

Beschluss „der Jahresabrechnung“ geht klar!

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 Schöneberg, Urteil vom 09.03.2022 – 770 C 56/21, Volltext: IMRRS 2022, 1069 = BeckRS 2022, 8266

WEG § 28

Problem/Sachverhalt

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.“* Die Einzeljahresabrechnungen weisen den Anteil der einzelnen Wohnungseigentümer an den Nachschüssen (= Abrechnungsspitze) aus. Der Beschluss wird angefochten. Der Kläger trägt in diesem Zuge vor, er verstehe den Beschluss dahingehend, dass damit die Einforderung von Nachschüssen und die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse gemeint sei, und stützt seine Anfechtungsklage nicht auf die Bezeichnung des Beschlussgegenstands, sondern auf ganz andere Gründe. Das Amtsgericht befasst sich gleichwohl mit der Frage der Wirksamkeit des Beschlusses.

Entscheidung

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. Zu beachten sei jedoch auch, dass die Wohnungseigentümer regelmäßig im Rahmen ihrer rechtlichen Befugnisse handeln und nicht unter Überschreitung ihrer Beschlusskompetenz Beschlüsse fassen wollten. Vor diesem Hintergrund sei der Beschluss **dahin auszulegen** bzw. umzudeuten, dass er sich **nur auf die Nachschüsse bzw. Anpassungen der Vorschüsse beziehe**, die sich aus den in Bezug genommenen Einzeljahresabrechnungen ergäben.

Praxishinweis

Dem Amtsgericht ist zuzustimmen. Der Beschluss kann auch noch kürzer ausfallen. Wie eh und je würde genügen: *„Die Jahresabrechnung 20xx (Druckdatum x.y.20xx) wird beschlossen“* (näher Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl., § 8, Rz. 6; Suilmann, MietRB 2022, 90). Die Gegenauffassung, die wegen angeblicher Überschreitung der Beschlusskompetenz von Nichtigkeit ausgeht, wenn im Beschlusstext nicht von Vorschüssen und deren Anpassung die Rede ist (siehe nur AG Hamburg-St. Georg, IMR 2022, 194) haftet zu sehr am Beschlusswortlaut. Allerdings hätte sich das Amtsgericht mit diesem Problem gar nicht beschäftigen dürfen. Der Kläger hatte keine Nichtigkeitsklage erhoben. Er hatte auch keine Ungültigerklärung aufgrund des vom Amtsgericht geprüften Nichtigkeitsgrunds verlangt. Das Gericht muss ihm bekannt gewordene Tatsachen zwar von Amts wegen berücksichtigen, wenn diese Tatsachen zur Nichtigkeit eines Beschlusses führen. Es muss und darf auf diese Tatsachen aber nicht eingehen, wenn keine Nichtigkeit vorliegt und auch kein entsprechender Antrag gestellt wird. Das liegt daran, dass nur die in einer Klage geltend gemachten Beschlussmängel oder Nichtigkeitsgründe zum Streitgegenstand gehören. Hätte der Kläger diesen Nichtigkeitsgrund geltend gemacht, hätte seine Klage (nur) insoweit abgewiesen werden müssen (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, § 18, Rz. 1838 ff.; Jacoby/Lehmann-Richter, ZMR 2021, 237).

RA Dr. David Greiner, Tübingen

imr-online-Links:

IMR 2022, 287: LG Frankfurt/Main – Beschluss „über den Wirtschaftsplan“ begründet wirksam Zahlungspflichten!

IMR 2022, 194: AG Hamburg-St. Georg – Keine Beschlusskompetenz mehr bezüglich der „Genehmigung der Jahresabrechnung“