

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [413]

Beschlussgegenstand bei der Jahresabrechnung?

1. Gegenstand eines Abrechnungsbeschlusses sind nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus der nur vorläufigen Planung nach dem Wirtschaftsplan erforderlich werden.

2. Ein darüber hinausgehender Beschluss über die Jahresabrechnung ist teilnichtig.

LG Köln, Urt. v. 25.11.2022, 29 S 101/21

Der Fall:

Die Parteien bilden die WEG G. Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin die Feststellung der Nichtigkeit der zu TOP 3 und TOP 4 in der Eigentümerversammlung vom 04.12.2020 gefassten Beschlüsse:

TOP 3 (TOP 4 inhaltsgleich für 2019):

„Der vom Verwalter vorgelegte Entwurf der Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018 mit einer Abrechnungsspitze in Höhe von 12.435,96 Euro (negatives Vorzeichen = Guthaben, positives Vorzeichen = Nachzahlung) bestehend aus Gesamt- und Einzelabrechnungen, wird inklusiv der dort vorgenommenen Verteilung der Bewirtschaftungskosten, Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung und Einnahmen genehmigt und die ausgewiesenen Salden anerkannt. Die Abrechnungsergebnisse werden zum nächsten Monatsersten fällig gestellt. Guthaben aus den jeweiligen Abrechnungen werden gegenüber säumigen Eigentümern mit deren offenen Posten verrechnet. Die WEG beauftragt den Verwalter hiermit, gegen säumige Eigentümer notfalls im Namen der WEG unter anwaltlicher und gerichtlicher Zuhilfenahme vorzugehen.“

Die Klägerin hat die Ansicht vertreten, den Wohnungseigentümer fehle aufgrund der

geänderten Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 die Beschlusskompetenz für die zu TOP 3 und TOP 4 gefassten Beschlüssen.

Das Problem:

Das LG Köln musste klären, ob der Beschluss hinsichtlich der Jahresabrechnung unwirksam ist oder der Beschluss ggf. im Wege der Auslegung „gerettet“ werden kann.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Klägerin bekam hinsichtlich der falschen Beschlussgegenstände Recht. Die angefochtenen Beschlüsse zu TOP 3 und TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 04.12.2020 sind teilweise nichtig, da es an der für die Beschlussfassung erforderlichen Beschlusskompetenz fehlt.

Gegenstand des Beschlusses ist die Anforderung von Nachschüssen im Fall einer auf die Einheit bezogenen Unterdeckung oder eine Anpassung beschlossener Vorschüsse im Fall einer Überdeckung.

Beschlussgegenstand sind nur Zahlungspflichten, welche zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus der nur vorläufigen Planung nach dem Wirtschaftsplan erforderlich werden.

Die Jahresabrechnung mit ihrer Darstellung von Einnahmen und Ausgaben dient den Wohnungseigentümern zur Beschlussvorbereitung, nimmt aber ausdrücklich nicht an der Beschlussfassung teil.

Nach Streichung des § 28 Abs. 5 WEG a.F. fehlt damit die Beschlusskompetenz für eine Beschlussfassung (auch) über die (nur noch vorbereitenden) Rechenwerke. Über die (positive oder negative) Abrechnungsspitze geht unstreitig die vorlie-

gende Beschlussfassung hinaus.

Es ist nach Auffassung der Kammer indes nicht möglich, durch (objektive) Auslegung ungenaue Beschlussfassungen „über die Jahresabrechnung“ zu retten.

Darüber hinaus gehende Einwendungen gegen die streitgegenständlichen Beschlussfassung führen dagegen nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse. Insoweit sind die Beschlussgegenstände teilbar und können die Wohnungseigentümer insbesondere nach § 28 Abs. 3 WEG n.F. beschließen, wann Forderungen fällig sind und wie sie zu erfüllen sind. Diese Einwendungen sind im Übrigen auch nicht innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist erhoben worden.

Praxis-Tipp:

Die Revision zum BGH wurde nicht zugelassen, obwohl sich die Prozesse zu den gleichen Fragen häufen (z. B. LG Frankfurt/Main, Urt. 11.05.2023, IMR 2023, 286).

Verwalter sind gut beraten, wenn die WEG nur die Vorschüsse (WIPL) bzw. Abrechnungsspitzen / Anpassung der Vorschüsse beschließen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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