

Verjährung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Mietrecht & Wohnungseigentumsrecht

Der Sachverhalt:

Am 30.03.2007 beschließt die WEG den Wirtschaftsplan 2007 rückwirkend zum 01.01.2007. Dieser weist für den Miteigentümer „A“ eine monatliche Wohngeldvorauszahlung in Höhe von 200,00 Euro aus. Der Miteigentümer „A“ leistet im Abrechnungszeitraum 2007 keine einzige Wohngeldvorauszahlung. In der Folgezeit versäumt es die WEG nicht nur, die Wohngeldvorauszahlungen für 2007 bei dem Miteigentümer „A“ einzuklagen, sondern auch die Jahresabrechnung 2007 zu beschließen. Erst im Jahr 2012 beschließt die WEG die Jahresabrechnung 2007. Die Einzelabrechnung des Miteigentümers „A“ weist Gesamtkosten in Höhe von 2.800,00 Euro und eine Nachforderung in Höhe von ebenfalls 2.800,00 Euro aus, da der Miteigentümer „A“ im Abrechnungszeitraum 2007 keine Wohngeldvorauszahlungen geleistet hat. Noch im Jahr 2012 reicht die WEG Zahlungsklage gegen den Miteigentümer „A“ in Höhe von 2.800,00 Euro auf der Grundlage der beschlossenen Jahresabrechnung 2007 ein. Dieser wendet ein, der Anspruch sei längst verjährt.

Die Entscheidung:

Der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 01.06.2012 - V ZR 171/11 (NZM 2012, 562) entschieden, dass die Klage nur über einen Teilbetrag in Höhe von 400,00 Euro begründet ist, und der Anspruch im Übrigen wegen Verjährung abgewiesen wird.

Die Begründung:

Die Entscheidung setzt sich mit der Verjährung von Ansprüchen aus Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung auseinander. Der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung sind zwei unterschiedliche Instrumente zur Sicherung der Liquidität der WEG. Während der Wirtschaftsplan eine bestimmte Anzahl und Höhe von Wohngeldvorauszahlungen festlegt, die der einzelne Miteigentümer zur Sicherung der Bewirtschaftung des Gemeinschaftseigentums während eines Wirtschaftsjahres zahlen soll, enthält die Jahresabrechnung die Abrechnung der Hausverwaltung über die vom einzelnen Miteigentümer geleisteten Wohngeldvorauszahlungen.

Die dort festgestellten Zahlungsansprüche unterliegen aber in ganz unterschiedlicher Weise auch der Verjährung. Zahlungsansprüche aus dem Wirtschaftsplan unterliegen in vollem Umfang der 3-jährigen Verjährungsfrist des § 195 BGB. Diese Frist beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem die Vorschüsse fällig sind und endet 3 Jahre später.

Auch für die mit der Jahresabrechnung festgestellten Zahlungsansprüche gilt die 3-jährige Verjährungsfrist. Allerdings wird mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung nicht der gesamte Nachforderungsbetrag festgestellt, sondern nur die sogenannte Abrechnungsspitze. Bei der Abrechnungsspitze handelt es sich um den Betrag, der die mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen Wohngeldvorauszahlungen übersteigt.

Der Beschluss über die Jahresabrechnung wirkt also nur im Hinblick auf die Abrechnungsspitze anspruchsbegründend. Dies bedeutet, dass die Verjährung auch nur an den Betrag der Abrechnungsspitze anknüpft, nicht aber auch an die bereits mit dem Wirtschaftsplan beschlossenen Wohngeldvorauszahlungen.

Für den vorliegenden Fall bedeutet das, dass der von der WEG eingeklagte Gesamtbetrag in Höhe von 2.800,00 Euro wegen der eingewandten Verjährung differenziert untersucht werden muss. Mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung 2007 hat die WEG lediglich die Abrechnungsspitze in Höhe von 400,00 Euro (Gesamtkosten: 2.800,00 Euro abzüglich Summe der Wohngeldvorauszahlungen aus dem

Wirtschaftsplan 2007 in Höhe von 200,00 Euro monatlich oder 2.400,00 Euro jährlich). Die Abrechnungsspitze war bei Klageerhebung im Jahr 2012 noch nicht verjährt. Anders die in dem Gesamtbetrag von 2.800,00 Euro enthaltenen Wohngeldvorauszahlungen in Höhe von 2.400,00 Euro für das Abrechnungsjahr 2007. Dieser Teilbetrag unterliegt der 3-jährigen Verjährung, die am Ende des Jahres beginnt, in dem die Vorschüsse fällig sind. Die Vorschüsse waren im Jahr 2007 fällig. Die Verjährung beginnt am 01.01.2008 und endet 3 Jahre später am 31.12.2010. Der Zahlungsanspruch in Höhe von 2.400,00 Euro war bei Klageerhebung im Jahr 2012 bereits verjährt.

Das Gericht hat mit dieser Entscheidung deutlich gemacht, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung nicht zu einem Neubeginn der Verjährung der gesamten in der Jahresabrechnung festgestellten Forderung führt, sondern nur der Abrechnungsspitze. Dies gilt insbesondere für die in dem Wirtschaftsplan des abzurechnenden Jahres beschlossenen Wohngeldvorauszahlungen.