

1 S 153/21  
20 C 2/21  
Amtsgericht Bottrop



Landgericht Dortmund



## Urteil

In dem Rechtsstreit

der Frau

Beklagten und Berufungsklägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Str. 89, 46236 Bottrop,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft der WEG  
vertreten durch den Verwalter Herrn

}, 46240 Bottrop,

Klägerin und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte

hat die 1. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund auf die mündliche Verhandlung vom 01.03.2022 durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Bünnecke, die Richterin am Landgericht Stelzig und den Richter Krüger für Recht erkannt:

Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Bottrop vom 16.07.2021, Az.: 20 C 2/21, abgeändert.

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### Gründe:

#### I.

Die Kammer nimmt von der Darstellung eines Tatbestandes gem. §§ 540 Abs. 1, 2, 313a, 544 Abs. 2 ZPO Abstand.

#### II.

Die Berufung hat Erfolg. Die Klage ist unbegründet.

##### 1.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen nimmt die Kammer im Hinblick auf einen in Höhe von 4.729,18 € aus der am 31.01.2020 beschlossenen Jahresabrechnung 2019 vom 10.12.2020 geltend gemachten Zahlungsanspruch Bezug auf die Ausführungen der Kammer im Hinweisbeschluss vom 25.10.2021.

Hinzu kommt, dass nach den ergänzenden unstreitigen Erklärungen der Parteien, die Jahresabrechnung vom 10.12.2020 zwischenzeitlich rechtskräftig für unwirksam erklärt bzw. sogar als nichtig festgestellt worden ist.

##### 2.

Der Klägerin steht auch kein Anspruch aus der am 31.01.2020 zu TOP 6 beschlossenen Sonderumlage zu.

##### a)

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen nimmt die Kammer auch insoweit zunächst Bezug auf die Ausführungen der Kammer im Hinweisbeschluss vom 25.10.2021.

##### b)

Auch in Anbetracht des Schriftsatzes der Klägerin vom 04.11.2021 verbleibt die Kammer bei ihrer im rechtlichen Hinweis erteilten Rechtsansicht.

Insbesondere verbleibt die Kammer bei ihrer Rechtsansicht, dass der Beschluss über die Sonderumlage aus Januar 2020 betreffend das abgelaufene Wirtschaftsjahr 2019

nichtig ist, vgl. Bärmann-Becker, WEG, 14. Aufl., § 28 Rn. 14, Niedenführ / Schmidt-Räntsch / Vandenhouten, WEG, § 28 Rn. 20; LG Dortmund, 1 S 407/15 vom 19.04.2016).

aa)

Die Nichtigkeit folgt aus dem Fehlen einer Beschlusskompetenz. Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer zur Genehmigung eines Wirtschaftsplans besteht nur für ein noch nicht abgelaufenes Kalenderjahr. Nach dem Ablauf des Kalenderjahres besteht gem. § 28 Abs.1 WEG a.F. i.V.m. § 28 Abs. 2 WEG a.F. eine Beschlusskompetenz nur für die Genehmigung der Jahresabrechnung, die – sofern ein Wirtschaftsplan besteht – eine Korrektur des Wirtschaftsplans auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Abrechnung bekannten tatsächlichen Zahlungsflüsse nach dem Zu- und Abflussprinzip darstellt.

(1)

Im Hinblick auf das Verhältnis von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung bestimmt § 28 Abs. 1 WEG a.F., dass der Verwalter jeweils im Kalenderjahr, welches im Regelfall dem Wirtschaftsjahr entspricht, den Wirtschaftsplan aufzustellen hat, über den die Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG a.F. in der Eigentümerversammlung Beschluss zu fassen haben. In Ergänzung dazu bestimmt § 28 Abs. 3 WEG a. F., dass der Verwalter nach Ablauf eines Kalenderjahres eine Abrechnung zu erstellen hat, über welche gemäß § 28 Abs. 5 WEG a. F. von den Wohnungseigentümern in der Eigentümerversammlung zu beschließen ist (vgl. Jennißen, 6. Aufl. 2019, § 28 Nr. 46-48; Bärmann-Becker, 14. Aufl. 2018, § 28 Rn. 10).

(2)

Soweit Teile der Literatur (vgl. Jennißen in Jennißen, 6. Aufl. 2019, § 28 Rn. 51) es für möglich halten, dass nach Ablauf eines Kalenderjahres jedenfalls dem Gericht möglich sein muss, einen Wirtschaftsplan nachträglich für ein abgelaufenes Wirtschaftsjahr zu erstellen und nachträglich erstellte Wirtschaftspläne nicht für nichtig zu halten, überzeugt diese Ansicht nicht (so auch Becker in Bärmann, 14 Aufl. 2018, § 28 Rn. 55 m.w.N.).

Zwar ist es nicht überzeugend, worauf die Kommentierung bei Jennißen zutreffend hinweist, wenn man einen mit der Gegenansicht für nichtig gehaltenen Wirtschaftsplan noch damit zu retten versucht, nachträglich Sonderumlagen zu bilden, denn die-

se stellen sich nur als Ergänzung des Wirtschaftsplans dar. Dieser kann aber – folgerichtig – nicht mehr ergänzt werden, wenn er nichtig ist.

Gleichwohl fehlt die Beschlusskompetenz mit der Folge der Nichtigkeit der Aufstellung nachträglicher Wirtschaftspläne und nachträglich erhobener Sonderumlagen. Denn mit Ablauf des Wirtschaftsjahres besteht kein Bedürfnis mehr dafür, Vorschüsse einzufordern. Fehlt es an einem Wirtschaftsplan, egal ob er für unwirksam bzw. nichtig erklärt oder erst gar nicht erstellt worden ist, besteht keine Rechtsgrundlage für die Einzahlung von Vorschüssen.

Die tatsächlichen Zahlungsflüsse stehen fest und können, da die Abrechnungsreife des vorangegangenen Jahres zum 01.01. des Folgejahres eintritt, abgerechnet werden (vgl. Becker in Bärmann, 14. Aufl. 2018, § 28 Rn. 14 m.w.N.). Die sodann ausgewiesene Abrechnungsspitze stellt sodann die alleinige Anspruchsgrundlage dar. Mangels Wirtschaftsplan und infolgedessen mangels bestehender Möglichkeit des Auseinanderfallens der Verjährungsfristen, können nun und nur die tatsächlichen Zahlungen ohne Berücksichtigung der Sollvorauszahlungen in die Jahresabrechnung eingestellt werden. Fehlen Gelder mangels Wirtschaftsplan und zwischenzeitlich noch nicht erfolgter Abrechnung kann die Liquiditätslücke mit einer Sonderumlage nur für das laufende Wirtschaftsjahr ausgeglichen werden. Die Erhebung einer nachträglichen Sonderumlage scheidet aus. Dies gilt gerade auch im vorliegenden Fall mit der Besonderheit, dass Gelder letztlich nicht gefehlt haben, sondern von einem Eigentümer im abgelaufenen Kalenderjahr bereits komplett gezahlt worden sind. Dann aber hat der Ausgleich ausschließlich über die Abrechnung zu erfolgen.

#### **bb)**

Etwas anderes gilt lediglich in den Fällen, in denen die Eigentümer aufgrund eines formal nichtigen Beschlusses aus dem jeweiligen Wirtschaftsjahr bereits im laufenden Wirtschaftsjahr Zahlungspflichten zunächst begründet und diesen später als formal nichtig erkannten Beschluss sodann durch einen inhaltsgleichen Zweitbeschluss im Nachfolgejahr ersetzt haben (vgl. BGH, Urteil vom 04.04.2014 – V ZR 168/13).

Das weicht indes im Vergleich zur vorliegenden Fallgestaltung erheblich ab, weil streitgegenständlich die erstmalige Beschlussfassung erst nach einem bereits abgelaufenen und nun abrechenbaren Wirtschaftsjahr erfolgt, um nachträgliche Zahlungspflichten zu begründen.

#### **cc)**

Die Entscheidung des Landgerichts Frankfurt (Urt. v. vom 19.11.2020 – 2 – 13 S 137/19) steht der vorstehenden Wertung nicht entgegen. Soweit das Landgericht

Frankfurt sich auf eine Entscheidung des Landgerichts Saarbrücken (ZMR 2014/150, Urteil vom 21.06.2013 – 5 S 141/12) beruft, verkennt das Landgericht Saarbrücken, dass eine Sonderumlage lediglich die nachträgliche Anpassung des laufenden Wirtschaftsplans an den aktuellen Finanzbedarf der Gemeinschaft darstellt (vgl. Bärman-Becker, WEG, 14. Aufl., § 28 Rn. 41; Jennißen, 7. Aufl., 2021, § 28 Rn. 24). Hieraus folgt, dass die Beschlusskompetenz für die Begründung einer Sonderumlage lediglich aus der Beschlusskompetenz für den Wirtschaftsplan für das laufende Wirtschaftsjahr abzuleiten und damit ebenfalls auf das laufende Kalenderjahr beschränkt ist. Stellt sich während des Kalenderjahres – also nicht nachträglich, wie hier laut Beschlussfassung – heraus, dass ein gegebenenfalls beschlossener Wirtschaftsplan unzureichend ist, kann also eine Sonderumlage im laufenden Kalenderjahr beschlossen werden (vgl. Jennißen, 7. Aufl., 2001, § 28 Rn. 24).

dd)

Darüber hinaus verfängt das Argument der Sicherung der Liquidität der Gemeinschaft nicht. Denn dem aktuellen Finanzbedarf der Gemeinschaft bei Liquiditätsengpässen ist ohne weiteres durch die Aufstellung eines entsprechenden Wirtschaftsplanes für das laufende Kalenderjahr Rechnung zu tragen bzw. durch die Ergänzung eines solchen Wirtschaftsplans im laufenden Kalenderjahr in Form einer Sonderumlage (vgl. Jennißen, wie vor, § 28 Rn. 46 ff.), ein Bedürfnis für eine nachträgliche Sonderumlage ist nicht erkennbar.

Hinzu kommt ausweislich der Abrechnung (auch wenn sie zwischenzeitlich unstreitig für unwirksam erklärt worden ist), dass die für die Sanierung der Heizung ausgegebenen Gelder im Wirtschaftsjahr 2019 vorhanden waren und in diesem Jahr auch gezahlt worden sind. Sie sind bereits in die Jahresabrechnung für 2019 eingeflossen und ebenfalls in der Eigentümerversammlung vom 31.01.2020 neben dem Beschluss zu TOP 6 unter TOP 2 beschlossen worden. Vor diesem Hintergrund war bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sonderumlage nicht nur generell die Abrechenbarkeit gemäß § 28 Abs. 3 WEG a. F. eingetreten, sondern darüber hinaus die Genehmigung der Abrechnung des Vorjahres erfolgt.

Vor diesem Hintergrund ist es evident, dass nach (!) erfolgter Abrechnung bereits keine Beschlusskompetenz mehr dafür bestehen kann, nachträglich in das bereits abgelaufene und abgerechnete Wirtschaftsjahr 2019 durch eine erst nach Abrechnung des Wirtschaftsjahres 2019 im Januar 2020 beschlossene Sonderumlage für das Jahr 2019 rückwirkend einzugreifen und damit in letzter Konsequenz – für den

6  
Fall, dass die Abrechnung zutreffend gewesen wäre – sogar doppelte Zahlungspflichten zu begründen.

ee)

Soweit das Landgericht Frankfurt auf dem Standpunkt steht, dass auf der Grundlage der vorzitierten Entscheidung des BGH es unerheblich ist, dass der BGH sich mit einem inhaltsgleichen Zweitbeschluss habe befassen müssen, teilt die Kammer diese Auffassung nicht.

(1)

Denn im Hinblick auf die Willensbildung der Wohnungseigentümer handelt es sich um eine andere Fallkonstellation. Unabhängig davon, dass anderenfalls die Wohnungseigentümer gegebenenfalls ermuntert würden, generell erst nachträglich Wirtschaftspläne oder als Ergänzung zu diesen nachträglich Sonderumlagen zu beschließen, ist zu beachten, dass die gesetzlichen Vorgaben nach § 28 Abs. 1 WEG a. F. und § 28 Abs. 3 WEG a. F. in ihrem Regelungsgehalt sinnentleert wären. Sinn und Zweck eines Wirtschaftsplans oder einer Sonderumlage als Ergänzung zum Wirtschaftsplan ist es, Vorschüsse für das laufende Wirtschaftsjahr zu begründen, um die Liquidität im jeweiligen Wirtschaftsjahr sicherzustellen. Die Vorschüsse können indes nicht mehr begründet werden, wenn das Wirtschaftsjahr bereits abgelaufen und – wie hier – sogar abgerechnet worden ist. Insoweit beschäftigt das Urteil des Landgerichts Frankfurt sich auch nicht mit der Inhaltsgleichheit des Zweitbeschlusses, sondern stellt nur insgesamt auf den Zweitbeschluss ab.

(2)

Darüber hinaus sind bei einem inhaltsgleichen Zweitbeschluss bei einem (später als nichtig oder unwirksam erkannten) Erstbeschluss bereits durch diesen Zahlungspflichten entstanden und im Regelfall von einem Großteil der Eigentümer hierauf auch Zahlungen im Wirtschaftsjahr erbracht worden. Auch ein im Nachhinein als nichtig oder unwirksam angesehener Beschluss entfaltet jedenfalls temporäre Wirkung. Denn erst wenn über die Klage gegen einen Beschluss rechtskräftig entschieden worden ist, verliert ein von der Wohnungseigentümergeinschaft gefasster Beschluss gemäß § 23 Abs. 4 WEG a.F. seine Wirkung. Eine aufschiebende Wirkung kommt der Anfechtungsklage im Wohnungseigentumsrecht nicht zu, so dass auch ein anfechtbarer Beschluss zunächst taugliche Anspruchsgrundlage für eine darauf

gerichtete Hausgeldklage oder für die Einziehung von Beträgen aus einer Sonderumlage darstellt.

(3)

Aus der Systematik der §§ 48 Abs. 4 WEG a.F. und 46 Abs. 2 WEG a.F. folgt des Weiteren, dass in den Fällen, in denen bei einer Anfechtungsklage die Nichtigkeit übersehen worden ist, auch ein nichtiger Beschluss Rechtswirkung im Übrigen entfaltet, weil der Einwand der Nichtigkeit in weiteren Prozessen gesperrt ist. Da vorliegend der Beschluss zu TOP 6 aus der Eigentümerversammlung vom 31.01.2020 aber nicht angefochten worden war – anders als die Jahresabrechnung zu TOP 2 – ist die Kammer gemäß § 46 Abs. 2 WEG a.F. gehalten, etwaige Nichtigkeitsgründe von Amts wegen zu berücksichtigen.

ff)

Bei einem inhaltsgleichen Zweitbeschluss handelt es sich vielmehr um eine nachträgliche Genehmigung, wenn ein vorher im Wirtschaftsjahr gefasster Beschluss – z. B. aus formalen Gründen – sich als nichtig herausstellen sollte, um die Anspruchsgrundlage für die im Wirtschaftsjahr gezahlten Gelder zu „erhalten“. Ein aber erst nach Ablauf des Kalenderjahres nachträglich erstmalig gefasster Beschluss zur Ergänzung des Wirtschaftsplans wird dieser Zielsetzung nicht mehr gerecht, Vorschüsse zu begründen oder gegebenenfalls gezahlte Vorschüsse nachträglich zu legitimieren.

gg)

Die streitgegenständliche Konstruktion führte auch dazu, dass der zum „Soll“ gestellte Betrag niemals im eigentlichen Kalenderjahr erfüllt werden könnte. Denn dann würden Forderungen in Ergänzung des Wirtschaftsplanes des vergangenen Jahres (hier 2019) in die Abrechnung des Folgejahres (hier 2020 – abrechenbar erst im Jahr 2021) verschoben, obwohl die Jahresabrechnung eines Kalenderjahres (hier 2019) nach Rechtsprechung der Korrektur bzw. der Anpassung der Vorschüsse für das abgelaufene Wirtschaftsjahr (hier 2019) dient. Diese Zielrichtung könnte dann mit der Jahresabrechnung 2019 aber nicht mehr erreicht werden.

3.

Im Hinblick auf das abgegebene „Anerkenntnis“ nimmt die Kammer Bezug auf die diesbezüglichen Ausführungen zu 5. a) des Hinweises der Kammer vom 25.10.2021.

Es ist, nachdem die Abrechnung für nichtig erklärt worden ist, nicht klar, welcher Betrag von der Beklagten letztlich noch geschuldet ist. Denn nach der zuvor beschlossenen Abrechnung war durch die (auch weiterhin zwingende Einbeziehung der Kosten für die Heizungsanlage) nur noch ein sich gegebenenfalls aus der Abrechnung bestehender Differenzbetrag geschuldet. Der Formulierung zu TOP 6 kann im Hinblick auf die vorhergehende Abrechnung (TOP 2), die die Kosten für die Heizungsanlage bereits erfasste, nicht der Inhalt entnommen werden, dass die Beklagte sich im Zweifel sogar zu einer doppelten Zahlung verpflichten wollte. Die Erklärung muss zwingend im Zusammenhang mit der Genehmigung der Jahresabrechnung 2019 ausgelegt werden, so dass die Beklagte sich allenfalls dazu verpflichtet hat, ihren Gesamtanteil an den Kosten der Reparatur der Heizungsanlage i.H.v. 7.854,84 € unter Berücksichtigung der in der Jahresabrechnung ausgeworfenen Abrechnungsspitze zu begleichen. Da letztere indes für nichtig erklärt worden ist, kann derzeit auch ein sich aus dem Anerkenntnis bestehender Differenzbetrag nicht festgestellt werden.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1 ZPO, 708 Nr.10, 713, § 544 Abs. 2 ZPO.

Bünnecke  
Vorsitzender Richter am Landgericht

Stelzig  
Richterin am Landgericht

Krüger  
Richter

Beglaubigt  
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle  
Landgericht Dortmund

