

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [471]

Was wird bei der Jahresabrechnung angefochten?

Fehler der einem Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG zugrunde liegenden Jahresabrechnung können nur dann zu einer gerichtlichen Ungültigerklärung führen, wenn der Fehler sich auf die Abrechnungsspitze und damit auf die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers auswirkt.

BGH, V ZR 195/23 vom 20.09.2024

Der Fall:

In der Eigentümerversammlung vom 24. Juli 2021 beschlossen die Wohnungseigentümer die sich aus den Jahreseinzela abrechnungen für das Kalenderjahr 2020 jeweils ergebenden Nachzahlungen bzw. Guthaben.

Dem Kläger ging es in erster Linie um eine falsche Darstellung der Abrechnungsspitze.

Das Problem:

Seit dem 1.12.2020 regelt § 28 Abs. 2 S. 1 WEG:

„Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.“

Der BGH musste klären, was der Gesetzgeber mit dieser Formulierung genau meint.

Die Entscheidung des Gerichts:

Seit dem 1.12.2020 beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse.

Im Gegensatz zu der vorherigen Rechtslage sind Gegenstand des Beschlusses nur

Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind (sog. Abrechnungsspitzen).

Das zugrundeliegende Zahlenwerk, aus dem diese Zahlungspflichten abgeleitet werden, ist nicht mehr Gegenstand der Beschlussfassung, sondern dient nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG lediglich ihrer Vorbereitung.

Allerdings kam der Abrechnungsspitze auch unter der Geltung des bisherigen Rechts wesentliche Bedeutung zu.

Denn ein Beschluss über die Jahresabrechnung wirkte anspruchsbegründend nur hinsichtlich der Abrechnungsspitze als des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse überstieg. Zahlungspflichten, die durch frühere Beschlüsse, insbesondere für die in dem Wirtschaftsplan des abzurechnenden Jahres beschlossenen Vorschüsse entstanden waren, blieben hierdurch unberührt.

Praxis-Tipp:

Eine Jahresabrechnung kann grundsätzlich nur noch erfolgreich angefochten werden, wenn sich der Fehler auf die Berechnung der Abrechnungsspitze auswirkt (z. B. Anwendung eines falschen Verteilerschlüssels).

Die Umstellung des Gesetzes zum 1.12.2020 ist zu begrüßen, denn in der Vergangenheit haben sich die Gerichte mit zahlreichen Verfahren beschäftigen müssen, bei denen es lediglich um Darstellungsfragen ging und nicht um die rechnerische Richtigkeit von Jahresabrechnungen. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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