BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VERSÄUMNISURTEIL

V ZR 193/11

Verkündet am:
11. Mai 2012
Lesniak,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 139

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, Versäumnisurteil vom 11. Mai 2012 - V ZR 193/11 - LG Düsseldorf
AG Krefeld

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Mai 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil der 16. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 19. Juli 2011 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als über die auf der Eigentümerversammlung vom 15. Oktober 2009 gefassten Beschlüsse zu den Positionen A 03.6 (Jahresabrechnung für 2008) und A 03.8 (Wirtschaftsplan für 2009) dadurch zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist, dass - über die (fehlerhaft) umgelegten Verwaltungskosten hinaus - sämtliche Einzelabrechnungen und Einzelwirtschaftspläne für ungültig erklärt worden sind.

Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Parteien bilden die im Rubrum näher bezeichnete Wohnungseigentümergemeinschaft. In der Eigentümerversammlung vom 15. Oktober 2009 wurden verschiedene Beschlüsse gefasst. Soweit hier noch von Interesse, wurden zu dem Tagesordnungspunkt (TOP) A 03.6 die Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2008 und zu TOP A 03.8 der Wirtschaftsplan für das Jahr 2009 beschlossen.

2 Das Amtsgericht hat die u.a. gegen diese Beschlüsse gerichtete Anfechtungsklage abgewiesen. Auf die Berufung der Kläger hat das Landgericht sowohl die Jahresabrechnung hinsichtlich sämtlicher Einzelabrechnungen als auch den Wirtschaftsplan hinsichtlich sämtlicher Einzelwirtschaftspläne für ungültig erklärt. Die Revision hat es nach dem Tenor des Berufungsurteils ohne Einschränkungen zugelassen. In den Entscheidungsgründen heißt es, das Rechtsmittel werde zur Klärung der Frage zugelassen, "unter welchen Voraussetzungen die Teilunwirksamkeit bei der Genehmigung einer Jahresabrechnung entsprechend § 139 BGB zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses führen kann". Die Beklagten möchten mit der Revision erreichen, dass die Teilungültigkeitserklärung der Einzelabrechnungen und der Einzelwirtschaftspläne auf die beanstandeten Verwalterkosten beschränkt wird.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht meint, die Genehmigung der Jahresabrechnung widerspreche hinsichtlich der Einzelabrechnungen ordnungsgemäßer Verwaltung schon deshalb, weil die Verwalterkosten unzutreffend umgelegt worden

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

seien; auf die weiteren von den Klägern geltend gemachten Anfechtungsgründe komme es daher nicht an. Maßgeblich sei der in der Teilungserklärung festgelegte Verteilungsschlüssel. Der nachfolgend gefasste Abänderungsbeschluss könne wegen inhaltlicher Unbestimmtheit keinen Bestand haben. Auf dieser Grundlage könne die Ungültigkeitserklärung der Einzelabrechnungen 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 Wirtschaftsplanes hinsichtlich der Einzelwirtschaftspläne. Da diese die Einforderungsgrundlage für die laufenden Zahlungen der Sondereigentümer bildeten, mache ein Fehler bei der Kostenverteilung auch die Einzelwirtschaftspläne insgesamt unbrauchbar.

II.

4 Die Revision ist zulässig, auch soweit sie sich gegen die angenommene Gesamtunwirksamkeit der Einzelwirtschaftspläne für das Jahr 2009 richtet. Das Berufungsgericht hat diesen Streitgegenstand nicht von der Rechtsmittelzulassung ausgenommen.

5 Der Tenor des Berufungsurteils zur Revisionszulassung enthält keine Einschränkung. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann sich eine Beschränkung der Revisionszulassung zwar auch aus den Entscheidungsgründen des Berufungsurteils ergeben. Hierfür ist aber erforderlich, dass aus den Entscheidungsgründen der Wille des Berufungsgerichts, die Revision in bestimmter Hinsicht zu beschränken, klar und eindeutig hervorgeht (vgl. nur Senat, Beschluss vom 29. Januar 2004 - V ZR 244/03, NJW-RR 2004, 1365,

1366 mwN; Urteil vom 20. Mai 2011 - V ZR 175/10, ZWE 2011, 331). Hiervon kann jedoch nicht ausgegangen werden, wenn sich die Rechtsfrage, derentwegen die Revision zugelassen wird, nicht nur bei dem ausdrücklich genannten, sondern ebenso bei einem weiteren Streitgegenstand stellt. In solchen Fällen werden von der tenorierten unbeschränkten Rechtsmittelzulassung zumindest sämtliche Streitgegenstände erfasst, bei denen die Rechtsfrage entscheidungserheblich war (vgl. auch Senat, Urteil vom 16. Juli 2010 - V ZR 217/09, NJW 2010, 3158 f.). So liegt es hier. Das Berufungsgericht hat zunächst aus der entsprechenden Heranziehung von § 139 BGB gefolgert, dass die Teilunwirksamkeit des Beschlusses der Wohnungseigentümer zur Umlegung der Verwalterkosten wegen Zugrundelegung eines unzutreffenden Verteilungsschlüssels zur Gesamtunwirksamkeit der Einzelabrechnungen führt. Unter Bezugnahme auf die hierzu angestellten Erwägungen hat es sodann auch die gesamten Einzelwirtschaftspläne für ungültig erklärt. In beiden Konstellationen stellt sich gleichermaßen die Rechtsfrage, unter welchen Voraussetzungen die Teilunwirksamkeit entsprechend § 139 BGB zur Unwirksamkeit des gesamten Beschlusses führt. Dies gilt umso mehr, als Wirtschaftspläne ohne weiteres als auf prognostischer Basis erstellte - vorläufige - Jahresabrechnungen begriffen werden können. Ebenso wie bei diesen werden auch durch Wirtschaftspläne Zahlungspflichten begründet, die sich in der Regel aus der Feststellung einer Vielzahl von Einzelpositionen ergeben. Das Wirtschaftsplänen immanente prognostische Element rechtfertigt keine unterschiedliche Handhabung.

III.

6 Das Rechtsmittel hat auch in der Sache Erfolg.

7 1. Das angefochtene Urteil hält einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht in allen Punkten stand.

8 a) Allerdings geht das Berufungsgericht überzeugend und von der Revision unbeanstandet davon aus, dass die Verwalterkosten nach wie vor nach dem in der Teilungserklärung enthaltenen Verteilungsschlüssel hätten umgelegt werden müssen und deshalb die Einzelabrechnungen und die Einzelwirtschaftspläne mit Blick auf die genannten Kosten keinen Bestand haben können.

9 b) Zu Recht hat das Berufungsgericht bei der Beantwortung der Frage, ob die fehlerhaft umgelegten Verwalterkosten insgesamt zur Unwirksamkeit sämtlicher Einzelabrechnungen und Einzelwirtschaftspläne führen, kein Ermessen für sich in Anspruch genommen (zur streitigen Frage des Ermessens vgl. etwa OLG München, OLGR 2008, 366 mwN). Ein gerichtliches Gestaltungsermessen bedürfte wegen des damit einhergehenden Eingriffs in die Kompetenz der Wohnungseigentümer zur privatautonomen Regelung ihrer Angelegenheiten einer Ermächtigungsgrundlage. Das wird von der gegenteiligen Auffassung (so etwa Abramenko, ZMR 2003, 769, 770 mwN) nicht hinreichend beachtet.

10 c) Ferner hat das Berufungsgericht die Frage der Gesamtunwirksamkeit im Ausgangspunkt zutreffend nach § 139 BGB beurteilt. Diese Vorschrift ist bei Wohnungseigentumsbeschlüssen jedenfalls dann entsprechend anwendbar, wenn diese - wie hier - nicht lediglich interne Wirkung entfalten, sondern auf die Begründung, Änderung oder Aufhebung rechtlicher Befugnisse oder Pflichten gerichtet sind (Senat, Beschluss vom 10. September 1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 289, 298) und es sich bei den beanstandeten Teilregelungen - ebenfalls wie hier - um rechnerisch selbständige und abgrenzbare Teile (dazu Senat, Urteil vom 4. Dezember 2009 - V ZR 44/09, NJW 2010, 2127 Rn. 6; Beschluss vom 15. März 2007 - V ZB 1/06, BGHZ 171, 335, 339 Rn. 12) handelt.

11 d) Jedoch ist das Berufungsgericht den aus der genannten Norm folgenden rechtlichen Vorgaben nicht gerecht geworden, weil es, was der revisionsrechtlichen Nachprüfung unterliegt, den relevanten Tatsachenstoff aus rechtlich

verkürzter Sicht gewürdigt hat (zu diesem Gesichtspunkt Senat, Urteil vom 10. Juli 1998 - V ZR 360/96, NJW 1998, 3268, 3269 f.).

12 aa) Das gilt zunächst für die Jahresabrechnung.

13 (1) Sinn und Zweck von § 139 BGB ist es, ein teilweise nichtiges Rechtsgeschäft nach Möglichkeit im Übrigen aufrechtzuerhalten, wenn dies dem tatsächlichen oder hypothetischen Parteiwillen entspricht (Senat, Urteil vom 17. Oktober 2008 - V ZR 14/08, NJW 2009, 1135, 1136 Rn. 12). Bei der Beurteilung, welche Entscheidung die Parteien bei Kenntnis der Teilnichtigkeit nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte getroffen hätten (BGH, Urteil vom 14. Juni 2006 - VIII ZR 257/04, NJW 2006, 2696, 2697 Rn. 21), ist in der Regel davon auszugehen, dass die Parteien das objektiv Vernünftige gewollt hätten (BGH, Urteil vom 14. Juni 2006 - VIII ZR 257/04, NJW 2006, 2696, 2697 Rn. 21). Gemessen daran, können die Erwägungen des Berufungsgerichts schon deshalb keinen Bestand haben, weil es regelmäßig dem Willen der Beteiligten entsprechen wird, den im Vordergrund stehenden überwiegenden (nicht zu beanstandenden) Teil des Geschäfts aufrechtzuerhalten, wenn nur ein geringfügiger Teil unwirksam (oder für ungültig zu erklären) ist (vgl. Erman/Arnold, BGB, 13. Aufl., § 139 Rn. 22a). Besondere Umstände, die vorliegend eine andere rechtliche Beurteilung rechtfertigen könnten, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt; auch die Beklagten verweisen auf kein dahingehendes tatsächliches Vorbringen.

14 (2) Wohnungseigentumsrechtliche Überlegungen untermauern diese Sichtweise.

15 (a) Bei Wohnungseigentumsbeschlüssen liegt 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 (vgl. Se-

nat, Beschluss vom 10. September 1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 288, 298). Vor diesem Hintergrund hat der Senat bereits entschieden, dass die Ungültigkeitserklärung auf rechnerisch selbständige 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 (Senat, Beschluss vom 15. März 2007 - V ZB 1/06, BGHZ 171, 335, 339 Rn. 12 f.; vgl. auch Urteil vom 4. Dezember 2009 - V ZR 44/09, NJW 2010, 2127 Rn. 6; Urteil vom 4. März 2011 - V ZR 156/10, WM 2011, 1291, 1293). Der allein auf das Fehlen der Abrechnungsspitze gestützte Schluss des Berufungsgerichts, die Wohnungseigentümer hätten die fehlerfreien Teile der Einzelabrechnungen nicht genehmigt (ebenso aber Staudinger/ Bub [2005], § 28 WEG Rn. 551), wird dem nicht gerecht.

16 (b) Die Auffassung des Berufungsgerichts vernachlässigt die typische Interessenlage der Wohnungseigentümer gerade bei Beschlüssen über die Jahresabrechnung. Den Mitgliedern der Wohnungseigentümergemeinschaft ist in der Regel daran gelegen, die der Beschlussfassung unterliegenden Angelegenheiten möglichst abschließend auf der Jahresversammlung zu bewältigen und weitere Zusammenkünfte auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. Zudem entspricht es einer effizienten und ordnungsgemäßen Verwaltung, Beschlussfassungen über entscheidungsreife Positionen alsbald herbeizuführen und das Beschlossene sodann zügig umzusetzen. Das gilt umso mehr, als bei einem solchen Vorgehen die rechtmäßigen Positionen spätestens nach Durchführung einer Beschlussmängelklage in Bestandskraft erwachsen, womit sie dem (weiteren) Streit entzogen werden und dies auch dann, wenn als Folge der teilweisen Unwirksamkeit oder Ungültigkeit auch der Abrechnungsspitze die Grundlage entzogen wird. Demgegenüber wäre bei Annahme gesamter Nich-

tigkeit oder Unwirksamkeit - dem Rechtsfrieden unter den Wohnungseigentümer alles andere als zuträglich - abermals die Möglichkeit der Anfechtung sogar mit ganz neuen Begründungen eröffnet. Lässt man es demgegenüber bei der Teilunwirksamkeit bewenden, brauchen sich die Wohnungseigentümer nachfolgend nur noch mit der nachgebesserten Position sowie der daraus resultierenden Abrechnungsspitze (oder einem sich daraus ergebenden Guthaben) zu befassen (zum Ergänzungsanspruch der Wohnungseigentümer Senat, Beschluss vom 15. März 2007 - V ZB 1/06, BGHZ 171, 335, 339 Rn. 12).

17 (c) Dem mutmaßlichen Willen der Wohnungseigentümer wird die Verneinung der Teilnichtigkeit allerdings dann nicht entsprechen, wenn Mängel vorliegen, die zu einer nicht mehr oder nur noch schwer nachvollziehbaren Restabrechnung führen (BayObLG, ZMR 2004, 50, 51; BayObLG, ZMR 2003, 761, 762; Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl. § 28 Rn. 120; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 85), wie es auch bei einer Vielzahl von Einzelfehlern der Fall sein kann (vgl. auch OLG Frankfurt, ZWE 2006, 194, 198; Merle, aaO, § 28 Rn. 120). Danach begründet allein die Ungültigkeit der Position über die Verwalterkosten nicht die gesamte Ungültigkeit aller Einzelabrechnungen. Dazu, ob dies im Zusammenspiel mit weiteren Mängeln anzunehmen wäre, hat das Berufungsgericht - auf der Grundlage seiner Rechtsauffassung konsequent - keine Feststellungen getroffen.

18 bb) Mit Blick auf die Einzelwirtschaftspläne gilt nichts anderes. Nicht jeder Fehler in Wirtschaftsplänen führt zur Ungültigkeitserklärung des Genehmigungsbeschlusses insgesamt (Beschluss vom 2. Juni 2005 - V ZR 32/05, BGHZ 163, 154, 175). Auch insoweit gilt bei Zugrundelegung eines fehlerhaften Verteilungsschlüssels, dass sich die unzutreffende Kostenverteilung in der Regel nur auf die davon betroffenen Positionen auswirkt (Spielbauer/Then, aaO, § 28 Rn. 18; vgl. auch Senat, Urteil vom 1. April 2011 - V ZR 162/10, WM 2011, 1295, 1297 Rn. 20). Dabei ist bei der Ermittlung des mutmaßlichen Parteiwil-

lens die Bedeutung der Einzelwirtschaftspläne in Rechnung zu stellen, wonach mit deren Genehmigung und den zugleich genehmigten in ihnen enthaltenen Zahlungsverpflichtungen die in § 28 Abs. 2 WEG normierte Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers zur Zahlung von Vorschüssen entsteht (Senat, Urteil vom 20. Mai 2011 - V ZR 175/10, ZWE 2011, 331, 332). Das Interesse der Mehrheit der Wohnungseigentümer wird grundsätzlich nicht dahin gehen, wegen der Fehlerhaftigkeit einer oder mehrerer Positionen der Wohnungseigentümergemeinschaft die wesentliche wirtschaftliche Grundlage für das betreffende Wirtschaftsjahr ganz zu entziehen. Vielmehr wird es zur Begründung und Sicherung von Vorschusszahlungen 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.

19 2. Der Rechtsstreit ist nicht nach § 563 Abs. 3 ZPO zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht von seinem Rechtsstandpunkt aus folgerichtig noch nicht die erforderlichen Feststellungen zu den weiteren von den Klägern angegriffenen Positionen getroffen hat. Die Sache ist daher an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

20 3. Bei der erneuten Befassung wird das Berufungsgericht auf der Grundlage der geltend gemachten Beschlussmängel zu prüfen haben, ob weitere Positionen keinen Bestand haben können und ob dies ggf. nach den oben dargelegten Maßstäben dazu führt, dass die Einzelabrechnungen und die Einzelwirtschaftspläne insgesamt für ungültig zu erklären sind. Dabei wird es - sollte es auf die Nachvollziehbarkeit des Rechenwerks insgesamt ankommen - auf das

Verständnis eines durchschnittlichen Wohnungseigentümers abzustellen haben (OLG München, OLGR 2008, 366, LS).

Krüger Schmidt-Räntsch Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Krefeld, Entscheidung vom 09.04.2010 - 13 C 85/09 -
LG Düsseldorf, Entscheidung vom 19.07.2011 - 16 S 60/10 -