

WEGnews

Ausgabe August 2015

»» Mietrecht «« von RiAG Dr. Olaf Riecke

„Tonnendienst Hauswart“ als Abrechnungsposten in der Jahresabrechnung

Der Beschluss über die Abrechnung ist im Anfechtungsprozess grundsätzlich im Sinne von § 139 ZPO teilbar.

Der abweichende Abrechnungsschlüssel für Müllbeseitigungskosten gilt nicht auch für die Hauswarttätigkeiten in diesem Bereich (keine Aufspaltung des Hauswartzverdienstes).

LG Frankfurt/M, Urteil v. 14.04.2015, 02 – 09 S 5/14

Der Fall:

Das Amtsgericht hat den Beschluss über die Jahresabrechnung insgesamt für ungültig erklärt. Beim sog. Tonnendienst des Hauswarts wich die Abrechnung vom Verteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 2 WEG (Mieteigentumsanteile) ab, ohne dass es einen entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft dazu gab.

Das Problem:

Ein Wohnungseigentümer griff den Beschluss über die (gesamte) Jahresabrechnung an, hatte aber nur Einwände gegen die Verteilung der Kosten für den sog. Tonnendienst des Hauswarts.

Die Entscheidung:

Der Beschluss über die Abrechnung im Anfechtungsprozess ist grundsätzlich im Sinne von § 139 ZPO teilbar (BGH NJW 2012, 2648), wenn es sich bei den beanstandeten Teilregelungen – wie hier – um rechnerisch selbständige und abgrenz-

bare Teile handelt (BGH, V ZR 193/11, Rn 12). Dies führt dazu, dass im vorliegenden Fall – die inhaltlich einzige angegriffene – Regelung über den Tonnendienst von den übrigen Positionen der Abrechnung abgrenzbar ist und eine rechnerisch selbständige Position darstellt, so dass insoweit im Übrigen die Abrechnung – da unangegriffen – aufrecht erhalten bleibt.

Beim Tonnendienst weicht der gewählte Verteilungsschlüssel von § 16 Abs. 2 WEG ab, ohne dass es einen entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft gibt, dies führt dazu, dass die entsprechenden Verteilungen in den Einzelabrechnungen für ungültig zu erklären sind. Dies hat indes keine Auswirkung auf die Gesamtabrechnung, denn dass die entsprechenden Ausgaben im Abrechnungszeitraum getätigt worden sind, beanstandet die Klägerin nicht.

Praxis-Tipp:

Selbst eine in unzulässiger Weise beschränkte Anfechtungsklage ist nach Ansicht des BGH im Zweifel als Anfechtung des ganzen Beschlusses auszulegen (BGH, Urteil vom 19.10.2012, V ZR 233/11, ZMR 2013, 212).

Man muss nicht gleich das Kind mit dem Bade ausschütten. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht