

Beschlossene Jahresabrechnung muss deutlich erkennbar sein

1. Liegen verschiedene Versionen der Jahresabrechnung vor, muss sich aus dem Beschlusstext ergeben, welche gemeint ist.

2. Der Wirtschaftsplan ist auf der Grundlage des geltenden Kostenverteilungsschlüssels zu erstellen.

AG Köln, Urteil vom 23.07.2019 – 215 C 37/19, Volltext: IMRRS 2019, 1174 = BeckRS 2019, 21701

WEG § 10 Abs. 4, § 16 Abs. 4, § 21 Abs. 3

Problem/Sachverhalt

In der Wohnungseigentümerversammlung wurde 2017 mehrheitlich beschlossen, die Kosten der Hausreinigung abweichend von der Teilungserklärung künftig nach Wohnungen zu verteilen. In der Jahresabrechnung (JA) 2018 wurden die Hausreinigungskosten jedoch nach Miteigentumsanteilen verteilt und die JA mehrheitlich genehmigt. Dieser lagen sowohl die JA vom 18.03.2019 als auch die Korrektur vom 25.03.2019 zu Grunde. Der Wirtschaftsplan beinhaltete ebenfalls die Hausreinigungskosten verteilt nach Miteigentumsanteilen und wurde so beschlossen. Der Kläger rügt u. a., dass zwei Versionen der JA vorliegen, und ist der Auffassung, dass dem Wirtschaftsplan ein falscher Verteilerschlüssel zu Grunde liegt. Der Kläger beantragt daher, den TOP 3 (JA) und TOP 4 (Wirtschaftsplan) im Hinblick auf die Kostenverteilung für ungültig zu erklären.

Entscheidung

Das Amtsgericht erklärt (beide) Beschlüsse für ungültig. Das Gericht hat bereits Zweifel, ob der Beschluss zu TOP 3 nicht wegen Unbestimmtheit bereits nichtig ist, jedenfalls aber anfechtbar. Grundsätzlich muss der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses **bestimmt und klar** sein, weil Sonderrechtsnachfolger gem. § 10 Abs. 4 WEG an die Beschlüsse gebunden sind. Mithin sind Eigentümerbeschlüsse aus sich heraus auszulegen, wobei Umstände außerhalb der protokollierten Beschlüsse nur dann herangezogen werden dürfen, wenn besondere Umstände des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind (vgl. BGH, IMR 2016, 334). Liegen **verschiedene Versionen** von Abrechnungen vor, muss sich daher aus dem Beschlusstext deutlich ergeben, **welche Dokumente gemeint** sind (vgl. LG Dortmund, IMR 2018, 1026 – nur online). Dies war hier nicht erkennbar; auch war nicht etwa

auf die Korrektur Bezug genommen worden. Ein allgemeiner Erfahrungssatz, dass die Mehrheit der Eigentümer die korrigierte bzw. zuletzt vorgelegte Version genehmigen möchte, besteht nicht. Daher war der Inhalt des Beschlusses **zu unbestimmt**, so dass dieser für ungültig zu erklären war. Der Wirtschaftsplan war – im angefochtenen Umfang – für ungültig zu erklären, da diesem bezüglich der Hausreinigungskosten ein **falscher Kostenverteilungsschlüssel** zu Grunde gelegt worden war. Der Kostenverteilungsschlüssel wurde 2017 geändert. Die Wohnungseigentümer haben bei der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels gem. § 16 Abs. 3 WEG ein nur eingeschränkt überprüfbares **Gestaltungsermessen**. Die fehlende Einstimmigkeit ist unbeachtlich; es handelt sich nicht um einen Nichtigkeitsgrund. Sollte aber der im Rahmen der Beschlusskompetenz gefasste Beschluss gegen die gesetzlichen oder vereinbarten Regelungen verstoßen, insbesondere dann, wenn das erforderliche Stimmenquorum nicht erreicht wird, ist dieser nur auf fristgerechte Beschlussanfechtung hin für ungültig zu erklären wäre (LG Köln, Urteil vom 15.10.2009 – 29 S 102/09, IMRRS 2010, 1947). Dies war nicht der Fall, so dass der 2017 beschlossene Verteilungsschlüssel hätte zu Grunde gelegt werden müssen.

Praxishinweis

Die Entscheidung ist kurz und knapp; die Sach- und Rechtslage eindeutig. Hierbei handelt es sich um „Basics“ des WEG-Rechts. Deutlich wird (einmal mehr), dass sowohl bei der Formulierung der Tagesordnungspunkte als auch der Beschlussfassung Sorgfalt geboten ist, damit Beschlüsse den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung i.S.d. § 21 Abs. 3 WEG entsprechen.

RA Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe