

Auch weiterhin muss eindeutig sein, was der Gegenstand eines Beschlusses einer Wohnungseigentümergeinschaft ist – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 25.02.2020, 2 – 13 S 127/19

I.

Oberste Pflicht eines Wohnungseigentümers gegenüber dem Verband der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist die Zahlung des Hausgeldes. Welches Hausgeld genau ein Wohnungseigentümer zu zahlen hat wird durch Beschlussfassung über die zu zahlenden Vorschüsse und die zu zahlenden Nachschüsse bestimmt (vor dem 01.12.2020 durch Beschluss von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung). Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main bestätigt nochmals, dass der Beschluss über die Jahresabrechnung bzw. nunmehr den Nachschuss eindeutig sein muss.

II.

Die Wohnungseigentümer hatten 2018 die Jahresabrechnung 2017 beschlossen. Es gab allerdings zwei Fassungen dieser Abrechnung 2017. Der zweiten Fassung der Abrechnung 2017 waren nicht alle Unterlagen beigelegt, die der ersten Fassung der Jahresabrechnung 2017 beigelegt waren. Der Kläger hat gegen diesen Beschluss Anfechtungsklage erhoben. Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden. Auf die Berufung hin hat das LG Frankfurt/Main die Beschlussfassung aufgehoben. Insbesondere da hier zwei Fassungen der Jahresabrechnung existierten und diese sogar miteinander kombiniert werden mussten war der Beschluss nicht eindeutig.

III.

Beschlussfassungen müssen eindeutig sein. Dies gilt auch für die Festlegung der Hausgelder. Insbesondere muss für den Wohnungseigentümer eindeutig feststehen, welche Hausgelder er zu leisten hat. Nach der bis zum 01.12.2020 geltende Rechtslage konnte dies fraglich sein, wenn mehrere Fassungen des Wirtschaftsplanes bzw. der Jahresabrechnung existierten und nicht genau klargestellt wurde, welche Fassung nun maßgeblich sein sollte. Insbesondere wenn die unterschiedlichen Fassungen zu unterschiedlichen Beträgen kamen war nicht eindeutig, welcher Betrag nun geschuldet wurde.

Beispiel: Die Hausverwaltung H erstellt eine erste Fassung der Jahresabrechnung 2020. Diese endet mit einer Nachzahlung für Wohnungseigentümer E i.H.v. EUR 57,30. Diese Fassung wird auch vorab den Wohnungseigentümern übermittelt. Auf Hinweis des Beirates, dass bei den Kosten für den Hausmeister eine Rechnung vergessen worden sei, korrigiert H die Jahresabrechnung. Diese endet für E nunmehr mit einer Nachzahlung i.H.v. EUR 123,70. Der Beschluss über die Jahresabrechnung besagt nur, dass die Jahresabrechnung 2020 beschlossen wird.

Seit 01.12.2020 werden nunmehr aber nicht mehr Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne beschlossen, sondern Vorschüsse und Nachschüsse. Im Beispielsfall müsste daher ein zahlenmäßig konkret bezeichneter Nachschuss beschlossen werden. Dies ändert allerdings nichts daran, dass der Beschlusstext diesen Vorschuss bzw. diesen Nachschuss eindeutig festlegen muss. Im Einzelfall kann dies immer noch fraglich sein.

IV.

Beschlussgegenstände müssen eindeutig sein. Dies gilt auch für die Festlegung der Hausgelder. Ob im konkreten Einzelfall ein Beschluss zweideutig ist oder an sonstigen Fehlern leidet bedarf der sorgfältigen juristischen Prüfung. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.