

In die Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft sind keine fiktiven Zahlungen aufzunehmen - Anmerkung zu Beschluss des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 12.02.2020, 2 – 13 t 9/20

I.

Damit eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) in der Lage ist, die anfallenden Kosten zu bezahlen müssen die Wohnungseigentümer Wohngelder zahlen. Die zu zahlenden Wohngelder werden durch einen Wirtschaftsplan festgesetzt. Dieser legt fest, welche monatlichen Zahlungen von den Wohnungseigentümern zu erbringen sind. Diese Zahlungen sind aber nicht endgültig, sondern nach Ablauf der jeweiligen Abrechnungsperiode muss darüber abgerechnet werden, welche tatsächlichen Kosten angefallen sind, die sogenannte Jahresabrechnung. Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main unterstreicht nochmals, dass Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung streng voneinander zu trennen sind und in die Jahresabrechnung keinesfalls fiktive Zahlungen eingesetzt werden sollten.

II.

Der klagende Verband der WEG hat gegen den beklagten Wohnungseigentümer rückständige Hausgelder geltend gemacht. Mit Klageeinreichung bezog sich die klagende WEG auf die Jahresabrechnungen 2016 und 2017. Diese belegten aber nur einen geringen Teil der geltend gemachten Forderung. Der Großteil der geltend gemachten Forderung ergab sich erst durch die Wirtschaftspläne für 2016 und 2017. Der beklagte Wohnungseigentümer zahlte die gesamten Rückstände nach Klageerhebung und bevor der klagende Verband die Wirtschaftspläne vorgelegt hatte. Das erstinstanzlich angerufene Amtsgericht hat der WEG die Kosten des Verfahrens auferlegt. Die mit der Klage vorgelegten Jahresabrechnungen hätten die Klageforderung nur zu einem sehr geringen Teil begründet.

Das mit der Beschwerde angerufene LG Frankfurt/Main hat diese Kostenentscheidung bestätigt. Der Beschluss der WEG über die Jahresabrechnung berechtige nur dazu, die sich aus der Jahresabrechnung ergebende Spitze geltend zu machen (sogenannte Abrechnungsspitze). Die Jahresabrechnung gebe aber kein Recht, Rückstände geltend zu machen die in Wahrheit auf offenstehenden Zahlungen auf den Wirtschaftsplan beruhen.

III.

1.

Die von den Wohnungseigentümern zu zahlenden Hausgelder werden einmal durch den Wirtschaftsplan festgelegt. Dieser gibt vor, welche Kosten in der Abrechnungsperiode voraussichtlich anfallen werden und welche Zahlungen daher von den Wohnungseigentümern als Vorschuss auf die anfallenden Kosten monatlich zu leisten sind. Da die Zahlungen auf den Wirtschaftsplan aber nur als Vorschuss gezahlt werden, muss nach Ablauf der Abrechnungsperiode eine Abrechnung erfolgen, um endgültig festzulegen, welche Kosten von dem jeweiligen Wohnungseigentümer tatsächlich zu tragen sind.

Beispiel: a) Für 2020 geht der Verwalter einer WEG von voraussichtlichen Kosten in Höhe von insgesamt EUR 10.000,00 aus. Hiervon entfallen auf Wohnungseigentümer A aufgrund seines Miteigentumsanteiles EUR 2.000,00. Es ergibt sich ein monatliches Hausgeld von EUR 166,67. 2021 erstellt der Verwalter die Jahresabrechnung. Danach entfallen auf A Gesamtkosten von EUR 2500,00. A hat 12 * EUR 166,67 Vorauszahlungen geleistet.

b) Wie in Beispiel a), nur liegen die tatsächlichen Gesamtkosten bei EUR 1.500,00.

Im genannten Beispiel a) hat A eine Nachzahlung in Höhe von EUR 500,00 zu leisten, im Beispiel b) kann A dagegen EUR 500,00 zurückfordern.

2.

Zahlt ein Wohnungseigentümer wie im obigen Beispiel die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Hausgelder können die tatsächlichen Zahlungen unproblematisch in Jahresabrechnung eingesetzt werden. Probleme tun sich oftmals auf, wenn ein Wohnungseigentümer ganz oder teilweise die monatlichen Hausgelder nicht gezahlt hat. Viele Hausverwaltungen stellen dann die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Sollzahlungen als fiktive Zahlungen in die Jahresabrechnung ein. Dadurch ergibt sich eine Abrechnungsspitze, die nicht mit den tatsächlichen Rückständen übereinstimmt.

Beispiel: c) Wie in Beispiel a), nur hat A statt der geschuldeten EUR 2.000,00 nur EUR 1.000,00 bezahlt. Verwalter V stellt in die Jahresabrechnung aber EUR 2.000,00 als gezahlt ein.

In Beispiel C ergibt sich eine Abrechnungsspitze von EUR 500,00. Da A aber tatsächlich nur EUR 1.000,00 gezahlt hat, liegt der tatsächliche Rückstand aber bei EUR 1.500,00.

Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main zeigt, dass der in dem Beispiel c) bestehende Differenzbetrag von EUR 1.500,00 nicht allein auf die Jahresabrechnung gestützt werden kann. Vielmehr muss zur Begründung des Gesamtrückstandes auch auf den Wirtschaftsplan zurückgegriffen werden.

3.

a)

Problematisch wird dies, wenn zwischen dem Zeitpunkt, zu dem der Wirtschaftsplan beschlossen und fällig wurde, und dem Zeitpunkt, an dem die Jahresabrechnung beschlossen und fällig wurde ein Eigentümerwechsel stattgefunden hat.

Beispiel: 2019 beschließen die Wohnungseigentümer rückwirkend für das gesamte Abrechnungsjahr den Wirtschaftsplan 2019. Eigentümer A hat danach monatlich EUR 200,00 zu bezahlen. Statt der danach geschuldeten EUR 2.400,00 für 2019 zahlt A nur EUR 1.200,00 gezahlt. Am 05.01.2020 wird B als neuer Eigentümer des Sondereigentums des A eingetragen. Im April 2020 beschließen die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnung 2019, auf das Eigentum des B entfallen Kosten von EUR 3.000,00. Verwalter V hat die tatsächlichen Zahlungen des A in die Jahresabrechnung eingestellt, so dass sich eine Nachzahlung von EUR 1.800,00 ergibt.

Variante: Verwalter V stellt in die Jahresabrechnung 2019 fiktive Zahlungen des A in Höhe von EUR 2.400,00 ein. Auf B entfällt eine Nachzahlung von EUR 600,00. A ist zwischenzeitlich zahlungsunfähig.

b)

Schuldner einer Hausgeldforderung ist der Wohnungseigentümer, der im Zeitpunkt der Beschlussfassung und Fälligkeit der Hausgeldforderung als Wohnungseigentümer im Grundbuch eingetragen war. Im obigen Beispiel ist daher A Schuldner der Forderungen aus dem Wirtschaftsplan 2019. B kann für die Rückstände in Höhe von EUR 1.200,00 aus dem Wirtschaftsplan 2019 nicht

herangezogen werden. **Wichtig:** auch wenn im Kaufvertrag zwischen A und B geregelt sein sollte, dass B für die Rückstände aus dem Wirtschaftsplan aufkommen soll, kann die WEG sich hierauf nicht berufen. Die WEG hat nur gegen A einen direkten Anspruch, sie könnte allenfalls die Abtretung der Ansprüche des A gegen B verlangen.

B ist dagegen Schuldner der Forderung aus dem der Jahresabrechnung 2019, da er zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Wohnungsgrundbuch als Wohnungseigentümer eingetragen ist. Werden wie im Ausgangsbeispiel in die Jahresabrechnung nur die von A tatsächlich geleisteten Zahlungen eingestellt, entspricht der auf B entfallende Rückstand dem tatsächlichen Rückstand. Wird dagegen wie in der Variante eine fiktive Zahlung in die Jahresabrechnung eingestellt, entspricht der von B zu übernehmende Rückstand nicht mehr dem tatsächlichen Rückstand. Die Differenz von EUR 1.200,00 zwischen der Abrechnungsspitze und dem tatsächlichen Rückstand kann nur von A gefordert werden. Ist A wie in der Variante zwischenzeitlich zahlungsunfähig, zeigt sich wie gefährlich es sein kann die Sollvorauszahlungen in die Jahresabrechnung einzustellen. Dann fällt die Gemeinschaft mit den EUR 1.200,00 endgültig aus. In Betracht kommt aber, dass Verwalter V sich schadensersatzpflichtig gemacht hat.

4.

Erwerber eines Sondereigentums in einer Wohnungseigentumsanlage sollten sich genau erkundigen, welche Zahlungen im Vorjahr nach dem Wirtschaftsplan zu leisten waren und wie viel der Veräußerer darauf gezahlt hat. Je nachdem, wie hoch die tatsächlichen Kosten ausfallen, kann den Erwerber eine Zahlungspflicht treffen. Insbesondere wenn der Veräußerer mit Hausgeldern im Rückstand sein sollte, kann dieser umso höher ausfallen. Erwerber sollten daher diesen Punkt klären und gegebenenfalls Regelungen im Kaufvertrag aufnehmen. Sie können nicht damit rechnen, dass in die Jahresabrechnung fiktive Zahlungen aufgenommen werden.

Auch Veräußerer sollten im Kaufvertrag regeln, wie mit der Jahresabrechnung umgegangen werden soll. Der im Grundbuch als Wohnungseigentümer eingetragene Wohnungseigentümer ist nicht nur Schuldner einer Nachzahlung aus dem Jahresabrechnung. Er ist auch Gläubiger eines Guthabens aus der Jahresabrechnung. In dem unter III 1 genannten Beispiel b) wäre ein Erwerber – auch wenn er keinerlei Zahlungen auf die Hausgelder 2019 vorgenommen hat - Gläubiger des Guthabens in Höhe von EUR 500,00. Insbesondere wenn der Veräußerer sämtliche Wohngelder in der entsprechenden Abrechnungsperiode geleistet hat und sich abzeichnet, dass bei der Jahresabrechnung sich möglicherweise ein Guthaben ergeben könnte, sollte geregelt werden, wie damit umzugehen ist.

IV.

Welche Zahlungen ein Wohnungseigentümer für eine Abrechnungsperiode an die WEG zu leisten hat, wird durch den jeweiligen Wirtschaftsplan und die dazugehörige Jahresabrechnung bestimmt. Die Jahresabrechnung gibt der WEG aber nur einen Anspruch auf Zahlung der sich aus ihr ergebenden Abrechnungsspitze. Damit diese Abrechnungsspitze auch den tatsächlich geschuldeten Rückstand wiedergibt, dürfen in die Jahresabrechnung nur die tatsächlich erfolgten Zahlungen eingestellt werden. Um negative Überraschungen wie in der besprochenen Entscheidung des LG Frankfurt/Main zu vermeiden ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Ebenso ist anwaltliche Beratung empfehlenswert um in dem notariellen Kaufvertrag über das Sondereigentum angemessene Regeln hinsichtlich zu erwartender Nachzahlungen und Guthaben zu finden. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.

