BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 271/12

Verkündet am:
11. Oktober 2013
Lesniak
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 28 Abs. 3

Die Gesamtabrechnung kann eine nähere Aufschlüsselung der in dem Abrechnungszeitraum eingegangenen Hausgeldzahlungen im Hinblick auf die Abrechnungszeiträume enthalten, für die sie geschuldet waren; weil die Jahresabrechnung eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung darstellt, sind solche Angaben aber nicht zwingend erforderlich.

BGH, Urteil vom 11. Oktober 2013 - V ZR 271/12 - LG Berlin
AG Charlottenburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 11. Oktober 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der Zivilkammer 85 des Landgerichts Berlin vom 17. Oktober 2012 wird auf Kosten der Kläger zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Die Kläger sind seit Februar 2009 Eigentümer einer Eigentumswohnung. Nach der Gemeinschaftsordnung haften Veräußerer und Erwerber einer Wohnung gesamtschuldnerisch für Rückstände des Veräußerers gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft; ferner muss der Verwalter einen sich aus der Abrechnung ergebenden Überschuss auszahlen, soweit er nicht verrechnet werden kann. Im Jahr 2010 wurden die Kläger erstinstanzlich zur Zahlung von Wohngeldrückständen der Voreigentümerin in Höhe von 18.095,01 € nebst Zinsen verurteilt. Im Dezember 2010 zahlten sie darauf einen Teilbetrag von 11.574,51 € (Hauptforderung) zuzüglich 1.676,45 € (Zinsen) an die Gemeinschaft.

2 In der Eigentümerversammlung vom 21. Juli 2011 wurden die Gesamtjahresabrechnung und die Einzelabrechnungen für 2010 mehrheitlich genehmigt (TOP 4). In der Gesamtabrechnung werden die Gemeinschaftskosten in

Höhe von 63.211,59 € einzeln aufgeschlüsselt. Unter der Überschrift „Gemeinschaftserträge“ wird die Zinszahlung der Kläger als „Zinsen aus Rechtsstreit“ in Höhe von 1.676,45 € aufgeführt. Eine „Zusammengefasste Abrechnung für die Eigentümergemeinschaft“ weist ein „Abrechnungsergebnis: Guthaben“ von 27.108,14 € aus. Dieses errechnet sich aus „Hausgeldzahlungen“ in Höhe von 93.643,28 € zuzüglich der „Gemeinschaftserträge“ von 1.676,45 €, abzüglich der Gemeinschaftskosten in Höhe von 63.211,59 € und abzüglich der „Sollzuweisung zu den Rücklagen“ in Höhe von 5.000 €. Die Zahlung der Kläger auf die Hausgeldrückstände aus den Vorjahren in Höhe von 11.574,51 € wird nicht gesondert aufgeführt, sondern ist in den „Hausgeldzahlungen“ in Höhe von 93.643,28 € enthalten. Den Einzelabrechnungen zufolge werden die Gemeinschaftserträge - also die von den Klägern gezahlten Zinsen auf die Rückstände - an die einzelnen Eigentümer anteilig ausgekehrt, nicht aber das als Abrechnungsergebnis ermittelte Guthaben insgesamt. Tatsächlich führte die Verwaltung den von den Klägern auf die Hauptforderung gezahlten Betrag von 11.574,51 € im Jahr 2011 dem Rücklagenkonto zu.

3 Mit der Anfechtungsklage wollen die Kläger erreichen, dass die Genehmigung der Jahresabrechnung hinsichtlich der Berechnung und Feststellung der Abrechnungspositionen „Gemeinschaftserträge“ und „Abrechnungsergebnis: Guthaben“, die Genehmigung der Einzelabrechnungen dagegen insgesamt für ungültig erklärt wird. Hilfsweise wollen sie die Nichtigkeit des unter TOP 4 gefassten Beschlusses feststellen lassen. Das Amtsgericht hat den Beschluss hinsichtlich der Einzelabrechnung der Kläger auf das Anerkenntnis der Beklagten hin für ungültig erklärt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Die Berufung der Kläger hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgen die Kläger ihr Klageziel hinsichtlich der Gesamtabrechnung und der Einzelabrechnungen der übrigen Eigentümer weiter.

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

Entscheidungsgründe:

I.

4 Das Berufungsgericht meint, sowohl die Gesamtjahresabrechnung als auch die Einzelabrechnungen genügten den Anforderungen des § 28 Abs. 3 WEG. Die Abrechnung sei verständlich, obwohl die Hausgeldzahlungen aus dem laufenden Jahr mit Zahlungen auf Rückstände der Vorjahre zusammengefasst worden seien. Denn aus den Hausgeldkonten ergebe sich, dass die Zahlungen das Soll überstiegen hätten. Danach werde deutlich, dass Hausgelder nicht nur auf das abgerechnete Haushaltsjahr gezahlt worden seien. Die Zusammensetzung der Hausgeldzahlungen im Einzelnen könne durch Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen in Erfahrung gebracht werden. Entgegen der Ansicht der Kläger sei es auch nicht zu beanstanden, dass das in der Gesamtabrechnung ermittelte Guthaben dem Rücklagenkonto zugeführt worden sei. Die in der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Verpflichtung des Verwalters zur Auszahlung von Guthaben beziehe sich nur auf die Einzelabrechnungen. Die Wohnungseigentümer hätten darüber zu entscheiden, wie mit einem solchen Überschuss verfahren werden soll. Dazu habe es eines gesonderten Beschlusses nicht bedurft. Vielmehr hätten die Wohnungseigentümer mit der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und die Einzelabrechnungen auch darüber beschlossen, dass nur die von den Klägern auf die Rückstände gezahlten Zinsen, nicht aber die weiteren Überschüsse ausgekehrt werden sollten.

II.

5 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand.

6 1. Die Verwaltung einer Wohnungseigentümergemeinschaft hat gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu hat die Verwaltung eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält. Sie muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein. Diesen Anforderungen genügt eine Abrechnung nur, wenn sie, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist (Senat, Urteil vom 4. Dezember 2009 - V ZR 44/09, NJW 2010, 2127 Rn. 10; Urteil vom 17. Februar 2012 - V ZR 251/10, NJW 2012, 1434 Rn. 16). Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergemeinschaft zu erfassen und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Sie müssen nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist, insbesondere ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans eingesetzt worden sind. Die Jahresabrechnung ist nicht zuletzt die Grundlage für die Festlegung der endgültigen Höhe der Beiträge (Senat, Urteil vom 4. Dezember 2009 - V ZR 44/09, NJW 2010, 2127 Rn. 10, 17; Urteil vom 4. März 2011 - V ZR 156/10, ZWE 2011, 256 Rn. 6; Beschluss vom 15. Mai 2012 - V ZB 282/11, NJW-RR 2012, 1103 Rn. 7).

7 2. Daran gemessen ist es zunächst nicht zu beanstanden, dass die von den Klägern auf die Rückstände gezahlten Zinsen in Höhe von 1.676,45 € in der Gesamtabrechnung als „Gemeinschaftserträge“ verbucht und in den Einzelabrechnungen anteilig ausgekehrt wurden. Denn Rechtsfrüchte des Verwaltungsvermögens und damit auch Zinserträge auf Hausgeldrückstände gehören zu den Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von § 16 Abs. 1 WEG und stehen den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Solche Er-

träge können - sofern sie nicht zur Deckung der Kosten und Lasten verwendet werden sollen - an die Wohnungseigentümer ausgekehrt werden; dazu bedarf es einer Beschlussfassung (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 171/11, ZWE 2012, 373 Rn. 16), die hier mit der Genehmigung der Jahresabrechnung und der Einzelabrechnungen - die die anteilige Auskehrung vorsehen - erfolgt ist. Entgegen der Auffassung der Kläger ist insoweit durch die weitere Bezeichnung „Zinsen aus Rechtsstreit" eine hinreichende Information der Wohnungseigentümer erfolgt.

8 3. Auch die im Dezember 2010 eingegangene Nachzahlung auf das Hausgeld ist richtig dargestellt.

9 a) Weil die Jahresabrechnung als reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung zu führen ist, stellt auch eine Nachzahlung auf Rückstände aus Vorjahren - im Gegensatz zu offenen Forderungen - in der Gesamtabrechnung eine Einnahme der Wohnungseigentümergemeinschaft aus Hausgeldzahlung dar, und zwar unabhängig von der Frage der Anrechnung (§ 366 BGB). Da in der Einzelabrechnung des säumigen Wohnungseigentümers rechnerisch ein Guthaben entsteht, kann sowohl die Einzel- als auch die Gesamtabrechnung den buchhalterischen Stand des Hausgeldkontos unter Einbeziehung der Rückstände aus den Vorjahren informatorisch aufzeigen (BayObLG, ZWE 2002, 577, 580; ZWE 2004, 372, 373; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 5. Aufl., 9. Teil Rn. 247). Ein solcher Nachweis von Buchhaltungskonten ist jedoch weder Bestandteil der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses; die daraus ersichtlichen Informationen können lediglich Indizien gegen die Schlüssigkeit der Abrechnung liefern (Jennißen in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 28 Rn. 126a ff.).

10 b) Im Kern wollen die Kläger hinsichtlich der Gesamtabrechnung eine nähere Aufschlüsselung der Hausgeldzahlungen erreichen, aus der die Abrechnungszeiträume hervorgehen, für die sie geschuldet waren. Eine solche Aufschlüsselung ist jedoch wegen des Charakters der Jahresabrechnung als reiner Einnahmen- und Ausgabenrechnung nicht zwingend erforderlich (vgl. Wanderer in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 5. Aufl., Teil C Rn. 1616, 1628; aA BeckOK-WEG/Batschari, Edition 16, § 28 Rn. 66). Die Gesamtabrechnung wird durch die von den Klägern gewünschten Angaben auch nicht unbedingt übersichtlicher bzw. verständlicher. Denn dass Zahlungen nicht in dem Abrechnungszeitraum geleistet werden, für den sie geschuldet sind, kann vielfältige Gründe haben. Wird beispielsweise das im Dezember fällige Hausgeld erst im Januar des Folgejahres beglichen, ist es erst in dem Folgejahr als Einnahme aufzuführen, obwohl es auf das Vorjahr entfällt; wird umgekehrt eine im Januar des Folgejahres fällige Zahlung schon im vorangehenden Dezember geleistet, erhöht sie die Einnahmen des Vorjahres (vgl. Becker in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 28 Rn. 115 mwN; Niedenführ in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 28 Rn. 100). Abrechnungsspitzen aus dem Vorjahr werden ebenfalls erst mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung fällig und sind bei Zahlung im Folgejahr als Einnahme zu verbuchen. Die Gesamtabrechnung kann die Einnahmen dahingehend aufschlüsseln; rechtlich zwingend sind solche Angaben indes nicht.

11 c) Die Ausführungen in der Revisionsbegründung, wonach die Abrechnung widersprüchlich sei, weil in der zusammengefassten Abrechnung unter „Hausgeldzahlungen“ eine Summe von 93.643,28 €, in dem Nachweis der Hausgeldkonten dagegen eine Summe von 77.051,98 € unter Hausgeldzahlungen genannt werde, verhilft dem Rechtsmittel nicht zum Erfolg. Der Nachweis der Hausgeldkonten ist - wie ausgeführt - weder Bestandteil der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses. Dass sich die im Jahr 2010 gezahl-

ten Hausgelder nicht auf den in der Abrechnung genannten Betrag von 93.643,28 € beliefen, behaupten die Kläger jedoch nicht. Auch zeigen sie - wie die Beklagten zutreffend erwidern - nicht auf, dass sie ihre Klage innerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG auf diesen Aspekt gestützt haben; nach den getroffenen Feststellungen haben sie sich in erster Instanz lediglich gegen die fehlende Aufschlüsselung der Summe von 93.643,28 € gewendet, nicht aber gegen deren inhaltliche Richtigkeit.

12 4. Ohne Erfolg wenden sich die Kläger schließlich gegen die Ausweisung eines Guthabens in der Gesamtabrechnung und gegen die Einzelabrechnungen der übrigen Wohnungseigentümer, weil sie meinen, das Guthaben müsse an alle Wohnungseigentümer ausgekehrt werden.

13 a) Das Guthaben von 27.108,14 € ist zunächst nur ein rechnerisches Ergebnis der Gesamtabrechnung, das schon dadurch entstehen kann, dass bestehende Verbindlichkeiten erst im Folgejahr beglichen werden sollen. Ein solches Guthaben als Ergebnis der Gesamtabrechnung begründet keinen Anspruch der einzelnen Wohnungseigentümer auf Auskehrung. Auch aus § 12 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung ergibt sich das nicht; die dort vorgesehene Auskehrung von Guthaben setzt nämlich - wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt - voraus, dass die Einzelabrechnungen ein Guthaben ergeben.

14 b) Allerdings kann durch die Zahlung der Kläger auf die Rückstände ein Guthaben entstanden sein, das nicht zur Deckung der laufenden Kosten erforderlich ist. Denn die in früheren Abrechnungszeiträumen entstandenen Hausgeldrückstände müssen in der Vergangenheit durch erhöhte Beiträge der übrigen Wohnungseigentümer ausgeglichen worden sein, weil die laufenden Kosten gedeckt werden mussten (zu den Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan vgl. Senat, Urteil vom 7. Juni 2013 - V ZR 211/12, WuM 2013, 566 Rn. 15).

Folglich sind die übrigen Wohnungseigentümer in Vorleistung getreten, während bei dem säumigen Wohnungseigentümer - hier dem Rechtsvorgänger der Kläger - Verbindlichkeiten gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft entstanden; diese Verbindlichkeiten wurden nun in einem späteren Abrechnungszeitraum getilgt.

15 c) Selbst wenn der Betrag von 27.108,14 € aus diesem Grund teilweise nicht zur laufenden Deckung der Kosten benötigt werden sollte, begründet die Gesamtabrechnung keinen Anspruch auf Auskehrung des Guthabens. Das Guthaben kann - wie sonstige Einnahmen der Wohnungseigentümergemeinschaft - der Instandhaltungsrücklage zugeführt, zur Deckung der laufenden Kosten verwendet oder an die Wohnungseigentümer ausgekehrt werden (Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 171/11, ZWE 2012, 373 Rn. 16; vgl. auch Riecke/Schmidt/Abramenko, WEG, 3. Aufl., § 28 Rn. 78). Insoweit hat das Berufungsgericht zu Recht angenommen, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung und die Einzelabrechnungen zugleich die Entscheidung beinhaltet, dass das Guthaben jedenfalls vorerst nicht ausgekehrt, sondern auf den Konten der Wohnungseigentümergemeinschaft verbleiben soll. Eine Beschlussfassung über die Auskehrung des Guthabens oder dessen weitere Verwendung - die die Kläger zunächst herbeiführen müssten - ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

16 d) Schließlich ist es auch nicht - wie die Revision meint - Aufgabe der Gesamtabrechnung, aufzuzeigen, ob die in dem Jahr 2010 entstandenen Kosten durch die laufenden Hausgeldzahlungen des Jahres 2010 gedeckt werden; ein Vermögensstatus ist weder Gegenstand der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses (Jennißen in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 28 Rn. 126a ff.). Für eine laufende Kostendeckung sorgt vornehmlich der Wirtschaftsplan. In diesem müssen Hausgeldzahlungen festgelegt werden, die es

der Verwaltung ermöglichen, die voraussichtlich entstehenden Kosten zu begleichen.

17 5. Nach alledem sind auch Nichtigkeitsgründe nicht ersichtlich.

III.

18 Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann Roth Brückner

Weinland Kazele

Vorinstanzen:
AG Charlottenburg, Entscheidung vom 17.11.2011 - 74 C 77/11 -
LG Berlin, Entscheidung vom 17.10.2012 - 85 S 244/11 WEG -