

WEG-Recht

Grundsatzurteile, Kommentierung, Praxistipps

Bearbeitet von
Oliver Elzer

2. grundlegend überarbeitete Auflage 2016. Buch. 450 S. Hardcover
ISBN 978 3 648 08505 9

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Wohnungseigentumsrecht](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

13 Wirtschaftsplan, Sonderumlagen und Abrechnung (§ 28 WEG)

13.1 Wirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 5 WEG)



Leitsatz:

Widerspricht der Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplans hinsichtlich einzelner Positionen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, so ist er in diesem Umfang für ungültig zu erklären. Wird ein Wirtschaftsplan aufgrund Ansatzes erkennbar zu niedriger Kosten ganz oder teilweise für ungültig erklärt, führt dies zum Wiederaufleben und zur Fortgeltung des alten Wirtschaftsplans bei Vorlage einer Fortgeltungsklausel.

(LG Hamburg, Urteil v. 22.6.2011, 318 S 23/11)

Sachverhalt:

Wohnungseigentümer streiten über die **Wirksamkeit** von Beschlussfassungen über den Wirtschaftsplan 2010. Das Amtsgericht ist der Auffassung, dass der Genehmigungsbeschluss zum Wirtschaftsplan trotz mutmaßlichen Ansatzes zu niedriger Kosten (Heizkosten), falscher Kostenverteilungsschlüssel (Müllgrundgebühren, Rechts- und Beratungskosten) den **Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung genüge**. Ein Wirtschaftsplan mit zu geringen Ansätzen sei besser als **gar kein** Wirtschaftsplan.

Entscheidung:

Zu Unrecht! Der angegriffene Beschluss **verstößt** gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, weil er zu **niedrige Ansätze** enthält. Zum einen wurden bei den Müllgebühren sowie beim Kostenansatz für Rechts- und Beratungskosten unzutreffende Kostenverteilungsschlüssel verwendet; bei den Heizkosten wurde ein Betrag angesetzt, der die durchschnittlich angefallenen Kosten der Vorjahre erheblich unterschreitet.

Die Ansicht des Amtsgerichts, dass der Beschluss über die Genehmigung eines Wirtschaftsplans nicht wegen zu **niedriger** Ansätze für ungültig erklärt werden kann, weil dann – gegen die Interessen der Wohnungseigentümer – die Anspruchsgrundlage für die Zahlung der Beitragsvorschüsse ersatzlos entfielen, ist **falsch**. Der Beschluss ist in **nur im angegriffenen Umfang** für ungültig zu erklären. Im Übrigen gibt es in der Teilungserklärung eine **Fortgeltungsklausel** für den „alten“ Wirtschaftsplan, bis der Verwalter für ein neues Rechnungsjahr einen abweichenden Plan vorgelegt hat. Diese Regelung gelte auch hier. Nach Sinn und Zweck der Regelung soll die Fortgeltung des alten Wirtschaftsplans erst mit der Genehmigung des neuen Wirtschaftsplans durch die Eigentümerversammlung enden. Wird aber der Beschluss über den Wirtschaftsplan ganz oder teilweise für ungültig erklärt, führt dies dazu, dass der alte Wirtschaftsplan insoweit wieder auflebt und fortgilt, da der neue Beschluss als von Anfang an ungültig anzusehen ist und damit dieselbe Situation besteht, wie wenn kein neuer Wirtschaftsplan beschlossen worden wäre.



Verwalter-Tipp:

Ein Beschluss über die Genehmigung eines Wirtschaftsplans verstößt gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Vorauszahlungen entweder **wesentlich überhöht** sind oder mit **erheblichen Nachzahlungen** zu rechnen ist (BayOblG, Beschluss v. 18.2.1998, 2Z BR 134/97, NZM 1998 S. 334).

13.2 Sonderumlage



Leitsatz:

Eine Sonderumlage ist Ergänzung des geltenden Wirtschaftsplans. Wie dieser ist sie am Maßstab einer ordnungsmäßigen Verwaltung zu messen.

(BGH, Urteil v. 13.1.2012, V ZR 129/11)

Sachverhalt:

Wohnungseigentümer sanieren ihre Wohnungseigentumsanlage unter Inanspruchnahme städtischer Förderung von 450.000 EUR. Die Förderung ist allerdings vom **Abschluss der Sanierung** noch im Jahr 2009 abhängig. Ein Teilbetrag von 190.000 EUR wird außerdem erst nach Abschluss der Sanierung ausgezahlt werden. Um eine Finanzierungslücke zu schließen, beschließen die Wohnungseigentümer am 2.7.2009, eine bereits früher beschlossene, in Raten zu zahlende Sonderumlage sofort fällig zu stellen und eine weitere Sonderumlage aufzubringen. Am 1.10.2009 beschließen die Wohnungseigentümer wegen nicht ausreichender Mittel zur Bezahlung der Sanierungskosten eine weitere Sonderumlage. Die Sanierung wird danach termingerecht abgeschlossen, die restlichen **Fördergelder ausgezahlt**. Ein Wohnungseigentümer greift die am 1.10.2009 beschlossene Sonderumlage an.

Entscheidung:

Die Sonderumlage ist inhaltlich **nicht** zu beanstanden. Sie ist eine Ergänzung des geltenden Wirtschaftsplans und wie dieser am Maßstab einer ordnungsmäßigen Verwaltung zu messen. Sie kann beschlossen werden, wenn die Ansätze des Wirtschaftsplans unrichtig waren, durch neue Tatsachen überholt werden oder wenn der Plan aus anderen Gründen nicht durchgeführt werden kann. In diesem Rahmen haben die Wohnungseigentümer ein weites **Ermessen**. Dieses müssen sie an dem Zweck ausrichten, der mit der Sonderumlage verfolgt wird, und an dem dafür bestehenden Kapitalbedarf. Den erforderlichen Umlagebetrag können die Wohnungseigentümer großzügig bemessen. Sie dürfen dabei zu erwartende Zahlungsausfälle bei den Wohnungseigentümern berücksichtigen.

Dem **entspricht** die Sonderumlage. Die Stadt hat zwar die restlichen Fördermittel nach Abschluss der Sanierung ausgezahlt, was zu einem **Überschuss** führte. Gleichwohl liegt in der Beschlussfassung kein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer konnte, wie sich aus der von dem Kläger selbst vorgelegten Mitteilung der Stadt ergibt, diesen Teil der Fördermittel nur erhalten, wenn sie die Sanierung vorfinanzierte.



Verwalter-Tipp:

Wohnungseigentümer können als Ergänzung zum Wirtschaftsplan – in der Regel aber nicht parallel zu ihm – eine Sonderumlage beschließen (Nachtragshaushalt). Die Möglichkeit einer Sonderumlage ist **allgemein** anerkannt und findet ihre rechtliche Grundlage in §§ 21 Abs. 3, 16 Abs. 2 WEG. Eine Sonderumlage kann **im Lauf** des Wirtschaftsjahres beschlossen werden, sofern die Ansätze des Wirtschaftsplans unrichtig zu niedrig waren, durch neue Tatsachen überholt sind oder der Plan aus anderen Gründen zum Teil undurchführbar geworden ist und sich ein konkreter, anderweitig nicht zu deckender Liquiditätsengpass ergibt, dessen Behebung nicht bis zum nächsten Wirtschaftsplan aufgeschoben werden kann. Sonderumlagen können sowohl zur Behebung eines bereits eingetretenen akuten Liquiditätsengpasses wie zur Durchführung anstehender erforderlicher Maßnahmen – etwa Sanierungsarbeiten – beschlossen werden.

13.3 Abrechnung (§ 28 Abs. 3, Abs. 5 WEG)

13.3.1 Wer haftet?

**Leitsatz:**

Ein Beschluss über die Abrechnung begründet nur Verbindlichkeiten für und gegen die bei Beschlussfassung eingetragenen, aktuellen Wohnungseigentümer.

(BGH, Urteil v. 2.12.2011, V ZR 113/11)

Sachverhalt:

Ein Wohnungseigentümer kauft 2005 die Eigentumswohnung Nr. 1. Der **wirtschaftliche Übergang** findet im Februar 2005 statt. Im Juni 2005 wird Wohnungseigentümer B als Eigentümer **eingetragen**. Im Oktober 2006 wird die Abrechnung für 2005 beschlossen. Die Einzelabrechnung für die Eigentumswohnung Nr. 1 für die Monate Januar und Februar 2005 ist an den Voreigentümer adressiert. Für März bis Dezember 2005 ist die Einzelabrechnung hingegen an den Erwerber adressiert. Die Gemeinschaft von Wohnungseigentümern verlangt vom Erwerber die Zahlung des gesamten Nachzahlungsbetrags für 2005.

Entscheidung:

Auch soweit die **Einzelabrechnung** an den Voreigentümer adressiert ist, schuldet nur der **Erwerber** die Abrechnungsspitze. Der Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG über eine Jahresabrechnung begründet nämlich nur **für und gegen** die bei Beschlussfassung eingetragenen, aktuellen Wohnungseigentümer eine Forderung/Verbindlichkeit.

**Verwalter-Tipp:**

Wohnungseigentümer B verteidigte sich auch mit dem Einwand, die Einzelabrechnung sei **inhaltlich** unzutreffend, weil **Einnahmen nicht berücksichtigt** waren. Auch hiermit hatte er **keinen** Erfolg. Der Bundesgerichtshof weist darauf hin, dass Wohnungseigentümer B die Jahresabrechnung für 2005 **nicht angefochten** habe. Sollte diese fehlerhaft sein, müsse B dieses daher hinnehmen. Auch eine fehlerhafte, aber bestandskräftig beschlossene Abrechnung sei verbindlich. Etwas anderes gelte nur, wenn der Beschluss zur Abrechnung nichtig sei. Anhaltspunkte hierfür lägen nicht vor. Insbesondere die Adressierung an den Voreigentümer führe nicht zur Nichtigkeit.

13.3.2 Unberechtigte Ausgaben

**Leitsatz:**

In die Jahresabrechnung sind auch unberechtigt getätigte Ausgaben einzustellen.

(BGH, Urteil v. 4.3.2011, V ZR 156/10)

Sachverhalt:

Wohnungseigentümer streiten über die Frage, ob **tatsächlich getätigte**, aber **unberechtigte Ausgaben** (hier: Errichtung von Trennwänden in den Kellerräumen, Entfernung von Efeu) in der Jahresabrechnung zu berücksichtigen sind.

Entscheidung:

Unberechtigte Ausgaben **sind in die Gesamtabrechnung einzustellen**. Nur so ist sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer die Vermögenslage erfassen können. Ferner ist nur so die Abrechnung auf ihre Plausibilität überprüfbar und nachvollziehbar, was mit den eingezahlten

Mitteln geschehen ist. Und nur so wird schließlich klar, ob Regressansprüche gegen den Verwalter oder sonstige Personen in Betracht kommen. Unberechtigte Ausgaben sind aber auch bei den **Einzelabrechnungen** zu berücksichtigen. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist darauf angewiesen, dass alle tatsächlichen Belastungen nach dem jeweils einschlägigen Verteilungsschlüssel umgelegt werden. Ansonsten werden die Sicherung der Liquidität und die Planungssicherheit der Gemeinschaft in nicht hinnehmbarer Weise in Mitleidenschaft gezogen. Es liegt daher im wohlverstandenen Interesse der Wohnungseigentümer, auch unberechtigte Belastungen möglichst kurzfristig umzulegen.



Verwalter-Tipp:

Die Entscheidung entspricht der allgemeinen Meinung – und konnte kaum anders lauten (der BGH hat sie kurze Zeit danach nochmals bestätigt, vgl. BGH, Urteil v. 1.4.2010, V ZR 162/10, Rz. 16, NJW 2011 S. 2202). In der Abrechnung über den Wirtschaftsplan muss der Verwalter daher **sämtliche Einnahmen und Ausgaben** darstellen, unabhängig davon, ob sie der Wohnungseigentümergeinschaft zustehen oder ob sie nicht hätten veranlasst werden dürfen.

13.3.3 Schadensersatzansprüche in Abrechnung?



Leitsatz:

Für eine Vornahme eines Schadensausgleichs ist in einer Abrechnung nach § 28 Abs. 5 WEG kein Raum. Die Vorschriften über die Verteilung der Kosten auf der Grundlage von Wirtschaftsplänen, Abrechnungen und Rechnungslegungen des Verwalters nach § 28 Abs. 5 WEG sind nicht abdingbar. Die Wohnungseigentümer sind nicht befugt, eine von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen unabhängige Kostenverteilung für viele Jahre durch Sonderumlage (nach den Abrechnungen eines Dritten) zu beschließen.

(BGH, Urteil v. 22.7.2011, V ZR 245/09)

Sachverhalt:

Ein Wohnungseigentümer ist bis Mai 2001 Gesellschafter einer Außen-Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Diese war von den Wohnungseigentümern zum Zweck der einheitlichen Vermietung, Verwaltung und Instandhaltung der WEG-Anlage gegründet worden. Der Wohnungseigentümer verlangt von der Außen-Gesellschaft bürgerlichen Rechts **Auskehrung von Mieten**, die die Außen-Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach seinem Austritt für die Vermietung seines Sondereigentums erzielt hat, und Schadensersatz für Mietausfälle. Die Außen-Gesellschaft bürgerlichen Rechts **rechnet** u. a. mit Ansprüchen **auf**, die die Eigentümergemeinschaft an sie abgetreten hat. Es handelt sich um den auf den Wohnungseigentümer entfallenden Anteil einer im November 2007 beschlossenen Sonderumlage für die **von der** Außen-Gesellschaft bürgerlichen Rechts verauslagten Bewirtschaftungskosten und Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Entscheidung:

Die Außen-Gesellschaft bürgerlichen Rechts **kann nicht aufrechnen**. Sie verfügt über keine Gegenforderung. Der **Beschluss über die Sonderumlage ist nichtig**. Der Eigentümergemeinschaft fehlt die Beschlusskompetenz für eine Umlage der der Außen-Gesellschaft bürgerlichen Rechts entstandenen Kosten. Die Wohnungseigentümer dürfen nicht die Kosten einer Gesellschaft, welche die Anlage bewirtschaftet, durch Beschluss nach § 28 Abs. 5 WEG auf Eigentümer umlegen, die nicht Gesellschafter sind. Das gilt selbst dann, wenn der Eigentümer einer in der Teilungserklärung begründeten Verpflichtung zum Beitritt oder – wie hier – zur Überlassung des

Sondereigentums zur Vermietung durch den Verwalter zuwidergehandelt haben sollte. Für eine Vornahme eines solchen Schadensausgleichs ist in einer Abrechnung nach § 28 Abs. 5 WEG kein Raum.

Der Beschluss hat „auch insofern im Wohnungseigentumsgesetz keine Grundlage“, als die Sonderumlage nicht als Ergänzung eines Wirtschaftsplans, sondern **unabhängig** von Wirtschaftsplänen oder Jahresabrechnungen nach einem von dem Verwalter noch zu berechnenden Erstattungsbetrag beschlossen wurde. Die Vorschriften über die Verteilung der Kosten auf der Grundlage von Wirtschaftsplänen, Abrechnungen und Rechnungslegungen des Verwalters nach § 28 Abs. 5 WEG sind jedoch nicht **abdingbar**. Die Wohnungseigentümer sind nicht befugt, eine von Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen unabhängige Kostenverteilung für viele Jahre durch Sonderumlage (nach den Abrechnungen eines Dritten) zu beschließen.

13.3.4 Fehlerhafte Verteilung der Kostenpositionen



Leitsatz:

Liegen keine besonderen Umstände vor, führt die fehlerhafte Verteilung einzelner Kostenpositionen in der Regel nicht dazu, dass Einzeljahresabrechnungen oder Einzelwirtschaftspläne insgesamt für ungültig zu erklären sind.

(BGH, Urteil v. 11.5.2012, V ZR 193/11)

Sachverhalt:

Wohnungseigentümer beschließen die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan. Das Amtsgericht weist eine gegen diese Beschlüsse gerichtete Anfechtungsklage ab. Auf die Berufung erklärt das Landgericht **sowohl** die Jahresabrechnung hinsichtlich **sämtlicher Einzelabrechnungen** als auch den Wirtschaftsplan hinsichtlich **sämtlicher Einzelwirtschaftspläne** für **ungültig**. Das Landgericht meint, die Genehmigung der Jahresabrechnung widerspreche hinsichtlich der Einzelabrechnungen ordnungsgemäßer Verwaltung, weil die Verwalterkosten unzutreffend umgelegt worden seien. Die Ungültigkeitserklärung der Einzelabrechnungen **könne nicht** auf die Verwalterkosten **beschränkt** werden. Entsprechend § 139 BGB sei davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümer von einer Beschlussfassung im Übrigen zur Vermeidung einer Abrechnung mit unzutreffenden Abrechnungsspitzen, die die konkreten Zahlungspflichten der einzelnen Wohnungseigentümer in der Schwebe gelassen hätten, abgesehen hätten. Gleiches gelte für die Genehmigung des Wirtschaftsplans hinsichtlich der Einzelwirtschaftspläne. Da diese die Einforderungsgrundlage für die laufenden Zahlungen bildeten, mache ein Fehler bei der Kostenverteilung auch die Einzelwirtschaftspläne insgesamt unbrauchbar.

Entscheidung:

Dem Landgericht ist **nicht** zu folgen. Bei Wohnungseigentumsbeschlüssen liegt nach § 139 BGB eine Unwirksamkeit bzw. Ungültigkeit des **gesamten** Beschlusses vor, wenn der unbeanstandet gebliebene Teil **allein** sinnvollerweise **keinen** Bestand haben kann und nicht anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümer so beschlossen hätten. Vor diesem Hintergrund ist bereits entschieden, dass die Ungültigkeitserklärung auf **rechnerisch selbstständige** und **abgrenzbare** Teile der Jahresabrechnung beschränkt werden kann, dies insbesondere bei Zugrundelegung eines fehlerhaften Verteilungsschlüssels gilt und sich eine unzutreffende Kostenverteilung in der Regel nicht auf die Gesamtabrechnung auswirkt, sondern nur auf die Einzelabrechnungen – und dies auch nur in dem Umfang der betroffenen Positionen. Dem mutmaßlichen Willen der Wohnungseigentümer wird eine Verneinung der Teilnichtigkeit nur dann nicht entsprechen, wenn Mängel vorliegen, die zu einer nicht mehr oder nur noch schwer nachvollziehbaren Restabrechnung führen, wie es auch bei einer Vielzahl von Einzelfehlern der Fall sein kann. So liegt es hier nicht.

Mit Blick auf die Einzelwirtschaftspläne **gilt nichts anderes**. Nicht jeder Fehler in Wirtschaftsplänen führt zur Ungültigkeitserklärung des Genehmigungsbeschlusses insgesamt. Auch insoweit gilt bei Zugrundelegung eines fehlerhaften Verteilungsschlüssels, dass sich die unzutreffende Kostenverteilung in der Regel nur auf die davon betroffenen Positionen auswirkt. Das Interesse der Mehrheit der Wohnungseigentümer wird grundsätzlich nicht dahin gehen, wegen der Fehlerhaftigkeit einer oder mehrerer Positionen der Gemeinschaft von Wohnungseigentümern die wesentliche wirtschaftliche Grundlage für das betreffende Wirtschaftsjahr **ganz zu entziehen**. Vielmehr wird zur Begründung und Sicherung von Vorschusszahlungen das Interesse darauf gerichtet sein, diese wenigstens in dem Umfang der beanstandungsfreien Positionen entstehen zu lassen und möglichst die fehlerfreien Positionen dem Streit zu entziehen. So verhält es sich jedenfalls hier, soweit das Berufungsgericht die Gesamtunwirksamkeit der Einzelwirtschaftspläne allein mit der Position der Verwalterkosten begründet.



Verwalter-Tipp:

Aus Sicht des Verwalters sollten Abrechnungen und Wirtschaftspläne am besten **keine Fehler** enthalten. Dass – wie hier – die Kosten des Verwalters nach einem falschen Verteilungsschlüssel verteilt werden, sollte nicht passieren.

13.3.5 Falsche Kostenverteilungsschlüssel



Leitsatz:

Materielle Unrichtigkeit einer Jahresabrechnung – etwa wegen unrichtiger Anwendung des Verteilungsschlüssels – führt nicht zur Nichtigkeit, sondern lediglich zur Anfechtbarkeit des Genehmigungsbeschlusses.

(OLG Rostock, Beschluss v. 20.12.2011, 3 W 67/09)

Sachverhalt:

Nach der Gemeinschaftsordnung sollen die Wohnungseigentümer **alle Betriebskosten gemeinsam** tragen. Kosten für Heizung, „Elektro“, Energie und Wasser – soweit sie das **Sondereigentum betreffen** – soll jeder Wohnungseigentümer für seinen Teil des Sondereigentums selbst tragen. Die übrigen Betriebskosten sollen nach einem Verteilungsschlüssel aufgeteilt werden, den die 1. Eigentümerversammlung festlegen soll. In der 1. Eigentümerversammlung wird 1998 bestimmt, dass die allgemeinen Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten von allen Wohnungseigentümern zu je 1/7 zu tragen sind. Dieser Beschluss wird 2003 für **ungültig** erklärt. Für die Geschäftsjahre 1997 bis 2002 erfolgte die Verteilung der Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten nach Maßgabe des Verteilungsschlüssels. Die so erstellten Jahresabrechnungen für die Jahre 1997, 1998, 1999, 2000 und 2002 wurden jeweils mit Beschluss genehmigt. Mit Antrag vom 20.12.2006 verlangt ein Wohnungseigentümer Rückzahlung zu viel gezahlten Hausgelds für die Geschäftsjahre 1997 bis 2002 in Höhe von insgesamt 2.445 EUR.

Entscheidung:

Ohne Erfolg! Zwar **steht fest**, dass der Beschluss aus 1998 **ungültig** ist, sodass die Verteilung der allgemeinen Betriebskosten mangels wirksamer abweichender Vereinbarung entgegen § 16 Abs. 2 WEG erfolgte. Die unrichtige Verteilung führt jedoch nicht zur Nichtigkeit der Genehmigungsbeschlüsse. Die materielle Unrichtigkeit der Jahresabrechnung – etwa wegen unrichtiger Anwendung des Verteilungsschlüssels – führt lediglich zur Anfechtbarkeit des Genehmigungsbeschlusses. Nach Ablauf der Anfechtungsfrist sind die Beschlüsse in Bestandskraft erwachsen. Eine Rückzahlung vermeintlich überzahlten Hausgelds kommt damit nicht mehr in Betracht.

**Verwalter-Tipp:**

Die Abrechnung des Verwalters über den Wirtschaftsplan nach § 28 Abs. 3 WEG hat **Einnahmen** und **Ausgaben** und die **Höhe gebildeter Rücklagen** auszuweisen (BGH, Beschluss v. 15.5.2012, V ZB 282/11, NJW-RR 2012, S. 1103, Rn. 7; BGH, Urteil v. 4.12.2009, V ZR 44/09, NJW 2010 S. 2127 Rn. 10). Die Abrechnung muss so erstellt werden, dass sie die Wohnungseigentümer in die Lage versetzt, die Vermögenslage der Gemeinschaft von Wohnungseigentümern zu erfassen und daraufhin zu überprüfen, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist, insbesondere ob sie entsprechend den Vorgaben namentlich des Wirtschaftsplans eingesetzt worden sind (BGH, Beschluss v. 15.5.2012, V ZB 282/11, NJW-RR 2012 S. 1103, Rn. 7; BGH, Urteil v. 4.3.2011, V ZR 156/10, NJW 2011 S. 1346, 1347 Rn. 6). Sie muss für einen Wohnungseigentümer ferner ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich, geordnet und übersichtlich sein (BGH, Beschluss v. 15.5.2012, V ZB 282/11, NJW-RR 2012 S. 1103, Rn. 7; BGH, Urteil v. 4.12.2009, V ZR 44/09, NJW 2010 S. 2127 Rn. 10). Die Abrechnung ist außerdem Grundlage für die Festlegung der endgültigen Höhe der Beiträge der Wohnungseigentümer (BGH, Beschluss v. 15.5.2012, V ZB 282/11, NJW-RR 2012 S. 1103, Rn. 7).

13.3.6 Fehlende Kontostände**Leitsatz:**

Der Beschluss über die Abrechnung ist insgesamt für ungültig zu erklären, wenn die Abrechnung unvollständig ist, weil die Angaben über die Kontostände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraums fehlen.

(LG München I, Urteil v. 6.10.2011, 36 S 17150/10)

Sachverhalt:

Eine Abrechnung ist **unvollständig**, weil die Angaben über die **Kontostände** auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraums **fehlen**. Ein Wohnungseigentümer greift deshalb die Abrechnung an. Fraglich ist, ob er nur eine Ergänzung der Abrechnung verlangen kann.

Entscheidung:

Ist die Abrechnung unvollständig und damit unschlüssig, kann nicht mehr auf zumutbare Weise festgestellt werden, welche Fehler die Abrechnung auch sonst noch aufweist. Eine **Schlüssigkeitsprüfung** im Sinne eines Vergleichs des Saldos zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und den Kontoständen zum Jahresanfang und -ende ist dann **nicht möglich bzw. nachvollziehbar**, sodass es in diesem Fall nicht sachgerecht erscheint, den Wohnungseigentümer lediglich auf einen nicht fristgebundenen Ergänzungsanspruch zu verweisen. Vielmehr ist der gleichwohl genehmigende Beschluss insgesamt für **ungültig** zu erklären; andernfalls könnte die Funktion der Jahresabrechnung, die Kontrolle des Verwalters zu gewährleisten, nicht erreicht werden.

**Verwalter-Tipp:**

Nach der „alten“ Rechtslage und der hierzu ergangenen Rechtsprechung wurde beim Fehlen wesentlicher Bestandteile einer Jahresabrechnung, der diesbezügliche Genehmigungsbeschluss **nicht** für ungültig erklärt. Vielmehr konnten die Wohnungseigentümer vielfach vom Verwalter (nur) eine „**Ergänzung**“ verlangen, wenn zum Beispiel die erforderlichen Kontoangaben fehlten. Diese Sichtweise war für das frühere FGG-Verfahren sachgerecht. Die Situation im ZPO-Verfahren stellt sich jedoch als wesentlich anders gelagert dar. Hier wird nur überprüft, was innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist gerügt, im Sinne von „im Keim angelegt“ wurde.

Die Konzentrationsgerichte entschieden bereits mehrfach ähnlich wie hier, sodass man von einer herrschenden Rechtsprechung ausgehen muss:

- LG München I, Urteil v. 30.11.2009, 1 S 23229/08, ZWE 2010 S. 138: Die Jahresabrechnung ist auf entsprechende Rüge hin **insgesamt** für ungültig zu erklären, wenn sie für einen durchschnittlichen Eigentümer ohne sachkundige Hilfe nicht vollständig und nachvollziehbar ist. Das ist regelmäßig bei fehlender rechnerischer Schlüssigkeit der Fall, wenn also eine Diskrepanz zwischen tatsächlicher Kontenentwicklung und der Einnahmen- und Ausgabendarstellung anhand der Abrechnung bzw. den darin enthaltenen Erläuterungen nicht aufgeklärt werden kann.
- LG Hamburg, Urteil v. 3.11.2010, 318 S 110/10, ZWE 2011 S. 129: Lässt sich die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung mangels mitgeteilter **Anfangs- und Endbestände der Gemeinschaftskonten** nicht nachvollziehen, ist der anfechtende Wohnungseigentümer nicht nur auf einen nicht fristgebundenen Ergänzungsanspruch zu verweisen, sondern der Beschluss ist insgesamt für ungültig zu erklären.
- LG Köln, Urteil v. 19.1.2012, 29 S 190/11: Bei einer rechnerischen Unschlüssigkeit handelt es sich **nicht um einen isolierten Fehler** einzelner Positionen, sondern um einen gravierenden Mangel des gesamten Rechenwerks.

13.3.7 Vertrauensschutz bei Rechtsprechungsänderung?



Leitsatz:

Vertrauensschutzgesichtspunkte hindern es nicht, eine auf der Grundlage der BGH-Rechtsprechung unzutreffende, aber vor Rechtsprechungsänderung erstellte Abrechnung zu beanstanden.

(BGH, Urteil v. 1.4.2011, V ZR 162/10)

Sachverhalt:

Eine vor Dezember 2009 erstellte Jahresabrechnung **genügt nicht** den vom Bundesgerichtshof im Urteil v. 4.12.2009 – V ZR 44/09 – gestellten **Anforderungen**. Im Abschnitt „Ausgabe“ sind **Zuführungen zu den Rücklagen** dargestellt. Der Verwalter verweist darauf, dass er die Änderung nicht habe kommen sehen. Außerdem liege die falsche Darstellung an seiner Abrechnungsanwendung. Das Landgericht **folgt** dieser Argumentation.

Entscheidung:

Die Auffassung, **Vertrauensschutzgesichtspunkte** hinderten es, die auf der Grundlage der Senatsrechtsprechung unzutreffende Abrechnung zu beanstanden, ist **bedenklich**. Die Frage der sachgerechten Einstellung der Rücklagen in die Jahresabrechnung war bereits vor 2009 umstritten. Vor allem aber liegt es auf der Hand, dass es aus der Sicht eines verständigen – durchschnittlichen – Wohnungseigentümers jedenfalls **grob irreführend** ist, wenn **Zahlungen auf Rücklagen als Ausgaben** dargestellt werden. Vor diesem Hintergrund hat der Senat selbst in seiner grundlegenden Entscheidung **Vertrauensschutzgesichtspunkte nicht für durchgreifend erachtet**.

Dass die unzutreffende Darstellung auf den Einsatz von **Software** zurückzuführen ist, die den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Abrechnung nicht genügt, rechtfertigt **keine abweichende rechtliche Beurteilung**. Es ist Sache des Verwalters, eine zutreffende Abrechnung vorzulegen. Unrichtige EDV-Ausdrücke sind von ihm zu korrigieren.

**Verwalter-Tipp:**

I. S. d. BGH entschied etwa LG Karlsruhe, Urteil v. 25.1.2011, 11 S 30/10. Es, „kippte“ aufgrund der BGH-Rechtsprechung aus 2009 eine 2008 erstellte Abrechnung.

13.3.8 Schadensersatzansprüche gegen Wohnungseigentümer

**Leitsatz:**

Maßgeblich für die Umlegung eines Schadensersatzanspruchs ist der jeweilige Verteilungsschlüssel. Steht ein Schadensersatzanspruch gegen einen Wohnungseigentümer in Rede, rechtfertigt dies nur dann eine von dem einschlägigen Umlageschlüssel abweichende Kostenverteilung, wenn der Anspruch titulierte ist oder sonst feststeht.

(BGH, Urteil v. 4.3.2011, V ZR 156/10)

Sachverhalt:

Wohnungseigentümer streiten über die Frage, was bei der Jahresabrechnung gilt, wenn ein Wohnungseigentümer nach einer Vereinbarung die **Kosten** für die Reparatur des gemeinschaftlichen Eigentums (hier: Reparatur einer Außenglasscheibe) **tragen muss**.

Entscheidung:

Maßgeblich für die Umlage ist der jeweils einschlägige Verteilungsschlüssel. Steht ein Ersatzanspruch gegen einen Wohnungseigentümer in Rede, rechtfertigt dies nur dann eine hiervon abweichende Kostenverteilung, wenn der Anspruch titulierte ist oder sonst feststeht.

**Verwalter-Tipp:**

Dass **gegen einen Wohnungseigentümer** gerichtete Schadensersatzansprüche **allenfalls dann nur auf diesen umzulegen sind**, wenn sie **unstreitig** (vor allem titulierte oder anerkannt) sind, ist neu. Diese Erkenntnis ist allerdings nur der **halbe Weg**. Gegen einen Wohnungseigentümer gerichtete Schadensersatzansprüche – gar bereits titulierte! – haben in der Abrechnung und im Abrechnungsbeschluss **gar keinen Platz**. Vielmehr ist stets gesondert gegen den Schädiger vorzugehen. Der Abrechnungsbeschluss ist kein Ort einer Titulierung von Schadensersatzansprüchen (vor allem nicht von bereits anderweitig erlangten Titeln).

13.3.9 Guthaben

**Leitsatz:**

Das Abrechnungsguthaben aus einer beschlossenen Jahresabrechnung begründet einen Zahlungsanspruch gegen die Wohnungseigentümergeinschaft. Der Anspruch besteht so lange, wie eine anderweitige Regelung nicht beschlossen worden ist.

(OLG Hamm, Beschluss v. 15.2.2011, 15 Wx 222/10)

Sachverhalt:

Ein Wohnungseigentümer macht gegen die Wohnungseigentümergeinschaft ein **Abrechnungsguthaben aus Hausgeldvorauszahlungen** für die Wirtschaftsjahre geltend.

Entscheidung:

Mit Erfolg. Ein Wohnungseigentümer, der für ein Wirtschaftsjahr Hausgeldvorauszahlungen geleistet hat, kann Erstattung verlangen, wenn und soweit die genehmigte Jahresabrechnung **ein**

Guthaben für ihn ausweist. Der Anspruch richtet sich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft. Der Auszahlungsanspruch ist sofort fällig (§ 271 BGB). Dem Wohnungseigentümer ist allenfalls aufgrund des besonderen Treueverhältnisses zwischen den Wohnungseigentümern ein kurzfristiges Zuwarten, etwa bis zum Eingang von Nachzahlungsbeträgen oder einer in Aussicht stehenden Beschlussfassung nach § 21 Abs. 7 WEG, zuzumuten.



Verwalter-Tipp:

Der Anspruch, ein Abrechnungsguthaben auszukehren, wird von vielen auf Befriedigung aus den aus der **konkret abgerechneten Wirtschaftsperiode vorhandenen Geldmitteln** bzw. auf Mitwirkung an der Durchsetzung in der Jahresabrechnung ausgewiesener Nachforderungen beschränkt. Mit dieser Auffassung **bricht** die Entscheidung.

13.3.10 Eigentümerwechsel



Leitsatz:

Ein Eigentümerwechsel während der Abrechnungsperiode bzw. vor der Genehmigung der Abrechnung bleibt bei der Einzelabrechnung unberücksichtigt.

(LG Köln, Urteil v. 7.10.2010, 29 S 57/10)

Sachverhalt:

Im Hinblick auf einen Eigentümerwechsel teilt die Verwalterin die Jahresabrechnungen dergestalt auf, dass sie jeweils eine Abrechnung für den Zeitraum 1.1. bis 30.9 und eine für den Zeitraum 1.10. bis 31.12 erstellt. Die Wohnungseigentümer streiten, ob dieses Vorgehen korrekt ist.

Entscheidung:

Ein Eigentümerwechsel während der Abrechnungsperiode bzw. vor der Genehmigung der Abrechnung **bleibt bei der Einzelabrechnung unberücksichtigt**, da der bei der Genehmigung der Abrechnung im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentümer alleiniger Schuldner eines Abrechnungsfehlbetrags und alleiniger Gläubiger eines Abrechnungsguthabens ist. Es ist **Sache des Veräußerers und des Erwerbers**, das Ergebnis der Abrechnung nach der im Veräußerungsvertrag getroffenen Regelung untereinander aufzuteilen, das Verhältnis innerhalb der Gemeinschaft wird hiervon nicht berührt.



Verwalter-Tipp:

Entweder Käufer und Veräußerer rechnen **intern** ab. In diesem Fall übernimmt derjenige, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung als Eigentümer (noch/schon) eingetragen ist, eventuelle Nachzahlungen. **Anschließend** rechnet er dann mit dem anderen Teil darüber anteilig ab. Eine andere Möglichkeit besteht darin, den Verwalter **im Anschluss an die Jahresabrechnung** damit zu **beauftragen** (§ 675 BGB), eine **zeitanteilige Abrechnung** zwischen den beiden Parteien vorzunehmen. Ob der Verwalter hierzu bereit ist, sollten die Parteien den Verwalter vor Vertragsschluss fragen. Ist er es, ist eine entsprechende Vollmacht für den Verwalter in ihren Kaufvertrag aufzunehmen. Anschließend sollte der Verwalter eine Abschrift des Vertrags mit den Daten zum Besitzübergang erhalten, damit er die interne Abrechnung parallel zur Jahresabrechnung **gegen eine zusätzliche Vergütung** vorbereiten kann.