

# 31. Pantaenius Immobilien tagung

## Abrechnung, Umlaufbeschluss, Bauliche Veränderung

–

Drei Beschlussmuster in 30 Minuten

Hamburg, 16. November 2023  
Empire Riverside Hotel

# I. Beitragsforderung kraft Beschluss (Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung)

- Problem: Worüber haben die Eigentümer nach Vorlage der Jahresabrechnung zu beschließen?
- **BGH v. 24.2.2023 – V ZR 152/22**
  - Der **Beschlussgegenstand** hat sich geändert. Während nach bisherigem Recht die Jahresabrechnung genehmigt wurde (§ 28 Abs. 5 WEG aF), soll die Jahresabrechnung nach neuem Recht nur der Vorbereitung des **Beschlusses über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse** dienen (vgl. § 28 Abs. 2 WEG und BT-Drucks. 19/18791, 77).

# 1. Musterbeschluss Vorschuss (Wirtschaftsplan)

§ 28 Abs. 1 WEG: Die Wohnungseigentümer beschließen über die **Vorschüsse** zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nummer 4 oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. **Zu diesem Zweck** hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.

*Die **Vorschüsse** für das Jahr 202\* werden entsprechend der im Wirtschaftsplan vom \*\*\*\*\* (Datum der Druckfassung) enthaltenen Liste auf Seite \*\*\* bestimmt. Die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 202\* gelten so lange, bis ein neuer Beschluss über Vorschüsse aus Einzelwirtschaftsplänen gefasst wird.*

*Einheit 1: 2.400 Euro (Kostentragung) plus 600 Euro (Erhaltungsrücklage)*

*Einheit 2: 2.550 Euro (Kostentragung) plus 600 Euro (Erhaltungsrücklage)*

*Einheit 3: 2.350 Euro (Kostentragung) plus 600 Euro (Erhaltungsrücklage)*

## 2. Musterbeschluss Nachschüsse/Anpassungen (Jahresabrechnung)

§ 28 Abs. 2 WEG: Nach Ablauf des Kalenderjahres beschließen die Wohnungseigentümer über die Einforderung von *Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse*. Zu diesem Zweck hat der Verwalter eine Abrechnung über den Wirtschaftsplan (Jahresabrechnung) aufzustellen, die darüber hinaus die Einnahmen und Ausgaben enthält.

*Die Nachschüsse bzw. Anpassungen der beschlossenen Vorschüsse aus den Einzelabrechnungen für das Jahr 202\* werden entsprechend der in der Jahresabrechnung vom \*\*\*\*\* (Datum der Druckfassung) enthaltenen Liste auf Seite \*\*\* bestimmt. . Der Einzug der Forderungen erfolgt frühestens zwei Wochen nach Beschlussfassung (\*\*\*)ggf. rechnerisches Datum\*\*\*). Etwaige Guthaben der Eigentümer aufgrund der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse hat der Verwalter – sofern kein anderweitiger Rückstand besteht – zu diesem Termin auszukehren.*

*Einheit 1: + 123,70 Euro (Nachschuss) [2.523,70 - 2.400 Euro]*

*Einheit 2: + 390,00 Euro (Nachschuss) [2.940,00 - 2.550 Euro]*

*Einheit 3: - 98,02 Euro (Anpassung) [2.251,98 - 2.350 Euro]*

# Auslegung von Beschlüssen alten Inhalts

- AG Hamburg-St. Georg v. 25.2.2022 – 980a C 29/21:  
Den Eigentümern fehlt ab dem 1.12.2020 die Kompetenz, die „Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung“ zu genehmigen und zu beschließen. Der Beschluss ist nichtig.
- LG Frankfurt v. 16.2.2023 – 2-13 S 79/22:  
Ein Beschluss über die "Genehmigung der Jahresabrechnung" ist dann insgesamt nichtig, wenn sich aus der Abrechnung die angepassten Vorschüsse und Nachschüsse i.S.v. § 28 Abs. 2 WEG nicht ergeben. Eine Beschlusskompetenz, über das Rechenwerk zu beschließen, sieht § 28 Abs. 2 WEG nicht vor, dies ist im Regelfall aber Teil des Genehmigungsbeschlusses.

# Zur Darstellung des neuen Beschlussinhalts

LG Koblenz v. 19.12.2022 – 2 S 31/22:

- Ein ordnungsmäßiger Beschluss über Nachschüsse setzt keine Liste voraus, aus der sich die Nachschüsse und Anpassungen der Vorschüsse ergeben.
- Es ist nicht notwendig gewesen, dass jeder Wohnungseigentümer vorher die Abrechnungsspitzen bzw. Beitragsanpassungen der anderen Wohnungseigentümer gekannt habe.
- Es hat auch keiner Gesamtübersicht über die Abrechnungsspitzen/Beitragsanpassungen bedurft – auch wenn dies zweifelsfrei wünschenswert gewesen wäre.
- Es ist schließlich auch nicht nötig gewesen, sämtliche Einzelabrechnungen an alle Wohnungseigentümer zu versenden.

## II. Umlaufbeschluss mit einfacher Mehrheit

**§ 23 Abs. 3 WEG:** Auch ohne Versammlung ist ein Beschluß gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluß **in Textform** erklären. **Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.**

- **Absenkungsbeschluss in der Eigentümerversammlung:**
  - Ladung zu dem Gegenstand (= TOP), nicht aber zu dieser Beschlussart,
  - mit einfacher Mehrheit,
  - Beschlussinhalt „Mehrheit genügt für Umlaufbeschluss“, ggf. können Teile der Maßnahme schon festgelegt werden.
- **Beschluss ohne Versammlung (Umlaufbeschluss):**
  - Frist zur Stimmabgabe: Orientierung an dreiwöchiger Ladungsfrist,
  - Einfache Mehrheit ohne Beteiligungsquorum (mehr Ja- als Nein-Stimmen),
  - Verkündung.

# Muster für einen Absenkungsbeschluss

Die Wohnungseigentümer bestimmen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG, dass über **\*\*\*Bezeichnung eines TOP\*\*\*** [den Innenanstrich des Treppenhauses/die Jahresabrechnung 2020] im Wege eines Umlaufbeschlusses, also ohne Eigentümerversammlung, **mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen** entschieden werden kann.

# (Fiktives) Beispiel zum Absenkungsbeschluss

- In einer Eigentümerversammlung wird unter TOP Sonstiges folgender Beschluss gefasst:  
Die Wohnungseigentümer bestimmen nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG, dass über die Genehmigung einer Wallbox für den Eigentümer der Einheit 11 im Wege eines Umlaufbeschlusses, also ohne Eigentümerversammlung, mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen entschieden werden kann.
- Diesen Beschluss ficht Eigentümer E5 mangels Ladung an.
- **Alternativ:** Es vergehen zwei Monaten. Der Verwalter initiiert ein Umlaufverfahren und verkündet den Mehrheitsbeschluss, dass dem E11 die bestimmte Montage einer bestimmten Wallbox gestattet wird. E5 ficht den Umlaufbeschluss an. Es fehle wegen des rechtswidrigen Absenkungsbeschlusses an einer geeigneten Grundlage.

# LG Frankfurt v. 16.2.2023 – 2-13 S 79/22

- Beschlüsse, die nach § 23 Abs. 3 Satz 2 WEG für einzelne Gegenstände das Umlaufverfahren mit Mehrheit vorsehen (sog. Absenkungsbeschlüsse), sind nicht isoliert anfechtbar.
- Diese Auffassung wird in der Literatur mit guten Gründen in Zweifel gezogen.

# III. Bauen der Gemeinschaft

- Beschluss über Bauliche Veränderung
- Kosten und Nutzungen
  - Gesetzliche Folge
    - Ja-Stimmen nach § 21 Abs. 3 WEG.
    - Verteilung nach MEA, § 21 Abs. 2 WEG:
      - Amortisation binnen zehn Jahren,
      - Qualifizierte Beschlussmehrheit (mehr als  $\frac{2}{3}$  der Stimmen und  $\frac{1}{2}$  aller MEA).
  - **Regelung durch Beschluss**, § 21 Abs. 5 WEG (Rechtssicherheit).
- **Tatsächliche** Unterscheidung
  - Bauliche Maßnahme amortisiert sich binnen zehn Jahren.
  - Bauliche Maßnahme führt zu neuen Nutzungen.
  - Bauliche Maßnahme erhöht die Qualität alter Nutzungen.

# Insbesondere „ohne neue Nutzungen“

Taktisches Stimmverhalten droht, wenn die Maßnahme keine neuen Nutzungen mit sich bringt, die den Ja-stimmenden Eigentümern als Ausgleich für die Kosten der Maßnahmen dienen können, zB energetische Ertüchtigung von Gebäudehülle oder Dach, Verschönerung des Müllplatzes (oder eines anderen Grundstücksteils), Anbringung eines Vordachs.

- Problem: **einfache Mehrheit**
  - Die Kosten wie auch spätere Folgekosten sind den Einheiten der für Ja-stimmenden Eigentümer zuzuweisen.
  - Die Maßnahme kommt allerdings allen Eigentümern zugute.
- Ausweg: **bedingte Beschlussfassung**
  - Die Eigentümer stimmen unter der aufschiebenden Bedingung zu, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, nach dem die Kosten dieser Maßnahme alle Eigentümer nach MEA tragen.
  - Ein solcher Beschluss ist ordnungsmäßig, wenn der Maßnahme mit dem doppelt qualifizierten Quorum des § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG zugestimmt wird.

# Beschlussmuster zur Kostentragung aller

§ 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG: Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben alle Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen, die mit **mehr als zwei Dritteln** der abgegebenen Stimmen und der **Hälfte aller Miteigentumsanteile** beschlossen wurde, es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit **unverhältnismäßigen Kosten** verbunden...

- (1) *Die Eigentümer stimmen folgender baulichen Veränderung: \*\*\*\* [möglichst genaue Beschreibung der Maßnahme oder Bezugnahme auf Angebot vom Datum\*\*\*] unter der aufschiebenden Bedingung zu, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, nach dem die Kosten dieser Maßnahme alle Eigentümer nach MEA tragen.*
- (2) *Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten der Maßnahme unter TOP 1 von allen Eigentümern nach MEA zu tragen sind.*

*Mögliche Ergänzung: Von der Bestandskraft hat der Verwalter auszugehen, wenn ihm kein Eigentümer innerhalb der Anfechtungsfrist (ein Monat ab dem morgigen Tag) die bei Gericht eingebrachte Beschlussanfechtung in Textform angezeigt hat.*

# Zum Vorgehen

- Die bedingte Beschlussfassung ist nach §§ 158 ff. BGB zulässig. Sie ist zu unterscheiden von der unzulässigen bedingten Verkündung eines Beschlusses. Der Beschluss über die bauliche Maßnahme ist nach dem Vorschlag unbedingt zu verkünden, er wird allerdings nur unter der im Beschluss festgelegten Bedingung eines bestandskräftigen Beschlusses über die gemeinschaftliche Kostentragung wirksam. Nach dem Baubeschluss muss der Verwalter also mit der Durchführung des Beschlusses warten, ob und ggf. bis ein entsprechender Kostenbeschluss bestandskräftig wird.
- Dafür müssen die Eigentümer zunächst einen solchen Beschluss über die Kosten fassen, sodann darf dieser Beschluss nicht erfolgreich angefochten werden. Das Anfechtungsrisiko bemisst sich gem. § 21 Abs. 5 Satz 2 WEG danach, ob die Eigentümer auch nach dem Gesetz die Kosten tragen müssten. Das wiederum hängt nach § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG davon ab, ob dessen doppeltes Quorum beim Beschluss über die Baumaßnahme erfüllt war.
  - Wird dieses doppelte Quorum erreicht, besteht also kein Anfechtungsrisiko, wenn die Eigentümer entsprechend der gesetzlichen Folge die Verpflichtung aller Eigentümer nach Miteigentumsanteilen im Beschluss festhalten.
  - Falls jedoch bei dem Beschluss über die Baumaßnahme zwar der bedingte Beschluss als Mehrheitsbeschluss zustande kommt, das doppelte Quorum des § 21 Abs. 2 Nr. 1 WEG jedoch nicht erreicht wird, besteht ein Anfechtungsrisiko. Der Beschluss, dass Kosten dieser Maßnahme alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen tragen sollen, wäre anfechtbar. Um einen solchen anfechtbaren Beschluss nicht zu fassen, könnte der Verwalter sich anweisen lassen, über den Kostenbeschluss gar nicht abstimmen zu lassen.

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

Prof. Dr. Florian Jacoby

Direktor der Forschungsstelle  
für Immobilienrecht

Universität Bielefeld  
Universitätsstr. 25 33615 Bielefeld

[florian.jacoby@uni-bielefeld.de](mailto:florian.jacoby@uni-bielefeld.de)

<https://uni-bielefeld.de/fakultaeten/rechtswissenschaft/ls/jacoby/>