



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

V ZR 102/23

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

WEG § 28 Abs. 2 Satz 1

Ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes“ genehmigt werden, ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse festlegen wollen (Fortführung von Senat, Beschluss vom 25. Oktober 2023 - V ZB 9/23, NZM 2024, 42 Rn. 14).

BGH, Urteil vom 19. Juli 2024 - V ZR 102/23 - LG Stuttgart
AG Böblingen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat im schriftlichen Verfahren mit Schriftsatzfrist bis zum 21. Juni 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel und Dr. Malik, die Richterin Laube und den Richter Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Stuttgart - 10. Zivilkammer - vom 26. April 2023 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als darin festgestellt wird, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer vom 28. Juli 2021 zu TOP 3 insoweit nichtig ist, als die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 in der Fassung mit Druckdatum vom 11. Mai 2021 genehmigt wurden.

Im Umfang der Aufhebung wird die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Böblingen vom 25. Januar 2022 zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Kläger.

Der Gegenstandswert des Revisionsverfahrens beträgt 54.534,54 €.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Der Kläger ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und Eigentümer von zwei Wohnungen. In der Eigentümerversammlung vom 28. Juli 2021 fassten die Eigentümer zu TOP 3 folgenden Beschluss:

„Die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes für den Zeitraum 01.01.2020 bis 31.12.2020 werden in der Fassung mit Druckdatum vom 11.05.2021 genehmigt. Die Abrechnungsspitzen sind zum 01.09.2021 fällig.“

2 Das Amtsgericht hat die dagegen gerichtete Anfechtungsklage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht das Urteil abgeändert und festgestellt, dass der Beschluss zu TOP 3 insoweit nichtig ist, als die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen genehmigt wurden. Mit der von dem Senat beschränkt auf die Beschlusskompetenz zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, will die Beklagte das Urteil des Amtsgerichts wiederherstellen lassen.

Entscheidungsgründe:

I.

3 Das Berufungsgericht hält die Beschlussfassung zu TOP 3 bezüglich der Genehmigung der Gesamt- und Einzelabrechnungen für nichtig, weil den Eigentümern insoweit die Beschlusskompetenz gefehlt habe. Gegenstand eines Beschlusses nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG seien im Gegensatz zu der vorherigen

Rechtslage nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich seien. Für eine Genehmigung des Abrechnungswerkes fehle daher die Beschlusskompetenz. Eine Auslegung des Beschlusses, nach der die Eigentümer gesetzeskonform ausschließlich über die Abrechnungsspitze abgestimmt hätten, komme nicht in Betracht. Im Beschlusstext würden nicht nur die Abrechnungsspitzen fällig gestellt, sondern vorgehend die Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen ausdrücklich genehmigt.

II.

4 Die Revision ist begründet. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist der zu TOP 3 gefasste Beschluss nicht wegen mangelnder Beschlusskompetenz der GdWE nichtig.

5 1. Im Ausgangspunkt zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, dass nach der seit dem 1. Dezember 2020 geltenden Fassung des § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse beschließen. Richtig ist auch, dass im Gegensatz zu der vorherigen Rechtslage nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind, Gegenstand des Beschlusses nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG sind (sog. Abrechnungsspitzen). Das zugrundeliegende Zahlenwerk, aus dem diese Zahlungspflichten abgeleitet werden, ist nicht mehr - wie zuvor nach § 28 Abs. 5 WEG aF - Gegenstand der Beschlussfassung, sondern dient nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG lediglich ihrer Vorbereitung (vgl. BT-Drs. 19/18791 S. 77).

6 2. Dagegen hält die Auffassung des Berufungsgerichts, der Beschluss lasse sich nicht dahingehend auslegen, dass die Eigentümer gesetzeskonform und in Einklang mit § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG ausschließlich über die Abrechnungsspitzen abgestimmt hätten, der insoweit uneingeschränkten Nachprüfung durch den Senat (st. Rspr., vgl. nur Senat, Urteil vom 17. April 2015 - V ZR 12/14, NJW-RR 2015, 847 Rn. 12) nicht stand.

7 a) Der Senat hat bereits entschieden, dass ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „der Wirtschaftsplan genehmigt wird“, nächstliegend dahingehend auszulegen ist, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beträge (Vorschüsse) festlegen wollen (vgl. Senat, Beschluss vom 25. Oktober 2023 - V ZB 9/23, NZM 2024, 42 Rn. 14). Zur Begründung hat der Senat ausgeführt, dass Beschlüsse objektiv und „aus sich heraus“ auszulegen sind. Dabei kommt es maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollen. Dies spricht nächstliegend dafür, dass die Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten des § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG entsprechend dieser Vorschrift nur über die Höhe der Vorschüsse beschließen möchten, auch wenn nach dem Wortlaut (zugleich) der Wirtschaftsplan genehmigt werden soll.

8 b) Diese Überlegungen zur Auslegung eines auf den Wirtschaftsplan bezogenen Beschlusses nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG gelten entsprechend für eine auf die Jahresabrechnung bezogene Beschlussfassung gemäß § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG. Ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „die Gesamtabrechnung und die daraus resultierenden Einzelabrechnungen des Hausgeldes“ genehmigt werden, ist nächstliegend dahingehend auszulegen,

dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelabrechnungen ausgewiesenen Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse festlegen wollen. Auch insoweit ist davon auszugehen, dass die zu einer rechtmäßigen Verwaltung verpflichteten Wohnungseigentümer nicht das Zahlenwerk als solches genehmigen, sondern nur - wie gesetzlich vorgesehen - einen Beschluss über die Abrechnungsspitze fassen möchten.

- 9 c) Daran gemessen ist der zu TOP 3 gefasste Beschluss dahingehend auszulegen, dass er sich auf die Genehmigung der Abrechnungsspitzen beschränkt. Die hierfür erforderliche Beschlusskompetenz ergibt sich aus § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG.

III.

- 10 1. Das Berufungsurteil ist damit nach § 562 Abs. 1 ZPO aufzuheben. Da die Beschlusskompetenz gegeben und die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO), ist die Berufung des Klägers insoweit zurückzuweisen, als sie sich gegen die Abweisung der auf den Beschluss zu TOP 3 bezogenen Klage richtet.

- 11 2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 Satz 1, § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Soweit der Kläger mit seiner Anfechtungsklage hinsichtlich des zu TOP 4b gefassten Beschlusses obsiegt hat, war das damit verbundene (Teil-)Unterliegen der Beklagten verhältnismäßig geringfügig und hat keine höheren Kosten verursacht.

- 12 3. Die Wertfestsetzung beruht auf § 49 Satz 1 GKG. Bei Beschlussklagen der vorliegenden Art bemisst sich der Streitwert grundsätzlich nach dem Nennbetrag der Jahresabrechnung (vgl. Senat, Urteil vom 24. Februar 2023 - V ZR 152/22, ZWE 2023, 284 Rn. 21 ff.; Beschluss vom 9. November 2023 - V ZB 67/22, NJW 2024, 761 Rn. 8).

Brückner

Göbel

Malik

Laube

Schmidt

Vorinstanzen:

AG Böblingen, Entscheidung vom 25.01.2022 - 23 C 1100/21 WEG -
LG Stuttgart, Entscheidung vom 26.04.2023 - 10 S 11/22 -

Verkündet am 19. Juli 2024

Weschenfelder, Amtsinspektorin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle