

LG Saarbrücken

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23 Abs. 4 Satz 1, 28 Abs. 3 WEG

- 1. Ein Wohnungseigentümerbeschluss, mit dem die rückwirkende Fortgeltung eines bereits abgelaufenen Wirtschaftsplanes angeordnet wird, ist nicht nichtig.**
- 2. Wird dieser Beschluss nicht innerhalb der Monatsfrist des § 46 Abs. 2 Satz 2 WEG gerichtlich angefochten, so ist gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG grundsätzlich von der Gültigkeit dieses Beschlusses auszugehen, auch wenn er unter Umständen wegen des Vorrangs der Erstellung einer Jahresabrechnung anfechtbar ist.**
- 3. Die Nichtigkeit folgt auch nicht daraus, dass der Verwalter gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Jahresabrechnung aufzustellen hat (anderer Ansicht: Schleswig-Holsteinisches OLG, ZMR 2001, 855 - 856).**
- 4. Ein Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers gegenüber laufenden Wohngeldbelastungen ist ausgeschlossen (vgl. OLG Köln, WE 1997, 427; Bärmann/Merle, WEG, 10. Auflage, § 28, Rdnr. 161; Jennißen, a.a.O., § 28 WEG, Rdnr. 214).**

LG Saarbrücken, Urteil vom 21.6.2013; Az.: 5 S 141/12

Tenor:

1. Die Berufung wird zurückgewiesen.
2. Die Beklagten tragen die Kosten des Berufungsverfahrens als Gesamtschuldner.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert des Berufungsverfahrens wird auf 4.009,00 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

A.

Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft begehrt von den beiden Beklagten, die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft sind, Wohngeldvorauszahlungen ab Juni 2009 in Höhe von ursprünglich 4.642,00 Euro.

Die Forderung wird gestützt auf den Wirtschaftsplan für das Jahr 2008. Die Wohnungseigentümer haben durch unangefochtenen Mehrheitsbeschluss vom 26.10.2010 beschlossen, dass der Wirtschaftsplan für das Jahr 2008 fort gilt bis zum 31.12.2010.

Das Amtsgericht Merzig hat durch sein am 23.12.2011 verkündetes Urteil der Klage in Höhe eines Teilbetrages von 4.009,00 Euro zuzüglich Zinsen stattgegeben.

Das Amtsgericht hat ausgeführt, der Beschluss der Wohnungseigentümer vom 26.10.2010 über die Fortgeltung des Wirtschaftsplanes 2008 sei gültig. Den Beklagten stehe auch kein Zurückbehaltungsrecht zu.

Für die drei Monate des Jahres 2011 bestehe keine Rechtsgrundlage für die eingeklagte Forderung, so dass die Klage in Höhe eines Teilbetrages von 633,00 Euro abzuweisen sei.

Gegen dieses am 30.12.2011 zugestellte Urteil haben beide Beklagte am 26.01.2012 Berufung eingelegt, die sie am 22.02.2012 begründet haben.

Die Beklagten sind der Ansicht, das Amtsgericht habe den Grundsatz des rechtlichen Gehörs verletzt. Es habe zwar in dem Tatbestand seines Urteils dargestellt, dass die Klägerin für die Jahre 2009 und 2010 keine Jahresabrechnung erstellt habe. Es habe sich jedoch mit diesem Gesichtspunkt in den Entscheidungsgründen nicht auseinander gesetzt.

Sie sind der Auffassung, der Wohnungseigentümerbeschluss vom 26.10.2010 sei nichtig. Eine rückwirkende Wirtschaftsplanung widerspreche dem Wohnungseigentumsgesetz.

Die Klägerin sei beharrlich ihrer Verpflichtung nicht nachgekommen, für die Jahre 2008 bis 2010 eine Jahresabrechnung zu erstellen.

Die Beklagten haben ihre Berufung in der mündlichen Verhandlung vom 10.05.2013 hinsichtlich eines Teilbetrages in Höhe von 2.532,00 Euro, den Wohnungsgeldvorauszahlungen für das Jahr 2010, zurückgenommen.

Hinsichtlich der noch streitgegenständlichen Wohngeldvorauszahlungsforderung erheben die Beklagten den Einwand des Rechtsmissbrauchs.

Sie tragen unbestritten vor, ihr Wohnungseigentum einschließlich ihres Sondereigentums an einer Garage im Dezember 2012 an den Wohnungseigentümer ... veräußert zu haben.

Sie behaupten, der Käufer habe ihrer in dem notariellen Vertrag enthaltenen Zusicherung nicht widersprochen, es lägen keine rückständigen Wohngeldforderungen vor.

Die Beklagten beantragen,

die Klage unter Abänderung des angefochtenen Urteils in Höhe eines Teilbetrages 1.477,00 Euro zuzüglich Zinsen abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigt die angefochtene Entscheidung und hält den Einwand des Rechtsmissbrauchs für verspätet.

Im Übrigen wird auf die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen amtsgerichtlichen Urteils verwiesen.

Entscheidungsgründe:

B.

Die zulässige Berufung der Beklagten ist nicht begründet und war deshalb zurückzuweisen.

1. Die noch im Streit stehende Wohngeldvorauszahlungsforderung für den Zeitraum Juni 2009 bis Dezember 2009 in Höhe von 1.477,-- Euro ist begründet auf Grund des Wirtschaftsplanes für das Jahr 2008. Die Gültigkeitsdauer dieses Wirtschaftsplanes ist durch den unangefochtenen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer vom 26.10.2010 verlängert worden bis zum 31.12.2010.

2. Dieser Verlängerungsbeschluss ist – entgegen der Auffassung der Beklagten – nicht nichtig.

2.1. Gemäß § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG ist ein Wohnungseigentümerbeschluss nichtig, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann. Außerdem kann sich die Nichtigkeit eines Beschlusses daraus ergeben, dass dieser Beschluss seinem Inhalt nach gegen zwingende Vorschriften oder gegen die guten Sitten verstößt, dass er in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift oder dass den Wohnungseigentümern keine Beschlusskompetenz eingeräumt ist (vgl. dazu BGH, NJW 2009, 2132 – 2135, juris, Rdnr. 27, m.w.N.; Jennißen/Elzer, WEG, 2. Auflage, § 23 WEG, Rdnr. 100).

Derartige Nichtigkeitsgründe sind vorliegend nicht gegeben.

Insbesondere ist den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz eingeräumt sowohl für die Billigung des Wirtschaftsplanes (vgl. § 28 Abs. 5 WEG), als auch für die Verlängerung seiner ursprünglichen Geltungsdauer (vgl. dazu OLG Hamm, Beschluss vom 22.06.1989 – 15 W 209/89 -, zitiert nach juris; OLG Düsseldorf, NJW-RR 2003, 1595 – 1596, juris, Rdnr. 24; KG ZMR 2002, 460, 462; BayObLG, ZMR 2003, 280; KG ZMR 2005, 221 – 223, juris, Rdnr. 11). Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer fehlt nur dann, wenn eine generelle Fortgeltung aller künftigen Wirtschaftspläne mehrheitlich beschlossen werden soll (vgl. dazu KG Berlin, ZMR 2005, 221 – 223, juris, Rdnr. 11; BayObLG, ZMR 2003, 279; OLG Düsseldorf, ZMR 2003, 862, juris, Rdnr. 24).

2.2. Die Nichtigkeit des Fortgeltungsbeschlusses vom 26.10.2010 ergibt sich auch nicht daraus, dass der Verwalter gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Jahresabrechnung aufzustellen hat (anderer Ansicht: Schleswig-Holsteinisches OLG, ZMR 2001, 855 – 856, juris, Rdnr. 4). Das Ziel des vorliegend rückwirkenden Fortsetzungsbeschlusses besteht darin, der

Wohnungseigentümergeinschaft die erforderliche wirtschaftliche Liquidität zu verschaffen; der Fortsetzungsbeschluss hat somit ähnliche Wirkungen, wie eine Sonderumlage (vgl. dazu Amtsgericht Saarbrücken, ZMR 2005, 319 – 320, juris, Rdnr. 46). Eine Sonderumlage stellt eine nachgeschobene Ergänzung eines Wirtschaftsplanes dar (vgl. Jennißen, a.a.O., § 28 WEG, Rdnr. 16). Sie dient dazu, in der Wohnungseigentümergeinschaft aufgetretene Finanzlücken kurzfristig zu schließen. Die auf die Sonderumlage erbrachten Zahlungen der einzelnen Wohnungseigentümer müssen - ebenso wie die Wohngeldvorauszahlungen - in der Jahresabrechnung Berücksichtigung finden (vgl. Jennißen, a.a.O., Rdnr. 16, 17).

Es kann offen bleiben, ob ein solcher Wohnungseigentümerbeschluss, mit dem entweder die rückwirkende Fortgeltung einer Jahresabrechnung angeordnet oder – dem gleichbedeutend – eine entsprechende Sonderumlage festgelegt wird, unter Umständen wegen des Vorrangs der Erstellung einer Jahresabrechnung anfechtbar ist. Wird dieser Beschluss jedoch – wie vorliegend – nicht innerhalb der Monatsfrist des § 46 Abs. 2 Satz 2 WEG gerichtlich angefochten, so ist gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG grundsätzlich von der Gültigkeit dieses Beschlusses auszugehen.

2.3. Gegen die Annahme der Nichtigkeit dieses Fortgeltungsbeschlusses spricht des Weiteren der Umstand, dass vorliegend nicht davon ausgegangen werden kann, der Fortgeltungsbeschluss beeinträchtigt ein rechtlich geschütztes Vertrauen der Beklagten bzw. er stelle für sie eine unzumutbare Härte dar. Insbesondere ist seitens der insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten nicht dargetan, ihre wirtschaftliche Belastung sei im Falle der Erstellung einer Jahresabrechnung für den Zeitraum 2009 wesentlich geringer gewesen, als dies bei der Fortgeltung des Wirtschaftsplanes 2008 der Fall war.

3. Aus diesem Grund geht auch der von den Beklagten geltend gemachte Einwand der unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) ins Leere.

Abgesehen davon ist ein Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers gegenüber laufenden Wohngeldbelastungen ausgeschlossen (vgl. OLG Köln, WE 1997, 427; Bärmann/Merle, WEG, 10. Auflage, § 28, Rdnr. 161; Jennißen, a.a.O., § 28 WEG, Rdnr. 214).

4. Der weitere Einwand der Beklagten, der Käufer ihres Wohnungseigentums, der ehemalige Verwalter der klagenden WEG, habe der Erklärung der Beklagten in der notariellen Kaufvertragsurkunde nicht widersprochen, es bestünden keine Wohngeldrückstände der Beklagten, geht ebenfalls ins Leere.

Diesem Verhalten des Käufers des Wohnungseigentums der Beklagten kann keineswegs ein Forderungsverzicht zu Lasten der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft beigemessen werden.

5. Die Kostenentscheidung erging hinsichtlich der Zurückweisung der Berufung gemäß § 97 Abs. 1 ZPO, soweit die Beklagten ihre Berufung zurückgenommen haben, gemäß § 516 Abs. 3 Satz 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Der Streitwert des Berufungsverfahrens ergibt sich aus dem ursprünglichen Berufungsbegehren der Beklagten.

