

Augenmaß bei der Benennung der Jahresabrechnung in der Wohnungseigentümerversammlung – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts München (AG München) vom 24.03.2017, 481 C 15671/16 WEG

I.

Auf einer Eigentümerversammlung einer Wohnungseigentümergeinschaft getroffene Beschlüsse sind - soweit sie fehlerhaft sind - in der Regel nur anfechtbar. Nur ausnahmsweise – wenn ein schwerwiegender Fehler vorliegt – sind Beschlüsse sogar nichtig. Nur anfechtbar Beschlüsse werden bestandskräftig, wenn sie nicht binnen eines Monats ab Beschlussfassung gerichtlich angegriffen werden. Nichtig Beschlüsse können hingegen noch Jahre nach der Beschlussfassung durch Gerichtsentscheidung aus der Welt geschafft werden. Die Entscheidung des AG München weist auf einen in der Praxis nicht selten vorkommenden Nichtigkeitsgrund hin, der aber leicht aus der Welt zu bringen ist.

II.

Kläger und Beklagte bilden zusammen eine Wohnungseigentümergeinschaft. Am 27.06.2016 fand eine Eigentümerversammlung statt auf der u.a. die Jahresgesamt/Jahreseinzelaabrechnung für 2015 vom 09.06.2016 beschlossen wurde. Eine Jahresabrechnung vom 09.06.2016 gab es nicht, wohl aber verschiedene Versionen der Jahresabrechnung für 2015. Das Amtsgericht München hob diese Beschlussfassung auf und wies darauf hin, es entspreche allein ordnungsgemäßer Verwaltung ausreichend bestimmte Beschlüsse zu fassen. Diese notwendige hinreichende Transparenz sei nicht mehr gegeben, wenn unklar sei über welche Version der Jahresabrechnung Beschluss gefasst werde. Eine Vermutung, bei Fehlen genauerer Angaben sei die jeweils letzte Fassung beschlossen gebe es nicht.

III.

Soweit eine Verwaltung existiert, ist es Aufgabe dieser für die abgelaufene Abrechnungsperiode die Jahresabrechnung zu erstellen. Erst mit der Jahresabrechnung wird endgültig festgelegt, welche Kosten vom jeweiligen Eigentümer für diese Abrechnungsperiode zu tragen sind. Trotz sorgfältigster Bemühungen kann es immer passieren, dass sich in diesen Entwurf der Jahresabrechnung Fehler einschleichen. Wie auch das Amtsgericht betont, können sogar noch in der Versammlung Änderungen an dem Entwurf der Abrechnung vorgenommen werden.

Nicht selten kommt es aber in der Praxis zu mehreren Änderungen des Entwurfs der Jahresabrechnung mit der Folge, dass dann mehrere Fassungen existieren: der ursprüngliche Entwurf der Verwaltung, der erste geänderte Entwurf, der zweite geänderte Entwurf, usw. Aufgrund der Tatsache, dass die beschlossene Jahresabrechnung mit Ablauf der Monatsfrist in Bestandskraft erwächst und dann nur mit Zustimmung aller Eigentümer nochmals geändert werden kann, ist es unabdingbar, dass genau feststeht, welche Version beschlossen wird. Daher ist es wie das Amtsgericht zu Recht darauf hinweist von extremer Wichtigkeit, dass zum einen eine Beschlussfassung über eine Version herbeigeführt wird, die auch tatsächlich existiert. Ebenso muss klargestellt werden über welche geänderte Fassung beschlossen werden soll.

IV.

Diese Entscheidung mag nicht einleuchten für Fälle, in denen allen Beteiligten klar war worüber abgestimmt werden soll und lediglich eine Falschbezeichnung vorliegt. Das AG München hat diesen Gesichtspunkt für völlig unerheblich gehalten. Kein Eigentümer sollte sich darauf verlassen, dass das für ihn zuständige Amtsgericht einen anderen Standpunkt einnimmt und in eine Beweisaufnahme darüber eintritt, ob Klarheit darüber bestand, worüber abgestimmt wird. Zum einen spricht einiges für die Position des AG München. Die Beschlüsse – niedergelegt in der Beschlussammlung – sollen nicht

nur die an der Abstimmung beteiligten Eigentümer darüber informieren, worüber abgestimmt wurde, sondern auch gegebenenfalls später neu dazukommende Erwerber. Anders als den beteiligten Eigentümern wird diesen im Regelfall nicht klar sein, was gewollt gewesen war. Es besteht auch die große Gefahr, dass sich Jahre nach der Abstimmung nicht mehr eruieren lässt, was seinerzeit gewollt gewesen war.

Selbst wenn das für die Entscheidung zuständige Amtsgericht sich auf eine Beweisaufnahme einlassen sollte, besteht auch dann die große Gefahr, dass nicht mehr bewiesen werden kann worüber abgestimmt werden sollte. Daher ist dringend zu empfehlen sich nicht darauf zu verlassen, dass Fehler bei der Bezeichnung der Beschlussfassung noch korrigiert werden könnten. Vielmehr sollte im Vorfeld Augenmerk daraufgelegt werden, dass eindeutig ist, über welche Version der Jahresabrechnung Beschluss gefasst wurde.

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. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.