

Mehrere Jahresabrechnungen kursieren: Welche wurde beschlossen?

1. Aus dem Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung muss eindeutig erkennbar sein, welche Abrechnung in Bezug genommen wird.
2. Wenn vor der Versammlung verschiedene Abrechnungen versandt wurden, genügt die Angabe des Abrechnungsjahrs dem Bestimmtheitsgebot nicht.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 25.02.2021 – 2-13 S 127/19, Volltext: IMRRS 2021, 0276 = BeckRS 2021, 3102

WEG § 28

Problem/Sachverhalt

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) berief unter Beifügung der Jahresabrechnung 2017 eine Eigentümerversammlung ein. Beschlossen wurde die Abrechnung nicht. Denn zum einen war die Versammlung nicht beschlussfähig, zum anderen hatte man Fehler in der Abrechnung bemerkt. Der Verwalter berief unter Beifügung einer korrigierten Abrechnung eine Wiederholungsversammlung ein. Die „korrigierte Abrechnung“ enthielt allerdings nicht alle bereits übersandten Unterlagen (z. B. nicht das Übersichtsblatt mit den Kontoständen). Nunmehr wurde unter dem TOP „Wohngeldabrechnung 2017“ der Beschluss gefasst: „Die Abrechnung wird genehmigt“. Das Protokoll enthielt den Hinweis, dass die mit der Einladung zur Erstversammlung verschickte Abrechnung ausführlich besprochen worden sei. Der Abrechnungsbeschluss wurde angefochten. Im Prozess vor dem Amtsgericht stellte sich heraus, dass der Hinweis im Protokoll falsch war, und zwar weil der Verwalter den für die Erstversammlung vorbereiteten Protokollentwurf wiederverwendet hatte. Den Abrechnungsbeschluss hielt das Amtsgericht aber für ordnungsmäßig und wies die Klage ab. Dagegen wendet sich der Kläger mit der Berufung.

Entscheidung

Mit Erfolg! Der Beschluss über die Jahresabrechnung (§ 28 WEG) ist **nicht hinreichend bestimmt**. Ein solcher Beschluss kann zwar auf Dokumente Bezug nehmen; erforderlich ist dann aber, dass das in Bezug genommene Dokument **zweifelsfrei bestimmt** ist (Verweis auf BGH, IMR 2016, 334). Im Grundsatz genügt bei der Bezugnahme auf eine Jahresabrechnung zwar die Angabe des abgerechneten Jahres. Vorliegend gab es aber **zwei Versionen der Abrechnung**, wobei die spätere Version die frühere **nicht vollstän-**

dig ersetzte. Damit blieb unklar, was Gegenstand der beschlossenen Abrechnung war, zumal die Abrechnung erst nach einer Kombination beider Unterlagen vollständig gewesen wäre. Ein Rückgriff auf das – unstreitig falsche – Protokoll scheidet aus. Folglich war der Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung für ungültig zu erklären.

Praxishinweis

Die noch zum alten Recht ergangene Entscheidung wendet die bekannten Grundsätze über die Anforderungen an die Bestimmtheit von Beschlüssen zutreffend an. Diese Grundsätze sind unverändert auch im geltenden WEG-Recht zu beachten. Zwar wird nach dem aktuellen § 28 Abs. 2 WEG nicht mehr über die Jahresabrechnung, sondern „über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse“ Beschluss gefasst; aber da sich die Höhe der Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse (kurz: die Abrechnungsspitzen) aus den jeweiligen Einzelabrechnungen ergibt, ist die Bezugnahme auf diese (bzw. auf „die Jahresabrechnung“, deren Bestandteil die Einzelabrechnungen sind) unverändert erforderlich, will man nicht sämtliche Abrechnungsergebnisse in den Beschlusstext aufnehmen. Richtigerweise kann ein Beschlusstext (sofern nicht mehrere Abrechnungsvarianten kursieren) also unverändert lauten: „Die mit Datum ... verschickte Jahresabrechnung 2020 wird beschlossen.“ Wer partout die neuen gesetzlichen Begrifflichkeiten aufgreifen will, mag formulieren: „Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 2020 (Druckdatum 17.05.2021) werden genehmigt und fällig gestellt.“

RA Dr. David Greiner, Tübingen