AG Augsburg, Beschluss v. 27.01.2020 – 31 C 3909/19 WEG

Titel:

Anspruch des Wohnungseigentümers auf Aufstellung der Jahresabrechnung

Normenketten:

ZPO § 91a Abs. 1
WEG § 28 Abs. 3
BGB § 271 Abs. 1

Leitsätze:

1. Der Anspruch auf Aufstellung der Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG ist ein Individualanspruch eines Eigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung, der von jedem einzelnen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend gemacht werden kann. (Rn. 6) (redaktioneller Leitsatz)
2. In Fällen, in denen die Erstellung der Jahresabrechnung von der Mitwirkung eines Dritten, namentlich von einem Wärmelieferanten, abhängig ist, wird der Anspruch auf Aufstellung der Jahresabrechnung nicht fällig, bevor diese Abrechnung der Verwaltung vorgelegen hat. Nach Vorlage der Heizkostenabrechnung ist dem Verwalter eine Bearbeitungsfrist von 3 Wochen zuzugestehen. (Rn. 12 – 14) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Heizkostenabrechnung, Jahresabrechnung, Wärmelieferanten, Fälligkeit

Fundstelle:

BeckRS 2020, 7950

Tenor

1. Die Beklagte trägt die Kosten des Verfahrens.

2. Der Streitwert wird auf 3.000,00 € festgesetzt.

Gründe

1
Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 a Abs. 1 ZPO.

2
Die Parteien haben den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt.

3
Das Gericht hat deshalb unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen darüber zu entscheiden, wie die Kosten des Rechtsstreits zu verteilen sind. Ausschlaggebend ist hierbei insbesondere der ohne die Erledigterklärung zu erwartende Verfahrensausgang, wobei lediglich eine summarische Prüfung der jeweiligen Erfolgsaussichten erfolgen kann.

4
Die Kosten sind der Beklagten aufzuerlegen, da sie unterlegen wäre und kein Raum für die Anwendung des Rechtsgedanken des § 93 ZPO besteht.

5
Das die Kläger als Inhaber eines Nießbrauchs Prozessstandschaft für den Eigentümer auftreten, ist dem Gericht aus zahlreichen Verfahren bekannt. Die Prozessstandschaft erachtet das Gericht als zulässig.

6
Die Kläger sind aktivlegitimiert, da der zugrunde liegende Anspruch auf Aufstellung der Jahresabrechnung gem. § 28 Abs. 3 WEG ein Individualanspruch eines Eigentümers auf ordnungsgemäße Verwaltung ist, welcher von jedem einzelnen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend gemacht werden kann (LG Düsseldorf, Urteil vom 15. November 2017 - 25 S 155/16 -, Rn. 25, juris).

7

Die Erstellung der Jahresabrechnung war mit Ablauf des 16.08.2019 zu erstellen. Zum Zeitpunkt des erledigenden Ereignisses, war die Klage daher zulässig und begründet.

Im Einzelnen:

8
In § 28 Abs. 3 WEG ist eine Frist zur Erstellung der Jahresabrechnung nicht genannt.

9
Nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen ist eine Leistung sofort fällig, wenn eine Zeit für die Leistung weder bestimmt noch aus den Umständen zu entnehmen ist (§ 271 Abs. 1 BGB). Die Bestimmung des genauen Zeitpunkts der Fälligkeit ist regelmäßig mit Unsicherheiten behaftet (vgl. BGH, Urteil vom 16. Februar 2018 - V ZR 89/17 -, Rn. 13, juris).

10
Das Gericht bestimmt die Fälligkeit im Einzelfall anhand der jeweiligen Parteiinteressen. Starre drei, sechs oder neun Monatsfristen zur Fälligkeitsberechnung sind abzulehnen.

11
Umstände die bei Erstellung der Jahresabrechnung zu beachten sind, sind auf Seiten der Wohnungseigentümer das Interesse an einer zeitnahen Abrechnung, insbesondere um steuerliche Pflichten zu erfüllen oder im Falle von vermietenden Eigentümern, selbst Betriebskostenabrechnungen erstellen zu können. Weiter haben die Eigentümer ein Interesse daran, dass die Jahresabrechnung ordnungsgemäß erstellt ist, um dem Risiko von (erfolgreichen) Anfechtungsklagen zu entgehen.

12
Auf Seiten der nach § 28 Abs. 3 WEG verpflichteten Verwalterin ist zu beachten, dass diese eine Abrechnung aufzustellen hat, die den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

13
Daher wird aus Sicht des Gerichtes in Fällen, in denen die Erstellung der Jahresabrechnung von der Mitwirkung eines Dritten, namentlich von einem Wärmelieferanten, abhängig ist, nicht fällig, bevor diese Abrechnung der Verwaltung vorgelegen hat (vgl. LG Dresden, Urteil vom 05. Juli 2019 - 2 S 101/19 -, Rn. 25, juris).

14
Weiter berücksichtigt dieses Gericht, dass auch nach Vorlage der Heizkostenabrechnung der Verwalterin eine Bearbeitungsfrist von 3 Wochen zuzugestehen ist. Eine solche Frist ist erforderlich, da ansonsten die korrekte Umsetzung der Heizkostenabrechnung in die Gesamt- und Einzelabrechnungen nicht gewährleistet ist.

15
Ausweislich der Klageerwiderung erhielt die Beklagte die der Jahresabrechnung zugrunde liegende Heizkostenabrechnung am 25.07.2019. Damit hätte die Abrechnung mit Ablauf des 16.08.2019, der 15.08.2019 war ein Feiertag, erstellt sein müssen.

16
Diese Frist verlängert sich nicht dadurch, dass nach § 29 Abs. 3 WEG die Abrechnung über den Wirtschaftsplan, bevor über sie die Wohnungseigentümerversammlung beschließt, vom Verwaltungsbeirat geprüft und mit dessen Stellungnahme versehen werden soll.

17
Diese Vorschrift setzt denklogisch voraus, dass eine Abrechnung bereits erstellt wurde. Sie schiebt die Fälligkeit nicht hinaus.

18
Auch der Rechtsgedanke des § 93 ZPO, der auch im Rahmen der Entscheidung nach § 91 a ZPO zu beachten ist (vgl. Z.B. OLG Stuttgart, Beschluss vom 25. Juli 2011 - 13 W 29/11 -, juris), rechtfertigt keine abweichende Entscheidung, da die Beklagtenpartei zur Klageerhebung Anlass gegeben hat.

19

Der Beklagten ist zuzugeben, dass der Anspruch auf Erstellung der Jahresabrechnung zum Zeitpunkt der Klageerhebung und Rechtshängigkeit nicht fällig war und erst im Laufe des Verfahrens fällig wurde. Darauf hätte die Beklagte aber in einer Weise, die einem Anerkenntnis entspricht, reagieren müssen. Die Beklagte hätte auf das Schreiben vom 28.06.2019 reagieren und die Klagepartei darauf hinweisen müssen, dass eine Heizkostenabrechnung nicht vorliegt und daher eine Fälligkeit nicht eingetreten ist. Dieser Hinweis ist auch erforderlich, da die Kenntnis über den Eintritt der Fälligkeit alleine in der Sphäre der Beklagten, als Empfängerin der Heizkostenabrechnung, lag.

20
Abschließend ist noch festzuhalten, dass es entgegen der Ansicht der Beklagten, nicht drauf ankommt, dass die Beklagte durch das Schreiben vom 28.06.2019 mangels Fälligkeit nicht in Verzug geraten konnte. Das Vorliegen von Verzug ist nicht Voraussetzung für einen Klageerfolg.

21
Der Wert des Auskunftsanspruchs ist nach § 49 a Abs. 1 GKG mit 50 % des Interesses aller Beteiligten an der Entscheidung festzusetzen, darf aber das (einfache) Interesse des Klägers und der auf seiner Seite Beigetretenen nicht unterschreiten und das fünffache dieses Interesses nicht übersteigen. Das einfache Interesse der Kläger schätzt das Gericht auf 3.000,00 EUR. Die Jahresabrechnung 2017 weist für die Kläger 2.667,26 EUR aus, sodass hier mit einem Kostenanteil von ca. 3.000,00 € zu rechnen ist.