

Beschluss „der Jahresabrechnung“ ist teilnichtig!

1. Wird „die Jahresabrechnung“ statt der Anpassung von Vorschüssen bzw. das Einfordern von Nachschüssen beschlossen, ist Teilnichtigkeit die Folge.
2. Die Teilnichtigkeit hat das Gericht von Amts wegen festzustellen.
3. Dies kann bei der Kostenentscheidung mit einer Kostenquote von 1/3 zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft berücksichtigt werden.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 11.05.2023 – 2-13 S 85/22 (nicht rechtskräftig), Volltext: IMRRS 2023, 0645

WEG § 28 Abs. 2

Problem/Sachverhalt

Per Beschluss wurden die „*Gesamt und Einzelabrechnungen 2020 ... anerkannt*“. Zur Begründung seiner dagegen erhobenen Anfechtungsklage bringt der Kläger verschiedene Formmängel vor, die sämtlich nicht durchgreifen. Das Amtsgericht weist die Klage ab. Der Kläger legt Berufung ein.

Entscheidung

Der Kläger fährt zwar nicht aus den vom ihm vorgebrachten, aber aus von Amts wegen berücksichtigten Gründen einen Teilerfolg ein: Das Landgericht erklärt den Beschluss für „*insoweit nichtig, soweit damit neben der Einforderung von Nachschüssen und der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auch die Gesamt- und Einzelabrechnungen beschlossen wurden*“. Der Beschluss entspreche der zum alten Recht üblichen Formulierung. Auch damals sei die Abrechnungsspitze, die inhaltlich der heutige Beschlussgegenstand des § 28 Abs. 2 WEG sei, zentraler Beschlussgegenstand gewesen. Insofern sei der Beschluss auch nach jetzigem Recht wirksam und **nicht komplett nichtig**, wie teilweise vertreten werde. Im alten Recht sei darüber hinaus aber auch das Zahlenwerk als solches beschlossen worden, was sich daraus ergebe, dass „*das Zahlenwerk bei fehlender Anfechtung in Bestandskraft erwuchs*“. Ferner habe der Abrechnungsbeschluss nach altem Recht die Abrechnung der Instandhaltungsrücklage umfasst. Folglich sei anzunehmen, dass der streitgegenständliche „wortidentische“ Beschluss denselben Inhalt habe und (nur) insofern nichtig sei.

Praxishinweis

Welch freudige Überraschung für den Kläger, der mit ganz anderen als den von ihm vorgetragenen Argu-

menten einen Teilerfolg erzielt! Dadurch wird er wenigstens von einem Teil der Prozesskosten entlastet; eine andere Auswirkung hat die Teilungültigerklärung nicht. Die übrigen Wohnungseigentümer werden sich hingegen die Augen reiben, denn so richtig es ist, die Komplettnichtigkeit zu verneinen, so fragwürdig ist die Annahme der Teilnichtigkeit. Folgt man der anerkannten Auslegungsregel, wonach „*die zu einer gesetzmäßigen Verwaltung verpflichteten Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollen*“ (BGH, IMR 2015, 288), wurde mit dem angefochtenen Beschluss – genauso wie im alten Recht – ganz einfach das beschlossen, was nach Gesetz und Rechtsprechung der erforderliche Inhalt eines „Abrechnungsbeschlusses“ (man tut sich ja schon mit der Bezeichnung des Beschlusses nach neuem Recht schwer) ist; nicht mehr und nicht weniger (vgl. Greiner, WEG-Recht, § 8 Rz. 5). Denn auch im alten Recht wurden im Rechtssinne nur die Abrechnungsspitzen, nicht aber „das Rechenwerk“ als solches beschlossen. „Tatsachen“ (das „Rechenwerk“) waren damals wie heute nur Begleitinformationen, deren Vorliegen für einen ordnungsmäßigen Abrechnungsbeschluss erforderlich sind (Greiner, ZWE 2018, 341, I.5a). Als Praxistipp sei klagefreudigen Wohnungseigentümern und gewinnorientiert arbeitenden Anwälten empfohlen, bundesweit nach Beschlüssen gleichen Wortlauts wie im vorliegenden Fall aus den letzten Jahren zu fahnden und dagegen (Teil-)Nichtigkeitsklage zu erheben. Der Erfolg kann nicht ausbleiben! Das gilt jedenfalls dann, wenn man das vorliegende Urteil (oder die Stimmen, die sogar eine Komplettnichtigkeit annehmen) zu Grunde legt. Aber vielleicht schreitet der BGH noch ein, denn korrekterweise hat das LG Frankfurt/Main die Revision zugelassen, die hoffentlich eingelegt werden wird.

RA Dr. David Greiner, Tübingen