WEGNEWS
MÄRZ 2016

HEMRICH

››› Wohnungseigentumsrecht ‹‹‹ von Massimo Füllbeck

Wann liegt ein hinreichend bestimmter Beschluss über die Jahresabrechnung vor?

1. Ein Beschluss über die Jahresabrechnung ist nur dann hinreichend bestimmt, wenn sich dem Beschluss zweifelsfrei entnehmen lässt, über welche Jahreseinzel- und Jahresgesamtabrechnung ein Beschluss gefasst wurde. So genügt etwa die Formulierung „die vorliegenden Jahresabrechnungen werden genehmigt“ nicht, wenn sich dem Protokoll nicht eindeutig entnehmen lässt, welche Jahresabrechnungen vorlagen.

2. Voraussetzung eines hinreichend bestimmten Beschlusses über die Jahresabrechnungen ist eine Bezugnahme auf die dem Protokoll anliegende Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen oder zumindest aber eine genaue Bezeichnung des Datums der jeweiligen Gesamt- und Einzelabrechnungen.

AG Dortmund, Urt. v. 12.11.2015
514 C 71/14

Der Fall:

Eine Eigentümergemeinschaft streitet über die Wirksamkeit eines Beschlusses zur Jahresabrechnung des Kalenderjahres 2013. Vor der Eigentümerversammlung waren verschiedene Versionen der Einzelabrechnungen im Umlauf. In der entsprechenden Eigentümerversammlung vom 26.05.2014 wurde dann aber, ohne auf die konkret richtige Version der Jahresabrechnung 2013 Bezug zu nehmen, nur die „Abrechnung 2013“ beschlossen. Ein Eigentümer hat den Beschluss aus verschiedenen Gründen angefochten.

Das Problem:

Wenn aus einem Beschluss nicht erkennbar ist, was die Eigentümer eigentlich konkret beschlossen haben oder der Beschluss derart schwammig formuliert wurde und somit eine Umsetzung des Beschlusses durch den Verwalter gar nicht möglich ist, führt dies nach ständiger Rechtsprechung zu einem nichtigen Beschluss.

Nichtige Beschlüsse können auch noch nach der einmonatigen Anfechtungsfrist für nichtig erklärt werden.

Die Nichtigkeit ist der schlimmste Fall, der vorkommen kann, denn die Folge ist: Es gibt keinen Beschluss und somit auch keinen Anspruch der Eigentümergemeinschaft auf Erstattung oder Nachzahlung der Abrechnungsergebnisse aus den betroffenen Einzelabrechnungen.

Die Entscheidung des AG Dortmund:

Das Gericht hält den Beschluss für nichtig, weil der Beschlussinhalt nicht eindeutig war. Insbesondere ist nicht erkennbar, welche Version der Jahresabrechnung 2013 die Eigentümer mehrheitlich genehmigt haben. Es ergebe sich aus der Protokollierung auch nicht, ob Gesamt- und Einzelabrechnungen beschlossen wurden oder ob nur eine Gesamtabrechnung beschlossen wurde. Entweder muss der Beschluss Bezug auf eine dem Protokoll beigefügte Gesamt- und Einzelabrechnung nehmen oder in dem Beschluss ist eine genaue Bezeichnung des Datums der jeweiligen Gesamt- und Einzelabrechnung erforderlich.

Praxistipp:

Aus einem Beschluss zur Jahresabrechnung muss sich zweifelsfrei entnehmen lassen, über welche Gesamt- und Einzelabrechnung abgestimmt wurde. Bei der entsprechenden Beschlussfassung sollte daher darauf geachtet werden, dass bei den zu beschließenden Gesamt- und Einzelabrechnungen das genaue Datum des Abrechnungsjahres und das Druckdatum auf den Einzelabrechnungen genannt wird.

Bei Problemfällen kann man auch dem Vorschlag des AG Dortmund folgen und sicherheitshalber die beschlossene Jahresabrechnung als Anlage dem Protokoll beifügen. ■

Fachautor:

Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

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