

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [370]

Wie sieht seit dem 1.12.2020 ein Beschluss zur Jahresabrechnung aus?

Beschließen die Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten der WEG-Reform über die Jahresabrechnung insgesamt, bezieht sich der Beschluss auf die Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse der Einzeljahresabrechnungen.

AG Potsdam, Urteil vom 16.06.2022 - 31 C 1/22

Der Fall:

In der Eigentümerversammlung vom 13.09.2021 wird folgender Beschluss gefasst:

„Die vom Verwalter vorab am 19.07.2021 versandte Jahresabrechnung vom 29.06.2021 für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020, mit Gesamtkosten i. H. v. 38.692 Euro, der Erhaltungsrücklage i. H. v. 10.000 Euro und der sich aus den verwendeten Umlageschlüssel ergebenden Einzelabrechnungen für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 wird beschlossen und die Nach- und Rückzahlungen zum 14.10.2021 fällig gestellt.“

In den Einzelabrechnungen ist der Nachschuss (= Abrechnungsspitze) ausgeführt. Der Beschluss wird angefochten.

Das Problem:

Das AG befasst sich u. a. mit den Fragen, ob die Vorschriften des neuen § 28 WEG eingehalten wurden, wonach nur noch die Abrechnungsspitze (also die Zahlungspflicht beschlossen wird) und wie anderslautende Beschlüsse ausgelegt werden könnten.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss sei nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Zwar werde gem. § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG n.F. nur noch über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der Vorschüsse beschlossen.

Der hier angefochtene Beschluss sei allerdings dahingehend auszulegen bzw. umzudeuten, dass er sich nur auf die Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse beziehe, die sich aus den in Bezug genommenen Einzel-Jahresabrechnungen ergäben.

Praxis-Tipp:

In einer anderen Entscheidung des AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.02.2022 - 980a C 29/21 WEG wurde bereits auf die fehlende Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zum Rechenwerk nochmal hingewiesen.

Aus Sicherheitsgründen sollten Beschlüsse explizit darauf hinweisen, dass es um den Beschluss der Nachschüsse oder der Anpassung der Vorschüsse geht. Das gesamte Zahlenwerk ist seit dem 1.12.2020 nicht mehr Beschlussgegenstand. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ