

# Zwangsvollstreckung der Erstellung einer Jahresabrechnung: Wann liegt Erfüllung vor?

1. Legt der im Wege der Zwangsvollstreckung in Anspruch genommene Verwalter eine formell ordnungsmäßige, in sich schlüssige Jahresabrechnung vor, genügt das als Erfüllung; der Erfüllungseinwand ist zu berücksichtigen.

2. Erst wenn die Eigentümerversammlung das Abrechnungswerk nicht akzeptiert, kommt es darauf an, ob der Abrechnungsentwurf materielle Fehler enthält.

LG München I, Beschluss vom 05.02.2020 – 36 T 9951/19, Volltext: IMRRS 2020, 0541 = BeckRS 2020, 6225

WEG § 28 Abs. 3; ZPO § 888

## Problem/Sachverhalt

Die Jahresabrechnung (JA) 2014 einer Münchener Gemeinschaft wurde wegen fehlender Prüfbarkeit gerichtlich für ungültig erklärt. Der Verwalter (V) legte davon ungerührt im Folgejahr eine JA 2015 vor, die auf demselben Abrechnungsschema beruhte; die Eigentümerversammlung lehnte den Beschluss dieser Abrechnung ab. 2017 verklagt Miteigentümer A den V erfolgreich auf Erstellung der JA 2015. Im Februar 2018 schreitet A zur Zwangsvollstreckung und beantragt, gegen V gem. § 888 Abs. 1 ZPO ein Zwangsgeld zu verhängen. Jetzt kommt V in Bewegung und legt eine neue JA 2015 vor. A hält diese immer noch für fehlerhaft und nicht genehmigungsfähig. Das AG München teilt diese Auffassung; u. a. beanstandet es, dass die Heizkosten nicht unter Berücksichtigung der aktuellen BGH-Rechtsprechung abgerechnet worden seien. Gegen V wird ein Zwangsgeld verhängt.

## Entscheidung

Zu Unrecht! Nach Auffassung des LG München I sei V im Verfahren der Zwangsvollstreckung mit seinem Einwand zu hören, der vollstreckbare Anspruch sei erfüllt worden (Verweis auf BGH, NZM 2006, 639). Es genüge insofern, dass der vorgelegte Entwurf der JA 2015 die **formellen Anforderungen im Wesentlichen einhalte** und die **Abrechnung in sich schlüssig** sei. Weil es durchaus schwierig sein könne, die Jahresabrechnung richtig aufzustellen, könne es nicht in die Hände eines Einzelnen gelegt werden, die Abrechnung noch vor einer Beschlussfassung hierüber vom Gericht – sei es auch nur inzident im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens – vollständig auf Mängel überprüfen zu lassen. Vielmehr hätten die Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung zunächst durch Beschluss zu entscheiden; sodann könne der Einzelne

seine Einwendungen gegebenenfalls im Anfechtungsverfahren geltend machen. Vor diesem Hintergrund sei der Prüfungsmaßstab bei der Frage der Erfüllung der Abrechnungspflicht von vorneherein beschränkt.

## Praxishinweis

Dem Landgericht kann nicht zugestimmt werden. Vielmehr hat jeder Wohnungseigentümer gegen den Verwalter einen Anspruch auf Erstellung einer ordnungsmäßigen – und d. h. mangelfreien, den Anforderungen der BGH-Rechtsprechung genügenden – Abrechnung. Wie soll es denn weitergehen, wenn die Eigentümerversammlung die (materiell fehlerhafte) neue JA 2015 nicht beschließt? Die Gemeinschaft stünde dann „mit leeren Händen“ da, denn der Titel des A (auf Erstellung einer neuen JA 2015) ist verbraucht, nachdem seine Erfüllung rechtskräftig bestätigt wurde. Nicht A, der zu Recht eine ordnungsmäßige Abrechnung verlangt, sondern das LG München I „bevormundet“ die Wohnungseigentümer, indem es ihnen eine materiell ordnungswidrige Jahresabrechnung als ordnungsmäßige Erfüllung von Verwalterpflichten „verkaufen“ will. Sollte sich die Auffassung des LG München I durchsetzen, hätte dies nach dem Inkrafttreten der WEG-Reform 2020 gravierende Konsequenzen. Denn weil künftig nicht mehr über die Abrechnung, sondern nur noch über die „Vorschüsse“ (Abrechnungsspitze) Beschluss gefasst wird (§ 28 Abs. 2 WEG-E), kann die Erstellung einer ordnungsmäßigen Abrechnung nicht mehr über eine Anfechtung, sondern nur über eine Leistungsklage erzwungen werden (vgl. BT-Drs. 19/22634, S. 43). Wenn der Verwalter aber – so das LG München I – keine mangelfreie Abrechnung schuldet, sind die Eigentümer rechtlos gestellt.

RA Dr. David Greiner, Tübingen