

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [382]

Beschluss über den Vermögensbericht möglich?

1. Der Verwalter hat den Wohnungseigentümern noch vor der Eigentümerversammlung, die über die Nachschüsse bzw. die Anpassung der Vorschüsse beschließt, einen Vermögensstatus zu übermitteln, der u. a. alle Konten und die Erhaltungsrücklage ausweisen muss.

2. Fehler in Übermittlung oder Inhalt des Vermögensberichtes begründen nicht die Anfechtbarkeit des Beschlusses über die Nachschüsse bzw. Anpassung der Vorschüsse.

AG Wiesbaden, Urt. v. 1.7.2022,
Az. 92 C 3463/21; IMR, 12/2022, S. 504

Der Fall:

Die WEG und ein Miteigentümer streiten über die Gültigkeit von Beschlüssen.

In der Eigentümerversammlung vom 29.11.2021 lagen der Wirtschaftsplan mit Ausweis der Vorschüsse und die Jahresabrechnung mit Ausweis der Nachschüsse bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse vor.

Den seit dem 1.12.2020 vom Gesetzgeber geforderten Vermögensbericht legte der Verwalter am Tag der Eigentümerversammlung vor. Der Kläger meint, der Vermögensbericht sei nicht rechtzeitig vorgelegt worden und ficht die Beschlüsse zu den Vorschüssen / Nachschüssen an.

Das Problem:

Seit dem 1.12.2020 steht unter § 28 Abs. 4 WEG:

„Der Verwalter hat nach Ablauf eines Kalenderjahres einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Stand der Rücklagen und eine Aufstellung des wesentlichen Gemeinschaftsvermögens enthält.

Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen.“

Weitere Details sind dem Gesetz nicht zu entnehmen, sodass die Rechtsprechung die in der Praxis auftretenden Fragen klären muss.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der Kläger hatte keinen Erfolg. Das Gericht wies zwar darauf hin, dass den Eigentümern der Vermögensbericht vorab zur Verfügung zu stellen ist. Dieser Fehler wirkt sich aber nicht auf die Beschlussfassung über die Vorschüsse gemäß Wirtschaftsplan oder Nachschüsse gemäß Jahresabrechnung aus. Der Vermögensbericht ist nicht Bestandteil des Beschlusses und kann daher auch nicht im gewöhnlichen Anfechtungsverfahren angegriffen werden.

Praxis-Tipp:

Mängel des Vermögensberichtes sind nur im Rahmen der Leistungsklage (gegen die WEG) geltend zu machen.

Ob der Vermögensbericht tatsächlich vorab zur Verfügung (z. B. mit der Einladung) gestellt werden muss, bleibt nach hier vertretener Auffassung streitig.

In den Gesetzesmaterialien steht ausdrücklich:

„Der Vermögensbericht ist jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen. Wie das geschieht, schreibt der Entwurf nicht vor. Denkbar ist etwas eine Übersendung per Post oder E-Mail zusammen mit der Jahresabrechnung, aber auch die Einstellung auf eine Internetseite.“ vgl. SEHR, Anhang 3, S. 572. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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