

„Direkte“ Belastung in der Jahresabrechnung zwecks Anspruchsdurchsetzung: Geht nicht!

Es ist unzulässig, materielle Ansprüche gegen einen Wohnungseigentümer durch Einstellung in die Jahresabrechnung und darauf basierender Beschlussfassung als „Nachschuss“ gegen den Schuldner quasi selbst zu titulieren.

AG Schöneberg, Urteil vom 09.03.2022 – 770 C 56/21, Volltext: IMRRS 2022, 1069 = BeckRS 2022, 8266

WEG § 28

Problem/Sachverhalt

Der Kläger (K) hat das Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche. Ihm obliegt deren Instandhaltung und Pflege. Weil er dieser Pflicht nicht nachkommt, fordert der Verwalter den K zunächst unter Fristsetzung dazu auf, Pflegearbeiten zu beauftragen, und schreitet nach Fristablauf zur Ersatzvornahme. Die dafür aufgewandten Kosten i.H.v. rund 1.000 Euro werden K als direkte Belastung in die Einzelabrechnung eingestellt. Mit seiner Anfechtungsklage beantragt K die Ungültigerklärung des Abrechnungsbeschlusses, soweit auf seine Wohnung ein Nachschuss von mehr als 257,53 Euro entfällt.

Entscheidung

Das Gericht erklärt den Beschluss zur Gänze für ungültig. Die **unzulässige Teilanfechtung** sei als **zulässige Gesamtanfechtung auszulegen**. Die **Einzelbelastung** sei rechtswidrig. Auch wenn materielle Ansprüche gegen K im Raum stünden, rechtfertige dies nur dann seine Einzelbelastung, wenn der **Anspruch tituliert** sei oder **sonst feststehe**, etwa weil er – anders als hier – anerkannt worden sei. Es sei nicht zulässig, materielle Ansprüche gegen einen Wohnungseigentümer auf diese Weise quasi selbst zu titulieren (Verweis auf Dötsch/Schultzky/Zscheschack, WEG 2021, Kap. 10, Rz. 3).

Praxishinweis

Der Entscheidung ist nicht zu folgen. Die Kostentragungspflicht des K stand fest, weil die Teilungserklärung ihm die Gartenpflege (auf eigene Kosten) auferlegte. Das ist jedenfalls die Auffassung des BGH, in der „Balkonkostenentscheidung“ (IMR 2013, 26), die zu einem vergleichbaren Sachverhalt erging. Im BGH-Fall oblag die Erhaltungspflicht für Balkone den Wohnungseigentümern; der BGH erklärte den Beschluss

einer Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen für rechtswidrig, weil die Kostenlast den einzelnen Wohnungseigentümern zugewiesen sei. Die BGH-Rechtsprechung ist zwar zu kritisieren, weil sie dazu führt, dass eine Erhaltungsklausel infolge der Missachtung der aus ihr folgenden Zuständigkeitsverteilung zur Kostentragungsklausel mutiert (Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl., § 1, Rz. 89). „Eigentlich“ wäre dem Amtsgericht vorliegend deshalb im Ergebnis zuzustimmen; tatsächlich aber sollten BGH-Urteile bekannt sein und beachtet werden. Außerdem ist der Urteilsbegründung zu widersprechen. Es geht nämlich nicht um die Begründung von Ersatzansprüchen, sondern um die Kostenverteilung. Eine individuelle Kostentragung (direkte Belastung) ist gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG auch ohne entsprechende Kostentragungsregelung in der Teilungserklärung sehr wohl zulässig, sofern ein entsprechender Beschluss gefasst wird. In Fällen wie dem vorliegenden sollte der Verwalter deshalb vor dem Abrechnungsbeschluss (Nachschüsse/Anpassung der Vorschüsse gemäß Jahresabrechnung) einen – angekündigten – **Kostentragungsbeschluss** gem. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG fassen lassen, der etwa so lauten kann: *„Die der Gemeinschaft 2021 entstandenen Kosten für die Pflege der Sondernutzungsfläche/Garten des Miteigentümers K i.H.v. 1.000 Euro soll in der Jahresabrechnung nur Miteigentümer K tragen. Die Kosten sollen nur ihm über seine Einzelabrechnung belastet werden“* (näher Greiner, a.a.O., § 8, Rz. 97). Wenn es einen sachlichen Grund für die Einzelbelastung gibt, ist der betreffende Beschluss rechtmäßig – und die darauf basierende Einzelabrechnung und der entsprechende Abrechnungsbeschluss sind es auch. Das Ergebnis ist unbestreitbar eine Art „Selbsttitulierung“ – aber eine vom Gesetz vorgesehene. Diese Auffassung ist allerdings nicht unstrittig, wie sich aus dem besprochenen Urteil und der darin zitierten Gegenauffassung ergibt.

RA Dr. David Greiner, Tübingen