

Keine Beschlussfassung ohne rechtzeitige Kenntnis der Jahresabrechnung

Die Jahresabrechnung muss (mindestens) acht Tage vor der Beschlussfassung den Eigentümern vorliegen.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 05.03.2020 – 2-13 S 65/19, Volltext: IMRRS 2020, 0463 = BeckRS 2020, 5983
WEG § 24 Abs. 4 Satz 2, § 28

Problem/Sachverhalt

Der Kläger ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. In der Einladung zur Wohnungseigentümersammlung wird unter TOP 4 die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2017 aufgeführt und darauf hingewiesen, dass die Abrechnung zeitnah übersandt wird. Der Kläger hat diese acht Tage vor der Versammlung erhalten. Dieser Prüfungszeitraum wird als nicht ausreichend gerügt. Ferner hat der Kläger beanstandet, dass der Anfangsbestand der Instandhaltungsrücklage 2017 vom Endbestand 2016 um mehr als 25.000 Euro abweicht.

Entscheidung

Das Amtsgericht sah die Übersendung der Jahresabrechnung als zeitnah an. Die dagegen gerichtete Berufung wurde zurückgewiesen. Das Landgericht bestätigt die Entscheidung und führt aus, dass für die Übersendung der Unterlagen nicht die Frist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG maßgeblich ist. Hier wird nur die Einberufung geregelt, wohingegen gem. § 23 Abs. 2 WEG erforderlich ist, dass die anstehenden Beschlüsse bezeichnet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Eigentümer auf die Beschlussfassung vorbereiten können. Hierzu reicht eine schlagwortartige Beschreibung des Beschlussgegenstands aus (BGH, Urteil vom 13.01.2012 – V ZR 129/11, IMRRS 2012, 0536). Diese Voraussetzungen lagen hier vor, da für die Eigentümer erkennbar war, dass eine Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2017 anstand. Davon zu trennen ist nach Auffassung des Landgerichts die Frage, ob und inwieweit sich die Eigentümer auf die Beschlussfassung hinreichend vorbereiten konnten, mithin ihnen die für die Willensbildung erforderlichen Unterlagen rechtzeitig vorlagen. Abgestellt wurde hier auf den Einzelfall und den jeweiligen Beschlussgegenstand. Im vorliegenden Fall hat das Gericht einen **Zeitraum von acht Tagen zur Prüfung der Abrechnung** für ausreichend angesehen,

da diese **(nur) aus sieben Seiten** bestand und **überschaubar** war. Darüber hinaus war es dem Kläger möglich, rechtzeitig Rechtsrat zu Hilfe zu nehmen. Ferner wurde auch das innerhalb der Frist liegende Wochenende zur Auseinandersetzung mit der Abrechnung als ausreichend angesehen.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist ungewöhnlich und sicherlich dem Einzelfall geschuldet, da hier ausdrücklich von einer überschaubaren, (nur) aus sieben Seiten bestehenden Abrechnung ausgegangen wird. Ferner wird unterstellt, dass sich der jeweilige Eigentümer am Wochenende Zeit nehmen muss und kann und es (vermeintlich) möglich ist, innerhalb von acht Tagen bzw. nach Kenntnis des Versammlungstermins rechtzeitig einen möglichen Termin zu vereinbaren, um Rechtsrat zu erlangen. Ob und inwieweit dieses in der Praxis tatsächlich möglich und geschuldet ist, dürfte zweifelhaft sein. Dies insbesondere im Hinblick auf die gesetzliche Regelung des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG. Innerhalb dieser sollten die Unterlagen (mit) versandt werden, da andernfalls Einzelfallentscheidungen provoziert und möglichen Manipulationen der einladenden Verwaltungen Tür und Tor geöffnet sind. Dieses gilt es zu vermeiden. Die Praxis hat sich bewährt, so dass weitere Einzelfallentscheidungen vermieden werden sollten.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe

Anm. d. Red.: Mit Urteil vom 24.01.2020 (IMR 2020, 243) hat der BGH in einem anderen Verfahren entschieden, dass ein Verwaltervertrag den Eigentümern innerhalb der Einladungsfrist des § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG zukommen muss.