

Jahresabrechnungen einer Wohnungseigentümergeinschaft müssen aus sich heraus verständlich sein und Wohnungseigentümer können gegen ihren Willen nicht zu Arbeiten verpflichtet werden – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Oberhausen (AG Oberhausen) vom 03.06.2020, 34 C 87/19

I.

Wesentlichste Pflicht der Wohnungseigentümer ist die Zahlung von Hausgeldern. Welche Hausgelder zu zahlen sind, werden durch Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung festgelegt. Sowohl Wirtschaftsplan wie auch Jahresabrechnung müssen ohne weitere Erläuterung aus sich heraus verständlich sein. Dies wird durch die besprochene Entscheidung des AG Oberhausen nochmals bestätigt, ebenso wie die fehlende Kompetenz der Eigentümerversammlung Wohnungseigentümer zu persönlichen Diensten wie Gartenarbeit oder Winterdienst zu verpflichten.

II.

Kläger und Beklagte sind Wohnungseigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Auf einer Eigentümerversammlung im November 2019 fassten die Wohnungseigentümer einmal den Beschluss die von der Verwaltung erstellte Jahresabrechnung 2018 zu genehmigen und die Wohnungseigentümer zur Vornahme des Winterdienstes zu verpflichten.

Auf die hiergegen erhobene Anfechtungsklage hin hat das AG Oberhausen beide Beschlüsse aufgehoben und den Beschluss bezüglich des Winterdienstes sogar für nichtig erklärt. Die Jahresabrechnung sei nicht aus sich heraus verständlich, nach eigener Angabe der Beklagten sei es bei der Darstellung der Gemeinschaftskosten zu Übertragungsfehlern gekommen sei. Den Wohnungseigentümern fehlte darüber hinaus die Kompetenz, den Wohnungseigentümern den Winterdienst persönlich durch Mehrheitsbeschluss aufzuerlegen.

III.

1.

Damit die WEG über die notwendigen Geldmittel verfügt um die laufenden Ausgaben (z.B. Ankauf von Heizöl oder Steuern) zu begleichen, müssen die Wohnungseigentümer Hausgelder zahlen. In der Regel wird für das laufende Wirtschaftsjahr zunächst ein Wirtschaftsplan beschlossen, welcher – ähnlich wie Betriebskostenvorauszahlungen bei einem Mietvertrag – festgelegt, welche Beträge die Wohnungseigentümer monatlich zu zahlen haben. Über diese nach dem Wirtschaftsplan geleisteten Zahlungen ist nach Ablauf der Abrechnungsperiode durch die Aufstellung der Jahresabrechnung festzustellen, welche Beträge für die Abrechnungsperiode endgültig zu zahlen sind.

**Beispiel:** Für die X-WEG wird durch Wirtschaftsplan festgelegt, dass der Wohnungseigentümer Z für 2019 monatlich EUR 200,00 zu leisten hat. 2020 beschließt die WEG die Jahresabrechnung 2019; auf Z entfallen Kosten von EUR 2.200,00, so dass er – da er die EUR 200,00 immer gezahlt hat – EUR 200,00 zurückerhält.

2.

Die von den Wohnungseigentümern zu beschließende Jahresabrechnung muss bestimmte Anforderungen einhalten. Insbesondere muss sie aus sich heraus verständlich sein, eine Jahresabrechnung die erst nach Erklärung durch den Verwalter oder sonstige Dritte (etwa den Beirat) nachvollziehbar ist, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Welche Anforderungen an die Verständlichkeit einer Jahresabrechnung zu stellen sind, ist nach den Eigenheiten der jeweiligen WEG und der Abrechnungsperiode zu bestimmen. Hat es zum Beispiel innerhalb einer Abrechnungsperiode durch Zusammenlegung von Einheiten oder Schaffung neuen Wohnraums Veränderungen bei den Miteigentumsanteilen gegeben, ergibt sich zusätzlicher Erläuterungsbedarf in der Jahresabrechnung.

3.

Einen Mehrheitsbeschluss können Wohnungseigentümer nur über solche Beschlussgegenstände fassen, für welche sie eine Beschlusskompetenz haben. Keine Beschlusskompetenz besitzen Wohnungseigentümer dazu, einzelne Wohnungseigentümer zu bestimmten Tätigkeiten zu verpflichten. Daher kann durch Mehrheitsbeschluss nicht bestimmt werden, dass die Wohnungseigentümer Winterdienst oder Gartenarbeiten persönlich durchführen müssen. Dies würde nur durch eine Vereinbarung gehen, zu der alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen.

Fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz, ist ein dennoch gefasster Beschluss nicht nur anfechtbar, sondern nichtig. Der Unterschied ist wesentlich: wird ein Beschluss, der nur anfechtbar ist, nicht innerhalb der für die Anfechtungsklage geltenden Klageerhebungsfrist von einem Monat ab Beschlussfassung gerichtlich angegriffen, wird er bestandskräftig und gilt trotz des ihm innewohnenden Fehlers. Ein nichtiger Beschluss ist dagegen auch nach Ablauf der Klageerhebungsfrist für die Anfechtungsklage unwirksam.

Ob ein Beschluss nichtig ist oder nur anfechtbar, ist im Regelfall schwierig abzugrenzen. Um hier Klarheit zu erhalten, ist eine gerichtliche Feststellung der Nichtigkeit sinnvoll. Wenn wie in der besprochenen Entscheidung alle Eigentümer sich darüber einig sind, dass ein bestimmter Beschluss nichtig ist, bietet es sich an, zur Vermeidung eines Gerichtsverfahrens diesen Beschluss förmlich aufzuheben. Solange der Beschluss in der Welt und die Nichtigkeit nicht gerichtlich festgestellt ist besteht die Gefahr, dass später ein Gericht doch zu dem Ergebnis kommt, dass der Beschluss „nur“ an Anfechtungsgründen litt und mangels Anfechtung nunmehr bestandskräftig ist.

IV.

Um die Kosten, die ein Wohnungseigentümer für eine Abrechnungsperiode zu leisten hat, endgültig festzusetzen ist eine Jahresabrechnung notwendig. Diese muss bestimmten Anforderungen genügen, insbesondere aus sich heraus verständlich sein. Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss nicht zu persönlichen Dienstleistungen verpflichtet werden. Ob eine Jahresabrechnung bzw. ein sonstiger Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht bzw. die Gemeinschaft eine Beschlusskompetenz hatte, bedarf im Einzelfall 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.