

Keine Sollzahlen in der Jahresabrechnung – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 31.05.2017, 13 S 135/16

I.

Auch bei einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) fallen Nebenkosten wie Strom oder Wasser an. Um die WEG mit den notwendigen Geldmitteln auszustatten, diese Kosten zu begleichen, stellt in der Regel der Verwalter der WEG einen Wirtschaftsplan auf, welcher durch die Wohnungseigentümer beschlossen wird. In diesem Wirtschaftsplan werden die voraussichtlichen Kosten der zukünftigen Abrechnungsperiode eingesetzt und auf die Wohnungseigentümer nach dem vorgesehenen Abrechnungsschlüssel umgelegt. Danach ergibt sich ein monatlich zu zahlender Betrag, das sog. Hausgeld.

Da es sich bei dem Wirtschaftsplan um eine Schätzung handelt, muss nach Ende der betreffenden Abrechnungsperiode eine Abrechnung über die in dieser Abrechnungsperiode tatsächlich angefallenen Kosten erfolgen. Dies geschieht in der Jahresabrechnung. In diese werden die tatsächlich angefallenen Kosten eingesetzt und von diesen werden die von dem jeweiligen Wohnungseigentümer tatsächlich gezahlten Hausgelder abgezogen. Je nach tatsächlich gezahlten Vorausleistungen und der tatsächlichen Kostenbelastung ergibt sich ein Guthaben des Wohnungseigentümers oder eine Nachzahlung.

Vielfach hat es sich aber eingebürgert, in der Jahresabrechnung von den tatsächlich angefallenen Kosten nicht die tatsächlich gezahlten Beträge abzuziehen, sondern fiktiv so zu tun, als habe der Wohnungseigentümer immer die nach Wirtschaftsplan gezahlten Hausgelder gezahlt, auch wenn dies nicht der Fall war. Hat der Wohnungseigentümer aber z.B. statt insgesamt geschuldeter EUR 1.200,00 nur insgesamt EUR 800,00 gezahlt, führt dies zu Problemen. Das Urteil des LG Frankfurt / Main veranschaulicht diese.

II.

Die Verwaltung der klagenden WEG hatte in der betreffenden Jahresabrechnung so getan, als habe der Wohnungseigentümer immer die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Hausgelder gezahlt. Gegenüber dem beklagten Wohnungseigentümer ergab sich in der Jahresabrechnung hierdurch ein Guthaben von EUR 68,82. Der Wohnungseigentümer hatte aber nicht immer die geschuldeten Hausgelder gezahlt. Wären die tatsächlichen Zahlungen in die Abrechnung eingesetzt worden, hätte der beklagte Wohnungseigentümer kein Guthaben erhalten, sondern EUR 87,85 nachzahlen müssen.

Die Gemeinschaft erhob eine (erste) Klage auf Zahlung der nach dem Wirtschaftsplan zu leistenden Hausgelder. Diese Klage scheiterte, da kein ordnungsgemäßer Beschluss über den Wirtschaftsplan vorlag. Eine nachfolgende (zweite) Klage auf Zahlung des nach der Jahresabrechnung geschuldeten Betrages wies das erstinstanzlich entscheidende Amtsgericht mit der Begründung zurück, es gebe keinen Beschluss über die Jahresabrechnung mit der entsprechenden Jahresspitze.

Das per Berufung angerufene LG Frankfurt / Main bestätigt diese Entscheidung. Der Beschluss der Eigentümergeinschaft betreffe die ausgewiesenen Endbeträge (d.h. hier das Guthaben von EUR 68,82) und im Falle der Ansetzung von Sollbeträgen könne ohne erneute Beschlussfassung der tatsächlich gegebene Rückstand (d.h. die angeforderten EUR 87,85) nicht geltend gemacht werden.

III.

Auch wenn eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu dieser Frage noch aussteht, ist nunmehr dringend davon abzuraten, in der Jahresabrechnung fiktive Zahlungen eines Wohnungseigentümers anzusetzen. Durch das Einsetzen von Sollbeträgen wird verschleiert, wieviel ein

Wohnungseigentümer dem Verband schuldet. Es wird die Gefahr eröffnet, dass ein fälschlich beschlossenes Guthaben ausbezahlt wird. Außerdem muss zur Durchsetzung des tatsächlich gegebenen Rückstandes ein erneuter Beschluss mit allen tatsächlichen Schwierigkeiten und Kosten gefasst werden.

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. Hierzu stehe ich gerne zur Verfügung.