgaben" aufgeführt. In den beiden Einzelabrechnungen für die Einheiten des Beklagten finden sich auszugsweise folgende Zahlenwerke:

„ Einheit 164

Anteil Gemeinschaftskosten: 1.900,24 €

Zuweisungen zu Rücklagen: 278,82 € 2.179,06 €

Anteil an Gemeinschaftsertrag: 0,00 € 0,00 € 2.179,06
€ 2.179,06 €

Fehlbetrag a. d. vorherigen Abrechnung: 6.739,74 €

Die Kammer hat die Beschlüsse für die Jahresabrechnungen 2006 und 2007 sowie die Grundakten zum Gegenstand der mündlichen Berufungsverhandlung gemacht. Auf die Sitzungsniederschrift vom 18.11.2009 wird verwiesen.

Im Übrigen wird auf die Feststellungen des Erstgerichts Bezug genommen (§ 540 I 1 Nr. 1 ZPO).

II.

Die zulässig eingelegte Berufung hat, wie aus dem Tenor ersichtlich, überwiegend Erfolg.

1.

Wie das AG zutreffend gesehen hat, ist die Aufnahme von Vorjahressollständen in die aktuelle Jahresabrechnung regelmäßig nicht dahin zu verstehen, dass damit diese bereits in früheren Jahresabrechnungen beschlossenen Altschulden nochmals beschlossen werden sollen, vielmehr erfolgt diese Aufnahme allein der Information halber (vgl. OLG Hamm ZMR 2009, 865 [866] m.w.N.; KG NJW-RR 1994, 83 [84]; WuM 1993, 302; Merle, in: Bärmann, WEG, 10. Aufl., § 28 Rn. 89; Engelhardt, in: MüKo/BGB, 5. Aufl., § 28 WEG Rn. 19; Staudinger/Bub, BGB, [2005], § 28 WEG Rn. 396; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 28 Rn. 76). Der wiederholte Beschluss über dieselbe Schuld wäre auf dem Boden der h.M. rechtswidrig, weil er zu einer nicht gerechtfertigten Anspruchsverdoppelung und Ausschaltung der Verjährungsvorschriften führen würde.

Bei der Beantwortung der Auslegungsfrage, ob im konkreten Fall ausnahmsweise doch auch Altschulden erneut beschlossen werden sollten, sind - neben den allgemeinen Auslegungsgrundsätzen (dazu statt aller: Schmidt/Riecke, ZMR 2005, 252 [255]) - nach Auffassung der Kammer folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

(a) Die äußere Gestaltung der Jahresabrechnung durch den Verwalter gestattet nicht zwingend den Rückschluss auf einen bestimmten Willen der Wohnungseigentümer; vielmehr ist grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die Eigentümer bei ihrer Beschlussfassung rechtmäßig verhalten wollen (Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, § 28 Rn. 76).

(b) Die Einbeziehung von Altschulden in das Rechenwerk der Jahresabrechnung ist kein zwingender Grund zur Annahme eines Beschlusses hierüber bzw. kein Argument gegen den rein informatorischen Charakter der Einbeziehung. Werden auf der Einnahmeseite laufende Wohngeldzahlungen vermerkt und ohne weitere Angaben mit den Ausgaben zu einem Saldo verrechnet, ist nicht davon auszugehen, dass eine Verrechnung der Hausgeldzahlungen mit den ältesten der Altschulden stattgefunden hätte (§ 366 II 4. Var. BGB). Vielmehr erfolgt die Verrechnung regelmäßig auf die aktuellen Hausgeldforderungen aufgrund des laufenden Wirtschaftsplans; denn diese bieten - anders als die durch Beschlüsse der Vorjahre bereits titulierten Altschulden - der Gemeinschaft die geringere Sicherheit (§ 366 II 2. Var. BGB). Die in einem solchen Fall als Ausgabe mitaufgeführte Altschuld könnte mithin einen rein informatorischen Charakter behalten. Dies gilt dann, wenn weder die Gemeinschaftsordnung eine Verrechnungsbestimmung enthält, noch der Schuldner bei der Leistung der Wohngeldzahlungen Tilgungsbestimmungen trifft; diese gingen vor.

(c) Wegen des Ausnahmecharakters und der Rechtswidrigkeit des erneuten Beschlusses über dieselbe Altschuld kann von einem solchen Beschluss nur dann ausgegangen werden, wenn dies ausdrücklich erfolgt (vgl. Merle in: Bärmann, § 28 Rn. 89; Abramenko, in: Riecke/Schmidt, FAKommWEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 91; BayObLG, Beschl. v. 12.6.1991, BReg 2 Z 70/91 - juris; OLG Hamm ZMR 2009, 865 [866] begnügt sich mit dem Vorliegen "besonderer Umstände"; a.A. offenbar Jennißen, WEG, § 28 Rn. 80, der umgekehrt annimmt, es müsse deutlich hervorgehoben werden, dass es sich lediglich um eine Information handelt).

(d) Allerdings ist zu sehen, dass auch die Auslegung Grenzen hat. Werden Mängel der Abrechnung durch Auslegung wegargumentiert, bleibt der u.U. einen falschen Rechtsschein setzende Beschluss bestehen. Damit ist der Rechtssicherheit nicht gedient.

An diesem Maßstab gemessen sind die bereits anderweit beschlossenen Altverbindlichkeiten der Vorjahre mitbeschlossen. Dafür spricht der Wortlaut des Beschlusses, der die in dem Rechenwerk enthaltenen und als Ausgaben verbuchten Altforderungen in die Summe der Gesamtausgaben ausdrücklich mit aufnimmt. Vor diesem Hintergrund ginge es zu weit, wollte man darauf abstellen, dass die Altverbindlichkeiten als eigenständiger, abgeschlossener Posten identifizierbar und damit auch ausscheidbar sind und dass das jeweilige aktuelle Jahressoll 2006 und die im Jahr 2006 geleisteten Zahlungen ebenso feststellbar sind. Auch kann die Regelung in Ziff. II.B.14.h der Gemeinschaftsordnung zu keiner anderen Sichtweise führen. Sie lautet: " Auf die laufenden anteiligen Ausgaben hat der Wohnungseigentümer angemessene monatliche Abschlagszahlungen als Hausgeld zu leisten ...". Damit ist zwar geklärt, dass die laufenden Hausgeldzahlungen nicht mit den Altschulden verrechnet werden konnten, sondern zur Tilgung der aktuellen Beitragsschuld herangezogen wurden, sodass auch danach die Altverbindlichkeiten unangetastet blieben. Aber auch das führt am Beschlusswortlaut nicht vorbei.

2.

Es ist allerdings von der teilweisen Nichtigkeit des Beschlusses über die Jahresabrechnung insoweit auszugehen, als in dieser Altverbindlichkeiten mit beschlossen wurden.

a)

Die h.M. geht in einem Fall wie diesem lediglich von der Anfechtbarkeit des Beschlusses aus und nimmt bei dessen Bestandskraft die Neubegründung einer Forderung in beschlossener Höhe an (vgl. BayObLG ZMR 2004, 355 [356]; NZM 2000, 52 [53]; OLG Köln NJW-RR 2001, 87 m.w.N.; NJW-RR 1997, 1102; Merle, in: Bärmann, § 28 Rn. 89, 124). Dem hat sich das AG in der angegriffenen Entscheidung angeschlossen.

b)

Dem vermag die Kammer indes nicht zu folgen. Der Gemeinschaft fehlt insoweit nämlich die Beschlusskompetenz (so bereits, nicht tragend, Kammer, Urt. v. 18.2.2009, 14 S 3932/08; Abramenko, in: Riecke/Schmidt, § 28 Rn. 91). Die Gemeinschaft kann Leistungspflichten gegenüber einzelnen Mitgliedern gegen deren Willen nur dann und nur insoweit konstitutiv begründen, als ihr dazu durch Gesetz oder durch Vereinbarung die Beschlusskompetenz eingeräumt wird (OLG

Zweibrücken NJW 2007, 2417; Wenzel, NZM 2004, 542 [543]; Drabek, ZWE 2007, 315). Diese Kompetenz liegt hier nicht vor.

Sie ist der Teilungserklärung nicht zu entnehmen. Sie ergibt sich aber auch nicht aus dem Gesetz. Der hierfür von der h.M. (statt aller vgl. Merle, in: Bärman, § 28 Rn. 144 m.w.N.) herangezogene § 28 V WEG gibt sie für die Altforderungen nicht her. Zwar konstituiert der Beschluss über die Jahresabrechnung den Zahlungsanspruch insoweit, als er ihn überhaupt erst beziffert. Das ändert aber nichts daran, dass es sich der Sache nach um den gesetzlichen Anspruch aus § 28 II WEG handelt, für den der Mehrheitsbeschluss Entstehensvoraussetzung, nicht aber selbst Anspruchsgrundlage ist (vgl. Wenzel, NZM 2004, 542 [544]). Die Eigentümer sind nicht befugt, dem Schuldner eines nach materieller Rechtslage bestehenden Anspruchs, zusätzlich eine hiervon losgelöste weitere Leistungspflicht aufzuerlegen. Sie sind ebenso wenig befugt, originär durch Beschluss eine solche Leistungspflicht zu schaffen, wenn hierfür materiell, d.h. aufgrund Gesetzes oder Vereinbarung, keine Anspruchsgrundlage besteht (OLG Zweibrücken NJW 2007, 2417; Wenzel, in: Bärman, § 15 Rn. 37 f.; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, § 23 Rn. 29; Drabek, ZWE 2007, 315; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 389). Hieran findet die Beschlusskompetenz des § 28 V WEG ihre Grenze. Sie bietet insbesondere keine Grundlage dafür, die Forderungen der Gemeinschaft gegen einzelne Mitglieder durch wiederholte Beschlussfassung hierüber zu vervielfachen, was aber durch eine jährliche Saldierung ohne gleichzeitige Aufhebung der alten, schon beschlossenen Jahresabrechnungen der Fall wäre. Ein anderer Weg wäre allenfalls mit einer entsprechenden Vereinbarung gangbar. Vorliegend ist das in der Gemeinschaftsordnung der Berufungsbeklagten nicht geschehen.

Die formelle Beschlusskompetenz, die § 28 V WEG den Miteigentümern eröffnet, ist zudem nicht schrankenlos. Sie beschränkt sich, soweit hier von Belang, auf den Wirtschaftsplan und die (Jahres-)Abrechnung. Mit dieser Vorgabe des möglichen Beschlussgegenstandes ist auch eine materielle Eingrenzung der Beschlusskompetenz verbunden: Es kann als Jahresabrechnung nur das beschlossen werden, was - abstrakt betrachtet - möglicher Gegenstand und Inhalt einer Jahresabrechnung sein kann. Umgekehrt kann die Beschlusskompetenz der Gemeinschaft nicht dadurch ausgeweitet werden, dass unter dem Begriff der Jahresabrechnung Gegenstände beschlossen werden, die mit der Abrechnung über die Einnahmen und Ausgaben eines Jahres nichts zu tun haben. Eine Kompetenzbegründung durch selbstgesteuerte Etikettierung des zu beschließenden Gegenstandes ist gesetzwidrig.

Die "Abrechnung des Verwalters" in § 28 V WEG ist also als Grundlage für die formelle Beschlusskompetenz, zugleich aber auch als eine materiell-rechtlich geprägte Schranke dieses Kompetenztitels zu verstehen.

Insoweit bestehen keine Bedenken z.B. gegen die Einbeziehung rechnerisch falscher Posten oder die Anwendung eines fehlerhaften Umlageschlüssels. Hierbei handelt es sich um Fehler innerhalb des durch § 28 V WEG abgesteckten Rahmens, sodass nicht Nichtigkeit wegen fehlender Beschlusskompetenz, sondern bloße Anfechtbarkeit anzunehmen wäre.

Anders ist es bei den Abrechnungssalden, die bereits in den Vorjahren beschlossen wurden und nunmehr erneut zur Beschlussfassung gebracht werden sollen. Diese haben nach zutreffender und herrschender Ansicht (BayObLG ZMR 2003, 761 [762]; Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, § 28 Rn 72; Jennifßen, WEG, § 28 Rn. 80; Merle, in: Bärman, § 28 Rn. 89 m.N.; Schultzky, in: NK-BGB, 2. Aufl., § 28

WEG Rn. 23; Abramenko, in: Riecke/Schmidt, § 28 Rn. 91; Staudinger/ Bub, § 28 Rn. 396) in der Jahresabrechnung als Beschlussgegenstand und nicht lediglich als Information a limine nichts verloren und sind nicht Bestandteil derselben. Es handelt sich schlicht um keine Ausgabe oder Einnahme des Jahres, das mit dem Beschluss abgerechnet werden soll.

Fehlt danach die Beschlusskompetenz, ist der Beschluss nichtig (vgl. BGH NJW 2000, 3500 [3502 f.]).

Die Nichtigkeit des Beschlusses folgt zudem aus der damit verbundenen, zumindest vorübergehenden Abbedingung der gesetzlichen Verjährungsregelungen (vgl. BGH NJW 2000, 3500 [3501]). Durch den wiederholten Beschluss derselben Forderung läuft die Verjährung jedes Mal von Neuem an (vgl. OLG Dresden ZMR 2006, 543 f.), sodass die Vorschriften über die Regelverjährung über das in §§ 203 ff. BGB gesetzlich Angeordnete und evtl. in der Gemeinschaftsordnung Vereinbarte (wobei die GO hier nichts Relevantes enthält) hinaus einseitig zu Lasten des Schuldners umgangen werden.

Dabei ist hier lediglich von einer Teilnichtigkeit (vgl. dazu Merle, in: Bärmann, § 23 Rn. 152 f. m.N.) insoweit auszugehen, als die Altverbindlichkeiten mitbeschlossen wurden. Denn diese sind als Posten sowohl in der Gesamtabrechnung als auch in den Einzelabrechnungen ausdrücklich benannt und beziffert. Sie lassen sich ohne Weiteres herausnehmen und die danach verbleibende berechnete Forderung herausrechnen. Die Beschlüsse sind insoweit teilbar und der Wille der Eigentümer geht entgegen § 139 BGB klar dahin, zumindest die Forderung des aktuellen Jahres beschlossen zu sehen.

c)

Einwände des Beklagten gegen die Zahlungspflicht aufgrund des Wirtschaftsplans 2007 sind nicht dargetan; der nicht weiter belegte Vortrag des insoweit beweisbelasteten Beklagten, er habe auf die Forderungen hieraus und ggf. darüber hinaus Zahlungen erbracht, ist vom AG zu Recht als unsubstantiiert verworfen worden.

Rechnerisch - unter Herausnahme der Altverbindlichkeiten, auf die sich wegen der teilweisen Nichtigkeit der Beschlüsse nicht erstreckt - bedeutet dies für den vorliegenden Fall, dass die Klägerin vom Beklagten 3.076,99 € fordern kann. Im Einzelnen:

Forderungen aus dem WP 2007

Einheit 164:

380,- € abzgl. 183,- € bezahlt = 197,- €

Einheit 165:

380,- € abzgl. 372,- € bezahlt = 8,- €

Forderungen aus der JA 2006

Einheit 164:

2.179,06 € abzgl. 732,- € bezahlt = 1.447,06 €

Einheit 165:

2.168,93 € abzgl. 744,- € bezahlt = 1.424,93 €

3.076,99 €.

Durch das Abweichen der Kammer von der h.M. sind keine Unzuträglichkeiten für die Praxis zu besorgen. Die Eigentümer haben kein schutzwürdiges Interesse daran, die Altforderungen nochmals zu beschließen, denn sie können gegen säumige Schuldner aufgrund der genehmigten Jahresabrechnungen der Vorjahre vorgehen (ebenso Engelhardt, in: MüKo/BGB, § 28 WEG Rn. 19).

d)

Über die genannte Summe hinaus kann die Klägerin in diesem Prozess nichts fordern. Der Streitgegenstand ist im Vollstreckungsbescheid beschrieben wie folgt: "HAUPTFORDERUNG: Wohn-/Hausgeld für Wohnungseigentümergeinschaft. ... 1) gem. Hausgelder Whg 165 - Abrechn.u.W.Plan vom 01.01.06 bis 11.05.07 ... 2) gem. Hausgelder Whg 164 - Abrechn.u.W.Plan vom 01.01.06 bis 11.05.07 ...". Wenn die Klägerin im Schriftsatz vom 21.4.2009, S. 2, unter Ziff. 3 die einzelnen Altforderungen nach Miteigentumseinheit und Jahr aufschlüsselt, so kann die Kammer das nicht als Klageänderung dahingehend begreifen, dass damit die Klageforderung auch auf die früheren Beschlüsse, zu denen weiter nichts vorgetragen wurde, gestützt sein sollte. Eine Klageänderung hätte deutlich vorgebracht werden müssen. Gegen sie spricht, dass in der unmittelbar folgenden Ziff. 4 dieses Schriftsatzes die Abrechnung 2006 als alleinige Anspruchsgrundlage thematisiert wird.

e)

Die Ansprüche, die hier zugesprochen wurden, sind nicht verjährt. Für die Hausgeldforderungen gilt insoweit die normale gesetzliche Dreijahresfrist (Merle, in: Bärman, § 28 Rn. 173 f.).

3.

Die Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 92 I, 97 I, 708 Nr. 10, 711, 709 S. 2 ZPO. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision (§ 543 II 1 Nr. 1, Nr. 2, I Nr. 1 ZPO) liegen vor.

Beschluss

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 17.126,03 € festgesetzt.