

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [424]

Beschluss über Jahresabrechnung: Keine Vorlage aller Einzelabrechnungen nötig

Eine ordnungsmäßige Beschlussfassung über die Jahresabrechnung setzt nicht voraus, dass die Wohnungseigentümer vorher jeweils Kenntnis von den jeweiligen Abrechnungsspitzen bzw. Beitragsanpassungen der anderen Wohnungseigentümer genommen haben.

LG Koblenz, Urteil vom 19.12.2022 - 2 S 31/22 WEG

Der Fall:

Die WEG stritt über Beschlüsse zur Anpassung bzw. Einforderung von Nachschüssen. Die Vorinstanz hat die Ansicht vertreten, dass zur ordnungsmäßigen Beschlussfassung die Vorlage der Einzelabrechnungen bzw. eine Information über die Abrechnungsspitzen der anderen Sondereigentumseinheiten erforderlich sei.

Das Problem:

Seit dem 1.12.2020 beschließt die WEG nur noch die Zahlungspflichten, d. h. die Vorschüsse (§ 28 Abs. 1 WEG) und Nachschüsse bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse (§ 28 Abs. 2 WEG).

Ergibt sich daraus auch eine Verpflichtung, dass jeder Wohnungseigentümer die Zahlungspflichten der anderen Wohnungseigentümer kennt?

Die Entscheidung des Gerichts:

Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts blieb auch nicht wegen der Nichtvorlage der jeweils anderen Einzelabrechnungen unklar, worauf sich die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer bezog.

Denn die Beschlussfassung setzte nicht voraus, dass der jeweilige Wohnungseigentümer vorher jeweils Kenntnis von den

jeweiligen Abrechnungsspitzen bzw. Beitragsanpassungen der anderen Wohnungseigentümer genommen haben musste.

Es bedurfte auch nicht der Vorlage einer Gesamtübersicht über die Abrechnungsspitzen/Beitragsanpassungen an alle Wohnungseigentümer, so wie die Klägerin meint, auch wenn dies zweifelsfrei wünschenswert gewesen wäre, oder einer Übersendung sämtlicher Einzelabrechnungen an alle Wohnungseigentümer (LG Dortmund, Urteil vom 30.06.2017 - 17 S 232/16, Rn. 32 = ZWE 2017, 455 - noch zum WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung).

Den Wohnungseigentümer oblag es auch, gemäß § 28 Abs. 2 WEG über die Einforderung der Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse zu beschließen (sogenannte Beschlusskompetenz).

Praxis-Tipp:

Bereits nach altem Recht war eine Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen nicht notwendiger Bestandteil der Abrechnung (BGH, Urt. v 27.10.2017, V ZR 189/16).

Wichtig ist aber, dass der Beschluss über die Zahlungspflichten (z. B. Vorschüsse) hinreichend bestimmt formuliert wurde.



Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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