BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 156/10

Verkündet am:
4. März 2011
Weschenfelder
Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

WEG § 28 Abs. 3

a) In die Jahresabrechnung sind auch solche Ausgaben einzustellen, die der Verwalter unberechtigterweise aus Mitteln der Gemeinschaft getätigt hat.

b) Maßgeblich für die Umlegung der Kosten in den Einzelabrechnungen ist der jeweils einschlägige Verteilungsschlüssel, wie er sich aus einer Vereinbarung, einem Beschluss nach § 16 Abs. 3, 4 WEG, aus § 16 Abs. 2 WEG oder einer gerichtlichen Entscheidung ergibt. Steht ein Ersatzanspruch gegen einen Wohnungseigentümer in Rede, rechtfertigt dies nur dann eine von dem einschlägigen Umlageschlüssel abweichende Kostenverteilung, wenn der Anspruch tituliert ist oder sonst feststeht.

BGH, Urteil vom 4. März 2011 - V ZR 156/10 - LG Karlsruhe
AG Bruchsal

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 4. März 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Karlsruhe vom 30. Juni 2010 unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als in den zu TOP 2 auf der Eigentümerversammlung vom 19. Juli 2008 beschlossenen Einzelabrechnungen Kosten für die Reparatur eines Fensters der Wohnung Nr. 34 auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden.

Im Umfang der Aufhebung wird die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Bruchsal vom 5. Dezember 2008 zurückgewiesen.

Von den Kosten des Rechtstreits erster Instanz tragen der Kläger 4/5 und die Beklagten 1/5. Die Kosten beider Rechtsmittelverfahren und die der Nebenintervention trägt der Kläger alleine.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien sind die Mitglieder der im Rubrum näher bezeichneten Wohnungseigentümergemeinschaft. In der Eigentümerversammlung vom 19. Juli 2008 wurden verschiedene Beschlüsse gefasst. Soweit hier von Interesse wurden zu dem Tagesordnungspunkt (TOP) 2 die Abrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2007 und zu TOP 3 die Entlastung des Verwaltungsbeirates und der Verwalterin beschlossen. Das Amtsgericht hat der gegen beide Beschlüsse gerichteten Anfechtungsklage stattgegeben. Die Berufung der Beklagten, mit der diese nur noch die Abweisung der Klage hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 2 beantragt haben, ist erfolgreich gewesen. Die Revision hat das Landgericht zur Klärung der Frage zugelassen, "ob und in welchen Fällen die Berücksichtigung von tatsächlich getätigten, aber unberechtigten Ausgaben in der Jahresabrechnung dazu führt, dass die darauf beruhenden Einzelabrechnungen für ungültig zu erklären sind". Der Kläger möchte mit der Revision eine Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils erreichen. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

2 Das Berufungsgericht ist der Auffassung, die zu TOP 2 beschlossene Jahresabrechnung sei mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung vereinbar. Zwar seien die Kosten für die Reparatur einer Außenglasscheibe der Wohnung Nr. 34 nach § 10 Abs. 3 der Teilungserklärung alleine von dem Eigentümer dieser Eigentumswohnung zu tragen. Auch hätte die Verwalterin weder die Errichtung von Trennwänden in den Kellerräumen noch die Reinigung der Fassade (Entfernung von Efeu) veranlassen dürfen. Beide Maßnah-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

men hätten - da nicht dringlich - nur mit vorheriger Beschlussfassung der Eigentümerversammlung ergriffen werden dürfen. Dies ändere jedoch nichts daran, dass die für diese Maßnahmen angefallenen Kosten in die Jahresabrechnung aufzunehmen seien. Ob die Maßnahmen zu Recht veranlasst worden seien, sei unerheblich. Entscheidend sei, dass die Rechnungen tatsächlich aus dem Gemeinschaftsvermögen beglichen worden seien. Da die Liquidität und die Planungssicherheit der Gemeinschaft nicht gefährdet werden dürfe, sei es auch nicht geboten, die Einzelabrechnungen hinsichtlich der unberechtigten Kosten für ungültig zu erklären, um den Wohnungseigentümern die Gelegenheit zu geben, diese Kosten neu zu verteilen oder über deren Übernahme durch die Gemeinschaft zu beschließen. Sei ein Wohnungseigentümer der Auffassung, er werde unberechtigterweise mit Kosten belastet, könne er die Entlastung der Verwaltung anfechten.

II.

3 Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung ganz überwiegend stand.

4 1. Infolge der zulässigerweise beschränkten Zulassung der Revision (vgl. Urteil vom 16. Juli 2010 - V ZR 217/09, juris Rn. 7 ff., insoweit in NJW 2010, 3158 nicht abgedruckt) konnte dem Senat die Sache nur anfallen, soweit Positionen betroffen sind, bei denen die im Tatbestand referierte und nach Auffassung des Berufungsgerichts klärungsbedürftige Rechtsfrage eine Rolle gespielt hat. Auf diese Positionen hat sich die Revision denn auch folgerichtig beschränkt.

5 2. In der Sache ist der Beschluss zu TOP 2 lediglich mit Blick auf die in den Einzelabrechnungen umgelegten Kosten für die Reparatur der Außenglasscheibe in der Wohnung Nr. 34 für ungültig zu erklären; im Übrigen ist die Revision unbegründet.

6 a) Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass in die Jahresgesamtabrechnung auch solche Ausgaben einzustellen sind, die der Verwalter unberechtigterweise aus Mitteln der Gemeinschaft getätigt hat (BGH, Urteil vom 6. März 1997 - III ZR 248/96, ZfIR 1997, 284, 287; BayObLG, NJW-RR 2004, 1090; jeweils mwN). Nur so ist sichergestellt, dass die Wohnungseigentümer die Vermögenslage der Wohnungseigentümergemeinschaft erfassen, die Jahresabrechnung auf ihre Plausibilität (Senat, Urteil vom 4. Dezember 2009 - V ZR 44/09, NJW 2010, 2127, 2129) und ggf. auch darauf hin überprüfen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist (BayObLG, NJW-RR 1431, 1432) und ob Regressansprüche gegen den Verwalter oder sonstige Personen in Betracht kommen und ob diese gerichtlich durchgesetzt werden sollen. Eine solche Prüfung wäre zumindest deutlich erschwert, wenn unberechtigt getätigte Ausgaben in die Gesamtabrechnung nicht eingestellt würden (zutreffend KG, NZM 2006, 108).

7 b) Auch bei den Einzelabrechnungen sind unberechtigt getätigte Ausgaben zu berücksichtigen. Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist darauf angewiesen, dass alle tatsächlichen Belastungen nach dem jeweils einschlägigen Verteilungsschlüssel umgelegt werden, weil ansonsten die Sicherung der Liquidität und die Planungssicherheit der Gemeinschaft in nicht hinnehmbarer Weise in Mitleidenschaft gezogen würden. Lassen sich Ansprüche gegen den jeweiligen Schuldner durchsetzen, fließen der Gemeinschaft die vereinnahmten Gelder in einem späteren Abrechnungszeitraum wieder zu. Es liegt daher im wohlverstandenen Interesse der Wohnungseigentümer, dass auch unberechtigte Belastungen des Gemeinschaftsvermögens möglichst kurzfristig umgelegt werden (vgl. OLG Hamm, ZMR 2008, 60, 62). Das gilt umso mehr, als durch die Beschlussfassung über die Jahresabrechnungen die Rechtsstellung der Gemeinschaft gegenüber möglichen Regressschuldnern nicht beeinträchtigt wird.

8 Bei (Regress-)Ansprüchen gegen den Verwalter gilt nichts anderes. Die Genehmigung der Jahresabrechnungen durch die Wohnungseigentümerversammlung enthält keine konkludente Billigung der von dem Verwalter getätigten Ausgaben (vgl. BayObLG, NZM 2004, 385). Auch ist eine Beschlussfassung über die Entlastung nicht Voraussetzung für die Geltendmachung von Ansprüchen gegen den Verwalter; allenfalls steht eine erteilte Entlastung als negatives Schuldanerkenntnis (§ 397 Abs. 2 BGB) der Geltendmachung von Ansprüchen entgegen (vgl. BGH, Urteil vom 6. März 1997 - III ZR 248/96, ZfIR 1997, 284, 287). BGH, aaO; Jennißen in Jennißen, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 187). Darauf kommt es hier jedoch nicht an, weil der die Verwalterin entlastende Beschluss zu TOP 3 bereits rechtskräftig für ungültig erklärt worden ist. Daher wird sich die Wohnungseigentümergemeinschaft jedenfalls auf Antrag zumindest eines Wohnungseigentümers mit der Frage des Regresses gegen die Verwalterin zu befassen haben (vgl. auch OLG Hamm, ZMR 2008, 62; KG, NZM 2006, 108).

9 c) In den Einzelabrechnungen sind die Kostenpositionen auf die Wohnungseigentümer umzulegen. Maßgeblich hierfür ist der jeweils einschlägige Verteilungsschlüssel, wie er sich aus einer Vereinbarung, einem Beschluss nach § 16 Abs. 3, 4 WEG, aus § 16 Abs. 2 WEG oder einer gerichtlichen Entscheidung ergibt. Steht ein Ersatzanspruch gegen einen Wohnungseigentümer in Rede, rechtfertigt dies nur dann eine hiervon abweichende Kostenverteilung, wenn der Anspruch tituliert ist oder sonst feststeht, etwa weil er von dem betreffenden Wohnungseigentümer anerkannt worden ist (weitergehend KG, NZM 2006, 108; Merle in Bärmann, aaO, § 28 Rn. 86 mwN). Dagegen erscheint es nicht sachgerecht, das Verfahren über die Anfechtung von Beschlüssen über die Jahresabrechnung mit dem Streit über das Bestehen materiellrechtlicher Ersatzansprüche gegen Wohnungseigentümer zu betrachten. Das gilt umso mehr, wenn für eine Berücksichtigung materiellrechtlicher Ansprüche sogar ver-

langt wird, dass jedenfalls bei der Beschlussfassung "in nachvollziehbarer und nachprüfbarer Weise die tatsächliche und rechtliche Grundlage der Forderung dargelegt" wird (so wohl OLG Hamm, ZWE 2009, 441, 443 f.), weil ansonsten Beschlussanfechtungen provoziert würden.

10 Gemessen daran, ist die Umlage der für die Errichtung der Trennwände und für die Reinigung der Fassade aufgewendeten Kosten nicht zu beanstanden; ohnehin kommen Ersatzansprüche vorliegend nicht gegen Wohnungseigentümer, sondern nur gegen die Verwalterin in Betracht. Anders verhält es sich bei den Kosten für den Austausch der Scheibe in der Wohnung Nr. 34. Nach der - rechtlich unbedenklichen - Regelung in § 10 Abs. 3 der Teilungserklärung sind derartige Kosten von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu tragen. Diese Bestimmung geht dem allgemeinen Umlageschlüssel vor. Daher sind sämtliche Einzelabrechnungen - beschränkt auf die fehlerhaft umgelegte Position (vgl. Senat, Beschluss vom 15. März 2007 - V ZB 1/06, BGHZ 171, 335, 339) - für ungültig zu erklären (vgl. nur Jennißen in Jennißen, aaO, § 28 Rn. 154; Spielbauer/Then, WEG, § 28 Rn. 85).

III.

11 Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1, § 97 Abs. 1 und § 101 ZPO.

Krüger Schmidt-Räntsch Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Bruchsal, Entscheidung vom 05.12.2008 - 2 C 248/08 -
LG Karlsruhe, Entscheidung vom 30.06.2010 - 11 S 14/09 -