

**Landgericht Köln**  
**IM NAMEN DES VOLKES**  
**URTEIL**

§§ 28 WEG; 139 BGB

- 1. Nach Streichung des § 28 Abs. 5 WEG a.F. fehlt die Beschlusskompetenz für eine Beschlussfassung über die Gesamtjahresabrechnung. Beschlossen werden nur noch die Abrechnungsspitzen. Eine dennoch erfolgte Beschlussfassung führt zur Teilnichtigkeit.**
  
- 2. Durch die Neuregelung in § 28 Abs. 2 S. 1 WEG ist die Beschlussfassung beschränkt. Gegenstand ist die Einforderung von Nachschüssen im Fall einer auf die Einheit bezogenen Unterdeckung oder eine Anpassung beschlossener Vorschüsse im Fall einer Überdeckung. Beschlussgegenstand sind nur Zahlungspflichten, welche zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus der nur vorläufigen Planung nach dem Wirtschaftsplan erforderlich werden**

LG Köln, Urteil vom 25.11.2022 - 29 S 101/21

**Tenor:**

Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts vom 17.05.2021 teilweise aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

Der Beschluss zu TOP 3 der Eigentümerversammlung vom 04.12.2020 (Genehmigung Gesamt- und Einzelabrechnung 2018) wird betreffend Satz 1 für nichtig erklärt, soweit er über die Zahlungspflichten (positive oder negative Abrechnungsspitze) hinausgeht.

Der Beschluss zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 04.12.2020 (Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung 2019) wird betreffend Satz 1 für nichtig erklärt, soweit er über die Zahlungspflichten (positive oder negative Abrechnungsspitze) hinausgeht.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

Die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits erster Instanz trägt die Klägerin zu 70% und die Beklagte zu 30%, die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin zu 2/3, die Beklagte zu 1/3.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### **Tatbestand:**

I.

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft G.-straße in V.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin die Feststellung der Nichtigkeit der zu TOP 3 und TOP 4 in der Eigentümerversammlung vom 04.12.2020 gefassten Beschlüsse, nachdem sie zunächst die Ungültigerklärung der zu TOP 3, TOP 4, TOP 5 und TOP 6 in der Eigentümerversammlung vom 04.12.2020 gefassten Beschlüsse begehrt hat.

Die Beschlussfassungen zu TOP 3 und Top 4 der Eigentümerversammlung vom 04.12.2020 haben folgenden Wortlaut:

"TOP 3

Der vom Verwalter vorgelegte Entwurf der Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018 mit einer Abrechnungsspitze in Höhe von 12.435,96 € (negatives Vorzeichen = Guthaben, positives Vorzeichen = Nachzahlung) bestehend aus Gesamt- und Einzelabrechnungen, wird inklusiv der dort vorgenommenen Verteilung der Bewirtschaftungskosten, Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung und Einnahmen genehmigt und die ausgewiesenen Salden anerkannt. Die Abrechnungsergebnisse werden zum nächsten Monatsersten fällig gestellt. Guthaben aus den jeweiligen Abrechnungen werden gegenüber säumigen Eigentümern mit deren offenen Posten verrechnet. Die WEG beauftragt den Verwalter hiermit, gegen säumige Eigentümer notfalls im Namen der WEG unter anwaltlicher und gerichtlicher Zuhilfenahme vorzugehen.

TOP 4

Der vom Verwalter vorgelegte Entwurf der Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2019 mit einer Abrechnungsspitze in Höhe von -2.103,05 € (negatives Vorzeichen = Guthaben, positives Vorzeichen = Nachzahlung), bestehend aus Gesamt- und Einzelabrechnungen, wird inklusiv der dort vorgenommenen Verteilung der Bewirtschaftungskosten, Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung und Einnahmen genehmigt und die ausgewiesenen Salden anerkannt. Die Abrechnungsergebnisse werden zum nächsten Monatsersten fällig gestellt. Guthaben aus den jeweiligen Abrechnungen werden gegenüber säumigen Eigentümern mit deren offenen Posten verrechnet. Die WEG beauftragt den Verwalter hiermit, gegen säumige Eigentümer notfalls im Namen der WEG unter anwaltlicher und gerichtlicher Zuhilfenahme vorzugehen".

Die Klägerin hat die Ansicht vertreten, den Wohnungseigentümer fehle aufgrund der geänderten Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes zum 01.12.2020 die Beschlusskompetenz für die zu TOP 3 und TOP 4 gefassten Beschlüssen.

Das Amtsgericht hat mit Urteil vom 17.05.2021 die Klage abgewiesen. Zur Begründung hat das Amtsgericht -soweit für die Berufung von Interesse- im Wesentlichen ausgeführt, dass die Beschlüsse zu TOP 3 und TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 04.12.2020 nicht nichtig seien. Den Eigentümern fehle insbesondere nicht die Beschlusskompetenz über die Abrechnung zu entscheiden. Bereits vor der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes sei höchstrichterlich entschieden gewesen, dass die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung sich lediglich auf die Abrechnungsspitze beschränke. Die aktuelle Fassung von § 28 WEG setze diese Rechtsprechung lediglich um. Keineswegs seien in der Vergangenheit sämtliche Beschlüsse über Jahresabrechnungen nichtig gewesen, nur weil nicht explizit über die Abrechnungsspitze entschieden worden sei. § 28 Abs. 2 WEG n.F. nenne die Jahresabrechnung ausdrücklich und die Verpflichtung des Verwalters selbige zu erstellen, damit die Wohnungseigentümer auf der Grundlage der Abrechnung über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beschließen können. Der Beschluss, den die Wohnungseigentümer fassen, betreffe nur den Endbetrag, der auf jeden Wohnungseigentümer entfalle, dies bedeute nicht, dass der Beschlusswortlaut darüber hinausgehen könne, ohne dass dies letztlich, ebenso wie in der Vergangenheit, Relevanz habe. Der Verwalter möge in der Literatur vorgeschlagene Beschlussvorlagen verwenden, dies bedeute jedoch nicht, dass ein anderer Beschluss automatisch zur Anfechtbarkeit oder gar Nichtigkeit des Beschlusses führe. Entscheidend sei, ob im Wege der Auslegung die auf jeden Wohnungseigentümer entfallenden Beträge ermittelt werden können. Es sei deshalb unschädlich, wenn schlicht über die Jahresabrechnung beschlossen werde.

Wegen der Einzelheiten der Begründung sowie die Darstellung des Parteivortrags in erster Instanz wird auf das angefochtene Urteil des Amtsgerichts V. vom 17.05.2021, 202 C 1/21, Bl. 164 ff. d.A., Bezug genommen.

Gegen das vorgenannte Urteil hat die Klägerin frist- und formgerecht Berufung eingelegt. Sie trägt vor, die Wohnungseigentümer hätten bis zum 30.11.2020 die Kompetenz gehabt, nicht nur die (positiven oder negativen) Abrechnungsspitzen (Beträge) zu beschließen, sondern auch die ihr zugrunde liegenden Berechnungen, die zur rechnerischen Herleitung der Abrechnungsspitzen benötigt worden seien. Auch diese Berechnung sei von der Beschlusskompetenz erfasst gewesen und deshalb nach Eintritt der Bestandskraft nicht mehr in Frage zu stellen gewesen, in diesem Zusammenhang verweist die Klägerin auf die Entscheidung des BGH vom 13.02.2020, V ZR 29/15. Die Eigentümer hätten zudem bis zum 30.11.2020 auch die Beschlusskompetenz gehabt, über die Gesamtabrechnung als Abrechnung über den für das jeweilige Wirtschaftsjahr aufgestellten Wirtschaftsplan zu beschließen. Seit dem 01.12.2020 sei jedoch nur noch eine Beschlussfassung hinsichtlich der reinen Nachschuss- bzw. Anpassungsbeträge, also der positiven oder negativen Abrechnungsspitzen zugelassen, jedoch keine Beschlussfassung der diesen Beträgen zugrunde liegenden Berechnung. Demgemäß habe der Gesetzgeber lediglich für die Beschlussfassung dieser Beträge eine Beschlusskompetenz in § 28 Abs. 1 S. 1 WEG begründet. § 28 Abs. 2 S. 2 WEG n.F. regle daher keine Beschlusskompetenz zu Gunsten der Wohnungseigentümer für eine entsprechende Beschlussfassung der Gesamt- und Einzelabrechnungen. Demgemäß würden die angefochtenen Beschlüsse mehr umfassen als von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gedeckt sei. Die verwendete Formulierung "und" lasse deutlich werden, dass zusätzlich auch die als Entwurf vorgelegte Abrechnung im Übrigen genehmigt worden sei und sie damit als ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend gebilligt worden sei. Gerade für Letzteres fehle den Eigentümern jedoch die Beschlusskompetenz. Es sei auch nicht ersichtlich, dass die Wohnungseigentümer diesen Teilen der beanstandeten Beschlüsse keine eigenständige Bedeutung hätten zukommen lassen.

Darüber hätten die Wohnungseigentümer auch nicht die Kompetenz, bereits entstandene, indes noch nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen eines Wohnungseigentümers in der Jahresabrechnung erneut zu beschließen und zu begründen. Der streitgegenständliche Beschluss habe vorgesehen, dass abgesehen von der Genehmigung einer Art "Gesamt-Abrechnungsspitze" in Höhe von EUR 12.435,96 die Salden anerkannt werden. Mutmaßlich sollten mit "Salden" die Nachschuss- bzw. Anpassungsbeträge der einzelnen Wohnungseigentümer im Sinne von § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. beschlossen werden. Diese Salden würden sich aus dem Ergebnis über die Abrechnung über das Hausgeld und das Ergebnis über die Abrechnung der Instandhaltungsrücklage zusammensetzen. Sowohl die Hausgeldabrechnung als auch die Abrechnung über die Rücklage würden jedoch nicht auf eine sogenannten Soll-Abrechnung beruhen, sondern würden die tatsächlich von der Klägerin geleisteten Beträge und nicht die nach dem Wirtschaftsplan geschuldeten Beträge berücksichtigen. Der Fehlbetrag in Bezug auf die Klägerin von EUR 120,00 hinsichtlich der Zuführung der Rücklage würde im Gesamtnachzahlungsbetrag rechnerisch erfasst und ausgewiesen, diese Zahlungspflicht würde nochmals begründet. In den Salden seien Beträge mitenthalten, bei denen es sich um bereits entstandene, indes noch nicht erfüllte Zahlungsverpflichtungen eines Wohnungseigentümers handele.

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts vom 17.05.2021 zum Aktenzeichen 202 C 1/21, am 21.05.2021 zugestellt, wird geändert.

Der Beschluss der Eigentümer in der Eigentümerversammlung vom 04.12.2020 zu TOP 3 über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung 2018 mit dem Wortlaut

"Der vom Verwalter vorgelegte Entwurf der Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2018 mit einer Abrechnungsspitze in Höhe von 12.435,96 € (negatives Vorzeichen = Guthaben, positives Vorzeichen = Nachzahlung) bestehend aus Gesamt- und Einzelabrechnungen, wird inklusiv der dort vorgenommenen Verteilung der Bewirtschaftungskosten, Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung und Einnahmen genehmigt und die ausgewiesenen Salden anerkannt. Die Abrechnungsergebnisse werden zum nächsten Monatsersten fällig gestellt. Guthaben aus den jeweiligen Abrechnungen werden gegenüber säumigen Eigentümern mit deren offenen Posten verrechnet. Die WEG beauftragt den Verwalter hiermit, gegen säumige Eigentümer notfalls im Namen der WEG unter anwaltlicher und gerichtlicher Zuhilfenahme vorzugehen"

und der Beschluss der Eigentümer in der Eigentümerversammlung vom 04.12.2020 zu TOP 4 über die Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnung 2019 mit dem Wortlaut

"Der vom Verwalter vorgelegte Entwurf der Jahresabrechnung für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2019 mit einer Abrechnungsspitze in Höhe von -2.103,05 € (negatives Vorzeichen = Guthaben, positives Vorzeichen = Nachzahlung), bestehend aus Gesamt- und Einzelabrechnungen, wird inklusiv der dort vorgenommenen Verteilung der Bewirtschaftungskosten, Beitragsleistungen zur Instandhaltungsrückstellung und Einnahmen genehmigt und die ausgewiesenen Salden anerkannt. Die Abrechnungsergebnisse werden zum nächsten Monatsersten fällig gestellt. Guthaben aus den jeweiligen Abrechnungen werden gegenüber säumigen Eigentümern mit deren offenen Posten verrechnet. Die WEG beauftragt den Verwalter hiermit, gegen säumige Eigentümer notfalls im Namen der WEG unter anwaltlicher und gerichtlicher Zuhilfenahme vorzugehen"

sind nichtig.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Berufungsbeklagte verteidigt das angefochtene Urteil, sie vertieft und wiederholt ihr erstinstanzliches Vorbringen.

Mit Beschluss vom 11.10.2021 hat die Kammer auf das vorläufige Beratungsergebnis hingewiesen.

Wegen aller weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Inhalt der im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

II.

Die in formeller Hinsicht nicht zu beanstandende Berufung der Klägerin hat in der Sache teilweise Erfolg.

Die angefochtenen Beschlüsse zu TOP 3 und TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 04.12.2020 sind teilweise nichtig, da es an der für die Beschlussfassung erforderlichen Beschlusskompetenz fehlt.

Durch die Neuregelung in § 28 Abs. 2 S. 1 WEG ist die Beschlussfassung beschränkt. Gegenstand ist die Einforderung von Nachschüssen im Fall einer auf die Einheit bezogenen Unterdeckung oder eine Anpassung beschlossener Vorschüsse im Fall einer Überdeckung. Beschlussgegenstand sind nur Zahlungspflichten, welche zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus der nur vorläufigen Planung nach dem Wirtschaftsplan erforderlich werden (vgl. Reichel-Scherer). Die Jahresabrechnung mit ihrer Darstellung von Einnahmen und Ausgaben dient den Wohnungseigentümern zur Beschlussvorbereitung, nimmt aber ausdrücklich nicht an der Beschlussfassung teil (Lehmann-Richter/Wobst, WEG-Reform 2020, Rdnr. 742).

Nach Streichung des § 28 Abs. 5 WEG a.F. fehlt damit die Beschlusskompetenz für eine Beschlussfassung (auch) über die (nur noch vorbereitenden) Rechenwerke. Über die (positive oder negative) Abrechnungsspitze geht unstrittig die vorliegende Beschlussfassung hinaus. Es ist nach Auffassung der Kammer indes nicht möglich, durch (objektive) Auslegung ungenaue Beschlussfassungen "über die Jahresabrechnung" zu retten. Zwar hat der BGH bereits in der Entscheidung vom 17.04.2015, V ZR 12/14, hervorgehoben, dass davon auszugehen ist, dass die Wohnungseigentümer im Zweifel einen wirksamen Beschluss fassen wollen. In diesem Zusammenhang ist auch die in der angefochtenen Entscheidung des Amtsgerichts genannte Entscheidung des BGH vom 13.02.2020, V ZR 29/15, zu sehen, dass bereits nach altem Recht nur die Abrechnungsspitze in Bestandskraft erwächst, sich die Beschlussfassung allein hierauf erstreckt und eine fehlende

Beschlusskompetenz nicht gesehen worden ist. Dennoch gilt zu berücksichtigen, dass nunmehr eine ausdrückliche Einschränkung des Beschlussgegenstandes im Gesetzestext ausformuliert ist. Nach Auffassung der Kammer kann demgemäß allein der Kern der Beschlussfassung nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. herausgeschält werden, darüber hinaus ist von einer Teilnichtigkeit der Beschlussfassung auszugehen (vgl. Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 10, Rdnr. 31).

Darüber hinaus gehende Einwendungen gegen die streitgegenständlichen Beschlussfassung führen dagegen nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse, insoweit sind die Beschlussgegenstände teilbar und können die Wohnungseigentümer insbesondere nach § 28 Abs. 3 WEG n.F. beschließen, wann Forderungen fällig sind und wie sie zu erfüllen sind. Diese Einwendungen sind im Übrigen auch nicht innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist erhoben worden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen, denn die dafür erforderlichen Voraussetzungen liegen nicht vor insbesondere die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert keine Entscheidung des Revisionsgerichts.

Allein der Umstand, dass der BGH zu einer entscheidungserheblichen Rechtsfrage noch keine Stellung genommen hat, rechtfertigt für sich genommen die Zulassung der Revision dagegen nicht.