
Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht

BGB § 139; WEG § 19 Abs. 2 Nr. 4, § 28 Abs. 2 Satz 1
Teilweise Ungültigkeitserklärung des Beschlusses über
die Abrechnungsspitze

BGH, Urt. v. 11. 4. 2025 – V ZR 96/24 (LG Dresden)

Leitsätze des Gerichts:

1. Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage sind verteilungsneutral und dürfen nicht in die Abrechnungsspitze einfließen.
2. Der Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse kann teil-

weise angefochten bzw. für ungültig erklärt werden. Vorauszusetzen ist, dass die Abrechnungsspitze eine rechnerisch selbstständige und abgrenzbare fehlerhafte Kostenposition enthält und anzunehmen ist, dass die Wohnungseigentümer den Beschluss auch mit dem unbeanstandet gebliebenen Teil gefasst hätten.

Tatbestand:

[1] Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und Sondereigentümerin der Wohnungen Nr. 3 und 4. Wegen Zahlungsrückständen der Klägerin wurde in der Eigentümerversammlung vom 13. 7. 2017 beschlossen, einen Betrag von 10.000 € zur Sicherung der laufenden Liquidität aus der Instandhaltungsrücklage zu entnehmen. Nachdem die Klägerin auf ihre Rückstände 10.000 € gezahlt hatte, wurde die Zahlung im Jahr 2018 auf dem Instandhaltungsrücklagenkonto gutgeschrieben. In der Eigentümerversammlung vom 15. 12. 2020 wurde beschlossen, die Instandhaltungsrücklage um 10.000 € aufzufüllen. In dem Protokoll wird dies dahingehend erläutert, dass über die Rückführung im Jahr 2018 nachträglich noch ein Beschluss gefasst werden müsse.

[2] In der Eigentümerversammlung vom 8. 12. 2022 beschlossen die Wohnungseigentümer – soweit von Interesse – unter TOP 3 die Abrechnungsspitzen aus den Gesamt- und Einzelabrechnungen für das Jahr 2020. Ausweislich der Abrechnungen betragen die Bewirtschaftungskosten 2020 insgesamt 46.056,96 €, wobei 20.744,31 € aus der Instandhaltungsrücklage entnommen worden waren. Die Gesamtabrechnungssumme beträgt 40.112,65 € (46.056,96 € – 5.944,31 €). Der Abzugsbetrag errechnet sich aus der Differenz von 20.744,31 € („Entnahme lt. WP/Beschluss“) und einer „Zuführung lt. WP/Beschluss“ von 14.800 €. Das lt. Wirtschaftsplan zu zahlende Hausgeld betrug insgesamt 31.512 €, die Zuführungen zu der Instandhaltungsrücklage beliefen sich auf 4.800 €. Daraus ergibt sich eine Unterdeckung von 3.800,65 € (40.112,65 € – 31.512 € – 4.800 €), die auf die Wohnungseigentümer entsprechend ihrem Kostenanteil verteilt wird. Für die Klägerin errechnet sich für die Wohnung Nr. 3 eine Abrechnungsspitze von 523,59 € und für die Wohnung Nr. 4 von 318,07 €. Die Abrechnung für die Wohnung Nr. 3 – die übrigen Abrechnungen weisen dieselbe Struktur auf – wird wie folgt zusammengefasst: *[Auf den Abdruck der Bilddatei wird mangels deutlicher Lesbarkeit hier verzichtet.]*

[3] Mit ihrer Anfechtungsklage wendet sich die Klägerin gegen den Abrechnungsbeschluss vom 8. 12. 2022 für das Jahr 2020 insoweit, als ein aus der Rücklage entnommener Betrag von 10.000 € nach Miteigentumsanteilen verteilt wird. Die Klage hat vor dem Amtsgericht keinen Erfolg gehabt. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht den angefochtenen Beschluss insoweit für ungültig erklärt, als in den Einzelabrechnungen unter „IV. Zusammenfassung“ jeweils bei der Spalte „Summe III. Rücklage“ nur 5.944,31 € statt 20.744,31 € als Gesamtkosten abgezogen werden und unter der Position „Abrechnungssumme“ die Zuführung Instandhaltungsrücklage nur mit 4.800 € berücksichtigt und anteilmäßig in den Einzelabrechnungen eingestellt wird. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

[4] I. (*Ausführungen des Berufungsgerichts.*)

[6] II. Dies hält der rechtlichen Nachprüfung stand. Lediglich der Tenor ist klarstellend neu zu formulieren.

[7] 1. Die Klägerin war im Verhandlungstermin vor dem Senat nicht vertreten. Gleichwohl ist über die Revision der Beklagten nicht durch Versäumnisurteil, sondern durch Endurteil (unechtes Versäumnisurteil) zu entscheiden, da sich die Revision auf der Grundlage des von dem Berufungsgericht festgestellten Sach-

verhalts als unbegründet erweist (vgl. Senat, Urt. v. 11. 3. 2022 – V ZR 77/21, ZfR 2022, 336 (m. Anm. Abramenko, S. 338) = NJW-RR 2022, 803, Rz. 5 m. w. N.).

[8] 2. Die Revision ist entgegen der Auffassung der Beklagten nicht bereits deshalb begründet, weil schon die Berufung der Klägerin unzulässig war. Dies hat das Revisionsgericht von Amts wegen zu prüfen, weil es anderenfalls an einem gültigen und rechtswirksamen Verfahren vor dem Revisionsgericht fehlt (vgl. nur BGH, Urt. v. 14. 11. 2007 – VIII ZR 340/06, NJW 2008, 218, Rz. 8). Die Klägerin hat die Berufung fristgerecht eingelegt und begründet (§§ 517, 520 Abs. 2 ZPO).

[9] a) Das mit der Berufung angegriffene Urteil des Amtsgerichts vom 20. 7. 2023 ist den Prozessbevollmächtigten der Klägerin ausweislich des elektronischen Empfangsbekennnisses am 15. 8. 2023 zugestellt worden. Wie das herkömmliche papiergebundene (analoge) Empfangsbekennnis erbringt das von einem Rechtsanwalt elektronische abgegebene Empfangsbekennnis (vgl. § 173 Abs. 3 ZPO) gegenüber dem Gericht den vollen Beweis nicht nur für die Entgegennahme des Dokuments als zugestellt, sondern auch für den angegebenen Zeitpunkt der Entgegennahme und damit der Zustellung (vgl. BGH, Beschl. v. 17. 1. 2024 – VII ZB 22/23, NJW 2024, 1120, Rz. 10). Der Gegenbeweis der Unrichtigkeit ist zwar zulässig. Er setzt aber voraus, dass die Beweiswirkung vollständig entkräftet und jede Möglichkeit ausgeschlossen ist, dass die Angaben des Empfangsbekennnisses richtig sein können; hingegen ist dieser Gegenbeweis nicht schon dann geführt, wenn lediglich die Möglichkeit der Unrichtigkeit besteht, die Richtigkeit der Angaben also nur erschüttert ist (vgl. zu einem Empfangsbekennnis nach § 174 ZPO a. F. BGH, Beschl. v. 19. 4. 2012 – IX ZB 303/11, NJW 2012, 2117, Rz. 6; Beschl. v. 7. 10. 2021 – IX ZB 41/20, NJW-RR 2021, 1584, Rz. 10). Hier fehlt es bereits an hinreichenden Anhaltspunkten dafür, dass die Zustellung entgegen den Angaben in dem Empfangsbekennnis bereits vor dem 15. 8. 2023 erfolgt ist; erst recht ist dies nicht bewiesen. Dass das Empfangsbekennnis erst nach einer Erinnerung durch die Geschäftsstelle (zeitnah) zurückgesandt wurde, begründet als solches noch keine Zweifel an seiner Richtigkeit. Weitere Ermittlungen des Senats sind deshalb entgegen der von dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat vertretenen Auffassung nicht angezeigt. Aus der von ihm zitierten Entscheidung des KG (Beschl. v. 24. 1. 2025 – 7 U 17/24, juris Rz. 20 ff.) folgt bereits deshalb nichts anderes, weil diese einen mit dem hier zu beurteilenden Fall nicht vergleichbaren Sachverhalt betrifft.

[10] b) Ist die Zustellung des Urteils des Amtsgerichts am 15. 8. 2023 erfolgt, ist die einmonatige Berufungsfrist durch den ausweislich der elektronischen Akten am 15. 9. 2023 bei dem Berufungsgericht eingegangenen Schriftsatz gewahrt worden. Dass sich im Nachhinein mangels einer entsprechenden Dokumentation in den Akten nicht mehr feststellen lässt, ob dieser Schriftsatz mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen war bzw. auf einem sicheren Übermittlungsweg eingereicht wurde (vgl. § 130a Abs. 3 Satz 1 ZPO), ist unschädlich, weil diese Unaufklärbarkeit allein in den Verantwortungsbereich des Berufungsgerichts fällt (vgl. Senat, Urt. v. 23. 6. 2023 – V ZR

28/22, ZfR 2023, 507 (LS) = ZWE 2023, 463, Rz. 29 m. w. N.). Die bis zum 16. 11. 2023 verlängerte Berufungsbegründungsfrist ist durch den an diesem Tag bei dem Berufungsgericht eingegangenen Schriftsatz gewahrt worden, der mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen ist.

[11] 3. In der Sache nimmt das Berufungsgericht zutreffend an, dass der Abrechnungsbeschluss betreffend das Jahr 2020 vom 8. 12. 2022 nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

[12] a) Anzuwenden ist § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG in der ab dem 1. 12. 2020 geltenden Fassung als das zum Beschlusszeitpunkt geltende Recht (vgl. Senat, Urt. v. 20. 9. 2024 – V ZR 195/23, ZfR 2025, 26 (m. Anm. Fritsch, S. 28) = NJW-RR 2024, 1270, Rz. 7 m. w. N.). Gemäß dieser Bestimmung beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Im Gegensatz zu der vorherigen Rechtslage sind Gegenstand des Beschlusses nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind (sog. Abrechnungsspitzen). Aufgrund des nach neuem Recht reduzierten Beschlussgegenstandes können Fehler der einem Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG zugrundeliegenden Jahresabrechnung nur dann zu einer gerichtlichen Ungültigerklärung führen, wenn der Fehler sich auf die Abrechnungsspitze und damit auf die Zahlungspflichten des Wohnungseigentümers auswirkt (vgl. Senat, Urt. v. 20. 9. 2024 – V ZR 195/23, ZfR 2025, 26 (m. Anm. Fritsch, S. 28), a. a. O., Rz. 8).

[13] b) Einen solchen betragsrelevanten Mangel des Beschlusses bejaht das Berufungsgericht zu Recht, weil in die Berechnung der Abrechnungsspitze(n) ein Betrag von 10.000 € eingeflossen ist, der nicht verteilungsrelevant ist.

[14] aa) Es steht außer Streit, dass solche Ausgaben, die im Wirtschaftsjahr aus der Instandhaltungsrücklage (seit dem 1. 12. 2020: Erhaltungsrücklage, vgl. § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG) beglichen wurden, in der Jahresabrechnung nicht auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden dürfen. Entnahmen aus der Erhaltungsrücklage sind verteilungsneutral und dürfen nicht in die Abrechnungsspitze einfließen. Andernfalls würden die Wohnungseigentümer doppelt belastet, weil sie die Ausgaben bereits vorher durch entsprechende Beträge zur Erhaltungsrücklage finanziert haben (vgl. Bärmann/Dötsch, WEG, 15. Aufl., § 19 Rz. 242; Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl., § 28 Rz. 205; Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 21. Aufl., § 28 Rz. 131; Casser/Schultheis, ZMR 2021, 788). Unterschiedlich beurteilt wird lediglich die – hier nicht entscheidungserhebliche – Frage, ob und wenn ja wie Ausgaben, die über Entnahmen aus der Rücklage finanziert worden sind, unter der Geltung des neuen Rechts in der Jahresabrechnung darzustellen sind (vgl. dazu Bärmann/Dötsch, a. a. O.; Casser/Schultheis, ZMR 2021, 788).

[15] bb) Entgegen diesen Grundsätzen wird in der Abrechnung von den aus der Erhaltungsrücklage beglichenen Kosten von 20.744,31 € im Ergebnis ein anteiliger Betrag von 10.000 € erneut auf die Wohnungseigentümer umgelegt. Dies beruht – wie das Berufungsgericht zutreffend sieht – im Wesentlichen darauf, dass zwar bei der Bestimmung der Abrechnungssumme ein

Abzug von 20.744,31 € vorgenommen, gleichzeitig aber ein Betrag von 14.800 € hinzuaddiert wird. Damit ist der Abzug um diesen Betrag zu gering und in der Folge der in der Abrechnungssumme ausgewiesene Betrag der zwischen den Wohnungseigentümern zu verteilenden Bewirtschaftungskosten entsprechend zu hoch ausgefallen. Dies wäre im Ergebnis nur unschädlich, wenn der Betrag von 14.800 € im Rahmen der Berechnung der Abrechnungsspitze wieder abgezogen und damit neutralisiert worden wäre. Insoweit ist aber lediglich ein Abzug von 4.800 € erfolgt, der der Soll-Zuführung auf die Erhaltungsrücklage entspricht. Damit verbleibt ein Betrag von 10.000 €, der nicht in die Abrechnungsspitze hätte einfließen dürfen.

[16] cc) Entgegen der Auffassung der Revision hat die am 15. 12. 2020 beschlossene Auffüllung der Erhaltungsrücklage um 10.000 € keinen Einfluss auf die Berechnung der Abrechnungsspitze. Dies ergibt sich aus zwei voneinander unabhängigen Gründen:

[17] (1) Das Berufungsgericht legt den Beschluss ohne Rechtsfehler nächstliegend dahingehend aus, dass nachträglich die Grundlage für die bereits 2018 vorgenommene Einzahlung von 10.000 € auf das Instandhaltungskonto geschaffen wurde. Ein solcher Betrag war aufgrund eines Beschlusses vom 13. 7. 2017 zur Sicherung der laufenden Liquidität aus der Rücklage entnommen und anschließend von der Klägerin zurückgeführt worden. Das Protokoll der Eigentümerversammlung ist insoweit eindeutig. Hiermit wäre es nicht zu vereinbaren, dem Beschluss eine – für die Zukunft geltende – Erhöhung der in dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 i. H. v. 4.800 € vorgesehenen Vorschüsse auf die Erhaltungsrücklage um 10.000 € zu entnehmen.

[18] bb) Letztlich kommt es hierauf jedoch nicht an. Wären nämlich mit dem Beschl. v. 15. 12. 2020 die Vorschüsse auf die Erhaltungsrücklage in dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 erhöht worden, wovon die Beklagte mit dem Amtsgericht ausgeht, ergäbe sich bereits hieraus ein eigenständiger Zahlungsanspruch der Beklagten (vgl. Senat, Urt. v. 1. 6. 2012 – V ZR 171/11, ZfR 2012, 635 (m. Anm. Lücke, S. 639) = NJW 2012, 2797, Rz. 20 ff.; Urt. v. 20. 9. 2024 – V ZR 235/23, BGHZ 241, 336 = ZfR 2025, 30 (m. Anm. Lücke, S. 35), Rz. 15). Würde dieser Anspruch zusätzlich bei der Berechnung der Abrechnungsspitze berücksichtigt, käme es zu einer unzulässigen Verdoppelung des Rechtsgrunds (näher hierzu Senat, Urt. v. 1. 6. 2012 – V ZR 171/11, ZfR 2012, 635 (m. Anm. Lücke, S. 639) = NJW 2012, 2797, Rz. 22 ff.).

[19] 4. Es stellt auch keinen Rechtsfehler dar, dass das Berufungsgericht den Beschl. v. 8. 12. 2022 nur teilweise für ungültig erklärt hat.

[20] a) Nach ständiger Rechtsprechung des Senats zu der bis zum 30. 11. 2020 gültigen Rechtslage war die gerichtliche Ungültigerklärung eines Beschlusses über die Jahresabrechnung auf einen bestimmten Teil der Abrechnung zu beschränken, wenn es sich um einen rechnerisch selbstständigen und abgrenzbaren Teil der Abrechnung handelte. So war es etwa möglich, die Ungültigerklärung auf Einzelabrechnungen, einzelne Kostenpositionen oder Verteilungsschlüssel zu beschränken. Ob die Un-

gültigkeit eines Teils der Abrechnung zur Gesamtungültigkeit führte, war sodann in entsprechender Anwendung des § 139 BGB zu beurteilen und richtete sich danach, ob der unbeanstandet gebliebene Teil der Abrechnung allein sinnvollerweise Bestand haben konnte und anzunehmen war, dass ihn die Wohnungseigentümer so beschlossen hätten. Zu verneinen war ein solch mutmaßlicher Wille der Wohnungseigentümer, wenn Mängel vorlagen, die zu einer nicht mehr oder nur noch schwer nachvollziehbaren Restabrechnung führen, wie es auch bei einer Vielzahl von Einzelfehlern der Fall sein konnte (vgl. Senat, Urt. v. 11. 5. 2012 – V ZR 193/11, *ZfR* 2012, 517 (LS) = NJW 2012, 2648, Rz. 15 ff.; Beschl. v. 4. 12. 2009 – V ZB 44/09, NJW 2010, 2127, Rz. 6; Beschl. v. 15. 3. 2007 – V ZB 1/06, BGHZ 171, 335 = *ZfR* 2007, 854 (m. Bespr. Derleder, S. 823), Rz. 12 jeweils m. w. N.). Lagen die Voraussetzungen für eine Teilbarkeit der Abrechnung vor, war eine Teilanfechtung der Jahresabrechnung möglich (vgl. Senat, Urt. v. 15. 11. 2019 – V ZR 9/19, *ZfR* 2020, 320 (LS) = NJW-RR 2020, 526, Rz. 6).

[21] **b)** Ob eine Teilanfechtung bzw. eine nur teilweise gerichtliche Ungültigerklärung eines nach dem Inkrafttreten des WEMoG gem. § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG gefassten Beschlusses weiterhin möglich ist, ist umstritten.

[22] **aa)** Die überwiegende Ansicht in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung und in der Literatur lehnt dies im Grundsatz – teils allerdings mit kleineren Ausnahmen – ab. Da Beschlussgegenstand nur noch die Abrechnungsspitze sei, könne sich eine Anfechtung nicht auf einzelne Kostenposten beziehen. Der Fehler einer Kostenposition führe immer auch zu einem Fehler im Gesamtbetrag, so dass der Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG nur insgesamt angefochten und für ungültig erklärt werden könne (vgl. nur LG Frankfurt/M. WuM 2024, 104, 106 f.; LG München ZWE 2022, 362, Rz. 36; Staudinger/*Lehmann-Richter*, BGB, 2023, § 28 WEG Rz. 57 ff.; Jennißen/*Jennißen*, WEG, 8. Aufl., § 28 Rz. 242; BeckOK WEG/*Bartholome*, Stand: 2. 1. 2025, § 28 Rz. 132; Bärmann/*Becker*, a. a. O., § 28 Rz. 244; *Dötsch/Schultzky/Zscheschack*, WEG-Recht 2021, Kap. 10 Rz. 100; *Abramenko*, ZfR 2023, 105, 110; *Greiner*, ZfR 2023, 6, 7; *Zscheschack*, NZM 2024, 710).

[23] **bb)** Die von dem Berufungsgericht geteilte Gegenansicht hält eine Teilanfechtung und eine gerichtliche Teilungültigerklärung unter den gleichen Voraussetzungen wie bislang für möglich. Beschlussgegenstand des § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG sei zwar nur noch das Abrechnungsergebnis, jedoch stehe hinter diesem immer ein überprüfbarer Rechenweg. Die Abrechnungsspitze setze sich aus Teilforderungen in Bezug auf bestimmte Kostenpositionen zusammen; die Ungültigerklärung könne sich auf die fehlerhaften Teile beschränken. Nach erfolgreicher Teilanfechtung sei sodann nicht erneut über die gesamten Nachschüsse, sondern nur über die für ungültig erklärten Teile zu beschließen (vgl. *Hügel/Elzer*, WEG, 4. Aufl., § 28 Rz. 211 ff.; *Grüneberg/Wicke*, BGB, 84. Aufl., § 28 WEG Rz. 20; *Bärmann/Pick/Emmerich*, a. a. O., § 28 Rz. 200; *Mediger*, NZM 2024, 121; *Elzer*, ZWE 2022, 362, 369 ff.; *Kieß*, AnwZert MietR 6/2022 Anm. 1).

[24] **c)** Der Senat entscheidet die Rechtsfrage im Sinne der zuletzt genannten Ansicht. Der Beschluss über die Einforderung

von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse kann teilweise angefochten bzw. für ungültig erklärt werden. Vorauszusetzen ist, dass die Abrechnungsspitze eine rechnerisch selbstständige und abgrenzbare fehlerhafte Kostenposition enthält und anzunehmen ist, dass die Wohnungseigentümer den Beschluss auch mit dem unbeanstandet gebliebenen Teil gefasst hätten.

[25] **aa)** Mit der Neufassung des § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG durch das WEMoG sind die Zahlungspflichten der Wohnungseigentümer allerdings von dem zugrundeliegenden Zahlenwerk getrennt worden. Das Zahlenwerk dient zwar der Vorbereitung des Beschlusses, ist aber nicht mehr Beschlussgegenstand. Mit dieser Unterscheidung hat der Gesetzgeber beabsichtigt, die Zahl der Streitigkeiten über die Jahresabrechnung zu verringern. Den auf rein formelle Fehler der Abrechnung ohne finanzielle Auswirkungen auf die Abrechnungsspitze gestützten Anfechtungsklagen sollte der Erfolg genommen werden (vgl. BT-Drucks. 19/18791, S. 76). Dass der Gesetzgeber damit zugleich eine Abkehr von der ständigen Rechtsprechung des Senats hinsichtlich der Teilanfechtbarkeit von Abrechnungsbeschlüssen erreichen wollte, lässt sich dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung nicht entnehmen. Auch in dem Abschlussbericht der Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungseigentumsgesetzes von August 2019 (abgedruckt in NZM 2019, 705, 731) findet sich eine entsprechende Anregung nicht.

[26] **bb)** Vor diesem Hintergrund widerspricht die Verengung des Beschlussgegenstandes auf die Zahlungspflichten der Wohnungseigentümer der Teilbarkeit des Beschlusses im Grundsatz nicht. Die Abrechnungsspitze stellt nach der Konzeption des § 28 Abs. 2 WEG lediglich das Rechenergebnis aus den anteilig zu verteilenden Kostenpositionen dar. Fassen die Wohnungseigentümer daher – wie hier – unter Bezugnahme auf die Jahreseinzelnabrechnungen den Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG, halten sie damit zugleich auch an den der Berechnung zugrundeliegenden einzelnen Kostenpositionen als Grundlage ihrer Zahlungspflichten fest. Die einzelnen Kostenpositionen werden abgrenzbare Teile der Abrechnungsspitze und lassen sich von ihr nicht trennen. Entscheidend ist, ob die Kostenpositionen richtig festgesetzt wurden.

[27] **cc)** Neben dem gesetzgeberischen Ziel, Rechtsstreitigkeiten über die Jahresabrechnung zu reduzieren (s. o. Rz. 25), spricht die Interessenlage der Wohnungseigentümer für diese Sichtweise.

[28] **(1)** Die von dem Senat bereits unter der Geltung des bisherigen Rechts für die Teilanfechtung angeführten Argumente gelten gleichermaßen für das neue Recht. Den Mitgliedern einer GdWE ist in der Regel daran gelegen, die der Beschlussfassung unterliegenden Angelegenheiten möglichst abschließend zu bewältigen und weitere Zusammenkünfte auf das unabdingbare Mindestmaß zu beschränken. Es liegt im allseitigen Interesse, den Beschluss über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse so weit wie möglich dem Streit zu entziehen. Dieses Ziel würde bei einer grundsätzlichen Verneinung der Möglichkeit zur Teilanfechtung bzw. teilweisen gerichtlichen Ungültigerklärung vollständig verfehlt, weil jeder kleinste betragsrelevante Fehler zur Gesamtungültig-

keit des Beschlusses führte. In der Folge wären die Wohnungseigentümer verpflichtet, erneut über sämtliche Kostenpositionen zu beschließen; der Beschluss könnte abermals mit neuen Begründungen angefochten werden. Lässt man es demgegenüber bei der teilweisen Ungültigerklärung des Beschlusses bezogen auf einzelne Kostenpositionen bewenden, brauchen sich die Wohnungseigentümer nachfolgend nur noch mit den nachgebesserten Positionen sowie der daraus resultierenden neuen Abrechnungsspitze zu befassen (vgl. Senat, Urt. v. 11.5.2012 – V ZR 193/11, *ZfR 2012, 517 (LS)* = NJW 2012, 2648, Rz. 16). Nur auf Fehler der nachgebesserten Positionen könnte eine (erneute) Anfechtungsklage gestützt werden.

[29] (2) Hierfür streitet auch das Interesse der Wohnungseigentümer und der GdWE, den Streitwert und damit die Kosten eines Rechtsstreits über die (Un-)Gültigkeit des Beschlusses in angemessenem Rahmen zu halten (zur Justizgewährungspflicht vgl. BVerfGE 85, 337). Ginge man von einer Unteilbarkeit des Beschlusses über die Einforderung von Nachschüssen oder Anpassung beschlossener Vorschüsse aus, wäre ein Wohnungseigentümer unabhängig von der Höhe seiner Beanstandungen gezwungen, den Beschluss in jedem Fall in Gänze anzufechten. Der Streitwert richtete sich dann gem. § 49 GKG nach dem Nennbetrag der Jahresabrechnung, begrenzt lediglich durch den siebeneinhalbfachen Wert des auf den Kläger entfallenden Anteils hieran oder den Verkehrswert seines Wohnungseigentums (vgl. Senat, Urt. v. 24. 2. 2023 – V ZR 152/22, *ZfR 2023, 289 (LS)* = MDR 2023, 693, Rz. 21). Wendete sich der Wohnungseigentümer etwa nur gegen einen unrichtigen Kleinstbetrag, der der Berechnung seiner Abrechnungsspitze zu Grunde liegt, erreichte der Streitwert ein Vielfaches des wirtschaftlichen Interesses des Wohnungseigentümers, wenn der Beschluss insgesamt angefochten werden müsste. Auch im vorliegenden Fall streiten die Wohnungseigentümer nicht über die gesamten Kostenpositionen, sondern ausschließlich darüber, ob die Abrechnungsspitzen eine Position von 10.000 € enthalten dürfen oder nicht. Bei einer Unteilbarkeit käme es zudem zu unverständlichen Ergebnissen bei der Kostenentscheidung. So müsste die GdWE bei einem minimalen Fehler des Abrechnungsbeschlusses die gesamten Kosten des Rechtsstreits tragen, obwohl sie in der Sache nahezu vollständig gewonnen hätte (näher *Mediger, NZM 2024, 121, 126 f.*).

[30] dd) Nicht überzeugend ist der Einwand, die Anerkennung einer Teilbarkeit des Beschlusses nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG führe zu einer unzulässigen Umgestaltung der Abrechnung (so aber *Dötsch/Schultzky/Zscheschack, a. a. O., Kap. 10 Rz. 100*). Wie nach dem bisherigen Recht (vgl. dazu Senat, Urt. v. 10. 7. 2020 – V ZR 178/19, *ZfR 2020, 718 (m. Anm. Emmerich, S. 723)* = ZWE 2020, 425, Rz. 12 m. w. N.) haben die Gerichte sich auf die Ungültigerklärung des angefochtenen Beschlusses, soweit er auf rechnerisch selbstständigen und abgrenzbaren fehlerhaften Kostenpositionen beruht, zu beschränken. Unter der Geltung von § 28 Abs. 2 WEG bedeutet das, dass die beschlossene Abrechnungsspitze lediglich teilweise für ungültig zu erklären ist.

[31] ee) Ob die Ungültigkeit eines Teils des Beschlusses zur Gesamtungültigkeit führt, ist wie nach bisherigem Recht in ent-

sprechender Anwendung des § 139 BGB zu beurteilen und richtet sich danach, ob der unbeanstandet gebliebene Teil des Beschlusses allein sinnvollerweise Bestand haben kann und anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümer ebenso gefasst hätten. Bei der Beurteilung, welche Entscheidung die Wohnungseigentümer bei Kenntnis der Teilunwirksamkeit nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung der Verkehrssitte getroffen hätten, ist in der Regel davon auszugehen, dass sie das objektiv Vernünftige gewollt hätten (näher Senat, Urt. v. 11. 5. 2012 – V ZR 193/11, *ZfR 2012, 517 (LS)* = NJW 2648, Rz. 16).

[32] ff) Was die Tenorierung bzw. die Antragstellung bei nur teilweiser Ungültigerklärung eines Beschlusses nach § 28 Abs. 2 WEG anbelangt, kann im Ausgangspunkt ebenfalls an die Rechtsprechung des Senats vor der WEG-Reform angeknüpft werden (vgl. etwa Senat, Urt. v. 3. 6. 2016 – V ZR 166/15, *ZfR 2016, 765 (LS)* = juris vor Rz. 1). Einer Modifikation bedarf es lediglich im Hinblick auf den geänderten Beschlussgegenstand (zu Formulierungsvorschlägen *Mediger, NZM 2024, 121, 128; Elzer, ZWE 2022, 369, 370; Kieß, AnwZert MietR 6/2022, Anm. 1*).

[33] d) Daran gemessen bejaht das Berufungsgericht die Teilbarkeit zu Recht, da der zu Unrecht in die Abrechnungsspitze eingeflossene Betrag von 10.000 € eine abgrenzbare Kostenposition betrifft. Das Berufungsgericht geht zudem unausgesprochen rechtsfehlerfrei davon aus, dass die Wohnungseigentümer den Beschluss mit dem unbeanstandet gebliebenen Teil ebenso gefasst hätten, so dass eine Gesamtnichtigkeit entsprechend § 139 BGB ausscheidet.

[34] III. 1. Nach alledem ist die Revision zurückzuweisen. Der Senat hält es lediglich für angezeigt, die Tenorierung zur Klarstellung neu zu fassen, damit deutlich(er) zum Ausdruck kommt, dass der Beschlussmangel in der Verteilung einer Entnahme von 10.000 € aus der Erhaltungsrücklage besteht.

[35] 2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Anmerkung von David Greiner

1. In der streitgegenständlichen Jahresabrechnung 2020 wurde die Abrechnungsspitze wie folgt errechnet: Vom Gesamtbetrag der Ausgaben (verteilungsrelevante Einnahmen gab es offenbar nicht) wurden 5.944,31 € als Entnahme aus der Rücklage abgezogen; wie es zu genau diesem Betrag kam, kann dahingestellt bleiben. Der verbliebenen Abrechnungssumme (40.112,65 €) wurden, insoweit richtig, die Soll-Vorauszahlungen gemäß Wirtschaftsplan 2020 i. H. v. 31.512,00 € gegengerechnet. Wäre es dabeigeblichen, wäre als richtiges Ergebnis eine Abrechnungsspitze i. H. v. 8.600,65 € herausgekommen. Es wurde aber ein weiterer Abzug „Zahlung Instandhaltungsrücklage“ i. H. v. 4.800,00 € vorgenommen mit der Folge, dass die Abrechnungsspitze 3.800,65 € betrug, wovon auf die Klägerin anteilig 523,59 € entfielen. (Die grundsätzlich sinnvolle Einbettung eines auszugsweisen Bilds der Jahresabrechnung in den Tatbestand des Urteils hilft beim Verständnis des Sachverhalts vorliegend wenig weiter, weil das Bild so unscharf ist, dass man die

Zahlen kaum entziffern kann.) Mit ihrer Anfechtungsklage macht die Klägerin geltend, in der Abrechnung sei ein aus der Rücklage entnommener Betrag von 10.000,00 € nach Miteigentumsanteilen verteilt worden. Auf diesen Betrag kam die Klägerin vermutlich deshalb, weil 2017 eine entsprechende Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage zur Liquiditätssicherung beschlossen worden war.

2. Der BGH bestätigt die Teilungültigerklärung des Landgerichts. Ausgaben, die im Wirtschaftsjahr aus der Erhaltungsrücklage beglichen wurden, seien verteilungsneutral und dürften in der Jahresabrechnung nicht auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden. In der Abrechnung sei von den aus der Erhaltungsrücklage beglichenen Kosten (20.744,31 €) im Ergebnis ein anteiliger Betrag von 10.000,00 € erneut auf die Wohnungseigentümer umgelegt worden. Anknüpfend an seine Rechtsprechung aus der Zeit vor der WEG-Reform, aber entgegen der derzeit h. M. in Rechtsprechung und Literatur hält der BGH es sodann für richtig, den Beschluss bzw. die Abrechnungsspitze nicht gänzlich, sondern nur teilweise für ungültig zu erklären. Dafür spreche das allseitige Interesse, den Beschluss so weit wie möglich dem Streit zu entziehen, denn bei einer Teilungültigerklärung müssten sich die Wohnungseigentümer nachfolgend nur noch mit den nachgebesserten Positionen sowie der daraus resultierenden neuen Abrechnungsspitze befassen. Außerdem kämen andernfalls unverständliche Ergebnisse bei der Kostenentscheidung heraus, indem die Gemeinschaft auch bei minimalen Fehlern des Abrechnungsbeschlusses die gesamten Kosten des Rechtsstreits tragen müsste. Die Teilungültigkeit des Beschlusses führe gem. § 139 BGB nicht zur Gesamtungültigkeit. Allgemein richte sich das danach, ob der unbeanstandet gebliebene Teil des Beschlusses allein sinnvollerweise Bestand haben könne und anzunehmen sei, dass ihn die Wohnungseigentümer ebenso gefasst hätten.

3.1 Dass Ausgaben, die aus der *Erhaltungsrücklage* finanziert werden sollen, in den Einzelabrechnungen nicht abrechnungswirksam werden dürfen, ist richtig. Abgesehen davon ist das Urteil sowohl bezüglich des Sachverhalts auch bezüglich der Begründung schwer zu verstehen. Die das Urteil tragende Feststellung bzw. Annahme, es gebe Ausgaben, die „aus der Erhaltungsrücklage beglichen“ wurden, ist fragwürdig. Sie suggeriert, dass die Erhaltungsrücklage ein realer Geldbestand sei. In Wahrheit ist sie ein rein buchhalterischer Posten (BGH v. 25. 9. 2020 – V ZR 80/19, ZfIR 2021, 134 (m. Anm. *Emmerich*, S. 139), Rz. 30). „Beglichen“ wird eine Ausgabe aus dem Geldvermögen der Gemeinschaft, und ob sie „aus der Erhaltungsrücklage“ erfolgt, hängt von ihrer Verbuchung ab. Zwar wird es häufig so sein, dass die fragliche Ausgabe den nicht zweckgebundenen Geldbestand der Gemeinschaft übersteigt, sodass sie zwangsläufig zumindest teilweise als Entnahme aus der Erhaltungsrücklage verbucht werden muss. Eine Buchung kann aber entsprechend jeweiliger Beschlusslage geändert werden. Letztlich entscheidet sich die Frage, ob eine Ausgabe aus der Erhaltungsrücklage erfolgt oder nicht, entweder im Voraus oder im Zuge der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung (wie unten noch näher erläutert wird). Dabei ist die Verbuchung bzw. Abrechnung – wie immer – völlig unabhängig davon, ob die fragliche Ausgabe zu Recht erfolgte oder nicht, was im vorliegen-

den Kontext bedeutet, dass es keine Rolle spielt, ob dem Verwalter der Zugriff auf die Erhaltungsrücklage gestattet war oder nicht.

Der besprochene Fall ist nach hier vertretener Auffassung wie folgt zu lösen:

Zunächst ist zu fragen, ob es einen Beschluss gibt, wonach eine bestimmte Ausgabe aus der Erhaltungsrücklage finanziert werden soll. Gibt es einen solchen Beschluss, beinhaltet er eine Vorgabe für die Verbuchung dieser Ausgabe und für die entsprechende Erstellung der Jahresabrechnung. Die Ausgabe darf dann nicht in den Einzelabrechnungen wirksam werden, widrigenfalls der Abrechnungsbeschluss anfechtbar ist. Die Ausgabe darf in den Einzelabrechnungen entweder nicht auftauchen, oder sie muss mit einem Vermerk „Finanzierung aus der Rücklage“ versehen sein und als Umlagebetrag „0“ ausweisen; oder ihr folgt zur „Neutralisierung“ eine fiktive gleich hohe Einnahme „Finanzierung aus der Rücklage“.

Dem Sachverhalt zum besprochenen Fall ist *nicht* zu entnehmen, dass es einen Beschluss zur Finanzierung von Ausgaben des Jahres 2020 aus der Rücklage gab. Der Beschluss des Jahres 2017 kann hier schon deshalb keine Rolle spielen, weil er sich nicht mit Ausgaben des Jahres 2020 befasste und außerdem nicht die Finanzierung bestimmter Ausgaben, sondern nur eine vorübergehende Liquiditätssicherung bezweckte. Fehlt es an einem Beschluss über die Rücklagenfinanzierung, muss die betreffende Ausgabe über die Einzelabrechnungen abgerechnet werden, widrigenfalls deren Ergebnis fehlerhaft und der Abrechnungsbeschluss anfechtbar ist. Folglich stellt sich die Frage, ob ein solcher Beschluss nachgeholt werden und ob die Bestimmung der Rücklagenfinanzierung im Zuge des Beschlusses über die Jahresabrechnung erfolgen kann. Diese Frage wird indes weder im besprochenen Urteil noch – soweit ersichtlich – in der Literatur näher erörtert. Sie ist zu bejahen. Der Beschluss über die Rücklagenfinanzierung einer bestimmten Ausgabe kann nachträglich separat, und zwar vor dem Beschluss über die Jahresabrechnung, gefasst werden. Die Rücklagenfinanzierung kann aber auch im Rahmen der Jahresabrechnung bestimmt werden. Mit dem Abrechnungsbeschluss (Beschluss über Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse) legen die Eigentümer zugleich fest, welche Ausgaben über die Einzelabrechnungen und welche über die Rücklage (re-)finanziert werden. Das gilt jedenfalls dann, wenn die rücklagenfinanzierten Ausgaben in den Einzelabrechnungen aufgeführt (aber nicht abrechnungswirksam) werden. Insofern war die streitgegenständliche Abrechnung in Ordnung. Der (völlig unverständliche) Fehler bestand nur darin, die Zahlungen in der Erhaltungsrücklage auch noch als Abzugsposten, quasi als Einnahme, aufzuführen. Damit war das Abrechnungsergebnis falsch, weshalb dem besprochenen Urteil jedenfalls im Ergebnis beizupflichten ist.

3.2 Hinsichtlich der *Teilungültigerklärung* stellt sich eine gewisse Erleichterung ein, wenn man nur das Ergebnis betrachtet; zumindest wenn man davon absieht, dass dieses naturgemäß für Rechtsanwälte schmerzhaft ist. Denn weil der BGH jetzt die Teilanfechtung wegen eines abgrenzbaren Fehlers ermöglicht, kann der Streitwert mit dem entsprechend begrenzten Wert fest-

gesetzt werden. Das jetzt gelöste Problem, dass auch in Fällen der Anfechtung wegen geringfügiger Fehler der Gesamtwert der Abrechnung streitwertbestimmend sein sollte, hatte der BGH allerdings mit dem Urteil vom v. 24. 2. 2023 (V ZR 152/22, ZfIR 2023, 289 (LS)) selbst heraufbeschworen. Die Begründung allerdings ist und bleibt dogmatisch zweifelhaft, denn weil sich der Abrechnungsbeschluss nicht auf die Inhalte der Einzelabrechnungen, sondern allein auf deren Ergebnis – die Abrechnungsspitzen – bezieht, ist seine Aufspaltung in verschiedene Bestandteile, die teilweise ungültig und teilweise gültig sein sollen, eigentlich nicht möglich. Mit der gleichwohl erfolgten Bestätigung der Teilanfechtung von Abrechnungsbeschlüssen dreht der BGH das Rad nunmehr zurück in die Zeit vor der WEG-Reform. Damals war anerkannt und gilt jetzt unverändert, dass die Fehlerhaftigkeit bzw. Ungültigerklärung einzelner Positionen der Einzelabrechnung Auswirkung auf das Abrechnungsergebnis (Abrechnungsspitze), also auf den Nachschuss bzw. auf die Anpassung der Vorschüsse hat, weil sich das Ergebnis zwangsläufig ändert, sobald auch nur eine einzige Position der Einzelabrechnungen geändert wird oder herausfällt (BGH v. 10. 7. 2020 – V ZR 178/19, ZfIR 2020, 718 (m. Anm. *Emmerich*, S. 723), Rz. 12). Eine teilweise für ungültig erklärte Abrechnungsspitze ist mithin so gut wie gar keine. Auf Grundlage einer Abrechnung, die teilweise für ungültig erklärt wurde, kann beispielsweise keine Hausgeldklage erfolgreich zu Ende geführt werden. Weil das so ist, lässt sich die Teilungültigerklärung jedenfalls mit der vom BGH gegebenen Begründung nicht rechtfertigen. Laut BGH soll es in Anwendung der Regelung des § 139 BGB darauf ankommen, ob der unbeanstandet gebliebene Teil allein sinnvollerweise Bestand haben kann und anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümer ebenso, also als Teilregelung, beschlossen hätten. Mit dieser Vorgabe kommt man nicht weiter, denn der nach einer Teilungültigerklärung verbleibende Rest hat nicht „sinnvollerweise Bestand“; das Abrechnungsergebnis ist trotz „Teilungültigerklärung“ hinfällig und es ist absolut nicht anzunehmen, dass die Wohnungseigentümer einen unvollständigen Abrechnungsbeschluss ohne Abrechnungsergebnis gefasst hätten (hierzu schon ausf. *Greiner*, ZWE 2018, 341, 347). Man sollte ehrlicher-

weise einräumen, dass § 139 BGB in dieser Situation nicht wortlautgetreu angewandt werden kann. Richtigerweise kann die Frage nicht lauten, ob die Wohnungseigentümer ex ante betrachtet lieber einen Teilbeschluss als gar keinen gefasst hätten, sondern ob die Gemeinschaft aktuell lieber mit einem Teilbeschluss weiterlebt als mit gar keinem. Auch das lässt sich nach Sinn und Zweck mit § 139 BGB vereinbaren. Mit Rücksicht auf die vom BGH angeführte Überlegung, dass nicht angefochtene Positionen in Bestandskraft erwachsen sollen, ist davon auszugehen, dass eine Gemeinschaft es grundsätzlich vorzieht, dass eine Abrechnung teilweise – soweit rechtmäßig – bestandskräftig wird, als dass sie ganz aufgehoben wird. Teilt man also die vom BGH vorgegebene Prämisse, wonach eine Abrechnung, die gar nicht Beschlussgegenstand ist, teilweise bestandskräftig werden kann, lässt sich das Ergebnis „Teilungültigerklärung“ also auch in Ansehung des § 139 BGB begründen.

Es stellt sich nur noch die Frage, was es praktisch bedeuten soll, dass die Wohnungseigentümer sich „nachfolgend nur noch mit den nachgebesserten Positionen sowie der daraus resultierenden neuen Abrechnungsspitze befassen“ müssen. Der zitierte Satz ist irreführend. Man kann keine isolierte Ausgabe beschließen. Richtig ist vielmehr, dass nach einer (Teil-)Ungültigerklärung eine neue, korrigierte Abrechnung aufzustellen und der Beschlussfassung zuzuführen ist. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die unangefochten gebliebenen Bestandteile der Abrechnung nicht nochmals von der Beschlusswirkung umfasst sind, denn sonst könnte – was der BGH vermeiden möchte – die Abrechnung erneut mit neuen Gründen angefochten werden und wäre der Vorteil der Bestandskraft hinfällig. Der Beschlusstext könnte wie folgt lauten:

„Die Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse gemäß der Jahresabrechnung 20xx (Druckdatum xx. xx. 20xx) werden beschlossen. Der Beschluss soll nur insoweit Rechtswirkung haben, als Änderungen gegenüber der schon am xx. xx. 20xx beschlossenen Abrechnung vorliegen.“

Dr. David Greiner, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Bau- und Architektenrecht, Tübingen