

Aktuelle Information

STRUNZ ALTER

Beschlussfassung über die Abrechnungsspitze

Seit Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes zum 01.12.2020 hat sich die Beschlussfassung zur Jahresabrechnung grundlegend geändert. Die Wohnungseigentümer verfügen nicht mehr über die Beschlusskompetenz bezüglich der Gesamtabrechnung und der Einzelabrechnungen. Sie können nur noch über Nachzahlungen oder Anpassung der Vorauszahlungen an den Wirtschaftsplan, also über die Abrechnungsspitze (§ 28 II WEG 2020), beschließen.

Für die Wirksamkeit der Beschlüsse kommt es auf die Bestimmtheit der Formulierung an.

Das Amtsgericht Sinzig hat sich hierzu mit Urteil vom 28.04.2022 zum AZ. 10a C 7/21 WEG geäußert.

Sachverhalt:

Die Wohnungseigentümer hatten folgenden Beschluss gefasst:

„Die ausgewiesenen Nachschüsse/ Fehlbeträge sind von den Wohnungseigentümern bis zum 4. des nächsten Monats auf das bekannte Gemeinschaftskonto zu zahlen.“

Dieser Beschluss wurde angefochten.

Die Entscheidung des Gerichts:

Das Gericht erklärte den Beschluss nicht nur für rechtswidrig, sondern für nichtig. Der Beschlussinhalt sei zu unbestimmt, da nicht auf die Einzelabrechnungen Bezug genommen worden sei. Es sei dem Beschluss auch keine tabellarische Auflistung aller Abrechnungsergebnisse zu entnehmen. Eine der Alternativen hätte für die Gültigkeit des Beschlusses jedoch vorliegen müssen und als Anlage auch dem Protokoll der Versammlung beigelegt sein müssen.

Die Rechtslage:

Dass die Wohnungseigentümer über die Abrechnungsspitze, das heißt, über Zahlungspflichten entscheiden wollten, ist klar ersichtlich.

Das Gericht verlangt aber zur Klarstellung, welche Zahlungspflichten gemeint sind, die Vorlage aller Einzelabrechnungen oder alternativ die Auflistung aller Abrechnungsergebnisse der Wohnungseigentümer.

Dies entspricht der Literaturmeinung.

Soweit das Gericht allerdings die Beifügung der Einzelabrechnungen an das Protokoll der Versammlung als Wirksamkeitsvoraussetzung sieht, ist das fehlerhaft, da die Wirksamkeit eines Beschlusses zum Zeitpunkt der Beschlussfassung entsteht. Das Protokoll hat keine konstitutive, sondern nur eine Beweisfunktion, es sei denn, dies ist ausnahmsweise in der Gemeinschaftsordnung so vereinbart worden (BGH v. 25.09.2015 – V ZR 203/14, MDR 2016).

Praxistipp:

Zur rechtssicheren Beschlussformulierung verweisen wir auf die in unserem Servicebereich eingestellte Arbeitshilfe - Jahresabrechnungen im Wohneigentum seit 1.12.2020

Denise Claus
Rechtsanwältin