

Abgrenzung der Zahlungsverpflichtungen aus dem Wirtschaftsplan und der Jahresabrechnung

In der Jahresabrechnung sind die Soll-Vorauszahlungen zu berücksichtigen, um die Abrechnungsspitze zu ermitteln.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 12.02.2020 – 2-13 T 9/20, Volltext: IMRRS 2020, 0193 = BeckRS 2020, 1584

WEG § 28

Problem/Sachverhalt

Die klagende Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) macht aus den Jahresabrechnungen 2016 und 2017 „rückständige Abrechnungsspitzen“ geltend. In den Abrechnungen sind die tatsächlichen Ausgaben (tatsächlichen) Zahlungen gegenübergestellt und im Saldo ein Betrag für „Nachzahlungen“ ausgewiesen. Die vom Amtsgericht aufgezeigte Abrechnungsspitze hat der Beklagte entrichtet, die Klägerin den Rechtsstreit insoweit für erledigt erklärt und die weitergehende Forderung dann auf die Wirtschaftspläne gestützt. Das Amtsgericht hat nach übereinstimmender Erledigungserklärung die Kosten des Verfahrens der Klägerin auferlegt, da die Klage lediglich in Höhe der Abrechnungsspitze begründet und ansonsten unschlüssig gewesen sei, da sich aus den Jahresabrechnungen die geltend gemachte Forderung nicht ergebe und die Umstellung/Begründung auf die Wirtschaftspläne erst nach der Zahlung erfolgte.

Entscheidung

Die sofortige Beschwerde weist das Landgericht zurück, da der geltend gemachte Zahlungsanspruch nicht auf die sog. „rückständigen Abrechnungsspitzen“ gestützt werden kann. Die Rückstände beruhen nämlich überwiegend auf Forderungen aus den Wirtschaftsplänen und nur zum geringen Teil auf den Abrechnungsspitzen. Die Wohnungseigentümer haben **keine Beschlusskompetenz**, durch einen **Beschluss über die Jahresabrechnung eine neue Anspruchsgrundlage für Hausgeldrückstände zu begründen** (BGH, Urteil vom 04.04.2014 – V ZR 168/13, IMRRS 2014, 0743). Bei Forderungen aus Abrechnungsspitzen und Wirtschaftsplänen handelt es sich um **unterschiedliche Ansprüche**, die ihre Rechtsgrundlage in verschiedenen Beschlüssen der WEG haben, die unterschiedlichen Verjährungsfristen unterliegen und auch bei einem Eigentümerwechsel unterschiedliche Schuldner betreffen. Die Jahresabrechnung dient nicht

dazu, die Beitragsschulden eines Wohnungseigentümers für ein bestimmtes Wirtschaftsjahr verbindlich festzustellen. Diese beschränkt sich auf die **Abrechnung der Kosten des abgelaufenen Wirtschaftsjahrs** unter Berücksichtigung der von den Eigentümern in diesem Zeitraum geleisteten Vorschüsse (BGH, Urteil vom 09.03.2012 – V ZR 147/11, Rz. 6, IMRRS 2012, 1168, sowie Urteil vom 27.10.2017 – V ZR 189/16, Rz. 8, IMRRS 2018, 0147). Der BGH hat bekräftigt, dass nur für den sich aus der Jahresabrechnung ergebenden Fehlbetrag eine originäre Schuld begründet wird, der die nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüsse übersteigt, die sog. „Abrechnungsspitze“ (vgl. BGH, Beschluss vom 23.09.1999 – V ZB 17/99, IMRRS 2006, 1430). Insoweit wirkt der Beschluss über die Jahresabrechnung auch (nur) hinsichtlich des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrags, welcher die im Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteigt (sog. Abrechnungsspitze), anspruchsbegründend (vgl. BGH, Urteil vom 01.06.2012 – V ZR 171/11, Rz. 20, IMRRS 2012, 1804 m.w.N.).

Praxishinweis

Die Entscheidung des Landgerichts ist eindeutig und stützt sich auf die (seit Jahren) existierende BGH-Rechtsprechung. Dass und warum immer wieder Eigentümerversammlungen Zahlungsrückstände aus dem Wirtschaftsplan neu beschließen bzw. Beschlüsse fassen, die nicht nur die Abrechnungsspitze enthalten, ist aufgrund der eindeutigen BGH-Rechtsprechung nicht nachvollziehbar. Gleichwohl haben sich die Gerichte damit laufend zu befassen (vgl. LG Frankfurt/Main, IMR 2017, 327, sowie BGH, Urteil vom 01.06.2012 – V ZR 171/11, Rz. 20, IMRRS 2012, 1804 m.w.N.).

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe