

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [460]

Formulierung von Beschlüssen zur Jahresabrechnung?

Ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes“ genehmigt werden, ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse festlegen wollen (Fortführung von Senat, Beschluss vom 25. Oktober 2023 - V ZB 9/23, NZM 2024, 42 Rn. 14).

BGH, Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 102/23

Der Fall:

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und Eigentümer von zwei Wohnungen. In der Eigentümerversammlung vom 28. Juli 2021 fassten die Eigentümer zu TOP 3 folgenden Beschluss:

„Die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 werden in der Fassung mit Druckdatum vom 11.05.2021 genehmigt. Die Abrechnungsspitzen sind zum 01.09.2021 fällig.“

Der Beschluss wurde angefochten, da die Kläger die Ansicht vertraten, dass hier der falsche Gegenstand beschlossen wurde und dadurch ein nichtiger Beschluss vorliegt.

Das Problem:

Gemäß § 28 Abs. 2 WEG beschließt die WEG nicht mehr die Gesamt- und Einzelabrechnung, sondern die daraus resultierenden Zahlungspflichten. Es stellt sich daher die Frage – wie beim Wirtschaftsplan

auch – ob der hier in Rede stehende Beschluss nichtig ist.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss ist nicht nichtig. Im Ausgangspunkt zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass gemäß des § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beschließen.

Richtig ist auch, dass im Gegensatz zu der vorherigen Rechtslage nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind, Gegenstand des Beschlusses nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG sind (sog. Abrechnungsspitzen). Das zugrundeliegende Zahlenwerk, aus dem diese Zahlungspflichten abgeleitet werden, ist nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung, sondern dient lediglich ihrer Vorbereitung.

Der Senat hat bereits entschieden, dass ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „der Wirtschaftsplan genehmigt wird“, nächstliegend dahingehend auszulegen ist, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beträge (Vorschüsse) festlegen wollen (...).

Zur Begründung hat der Senat ausgeführt, dass Beschlüsse objektiv und „aus sich heraus“ auszulegen sind. Dabei kommt es maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss

fassen wollen. Dies spricht nächstliegend dafür, dass die Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten des § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG entsprechend dieser Vorschrift nur über die Höhe der Vorschüsse beschließen möchten, auch wenn nach dem Wortlaut (zugleich) der Wirtschaftsplan genehmigt werden soll.

Diese Überlegungen sind auch auf die Jahresabrechnung anzuwenden, denn es ist davon auszugehen, dass die Abrechnungsspitze bzw. Zahlungspflichten beschlossen werden sollten.

Praxis-Tipp:

Eine Vereinfachung für die Praxis, wobei die meisten Verwalter ihre Beschlüsse bereits angepasst hatten. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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