
Aufsätze

Dr. David Greiner*

Fehlerhafte Abrechnungsbeschlüsse

Die Frage nach der „richtigen“ Jahresabrechnung beschäftigt die Verwalterpraxis, Rechtsprechung und Literatur in annähernd unüberschaubarer Weise. Der Beitrag erörtert vor diesem Hintergrund ausgewählte Probleme aus dem entsprechend weiten Feld der Beschlussmängel und ihrer Folgen. Nach einführenden Hinweisen auf häufige und vermeidbare Fehler der Beschlussfassung geht es vor allem um die Frage, ob fehlerhafte Beschlüsse ganz oder teilweise anzufechten und für ungültig zu erklären sind und was jeweils die Folgen sind.

I. Beschlussmängel**1. Grundlagen: Anfechtbarkeit und Nichtigkeit**

Bekanntlich sieht das Gesetz in § 23 IV WEG zwei Kategorien der Fehlerhaftigkeit von Beschlüssen vor: Anfechtbarkeit und Nichtigkeit. Dabei ist der Begriff „Anfechtbarkeit“ in gewisser Hinsicht ungenau: Anfechtbar ist nämlich jeder Beschluss, auch der rechtmäßige; gemeint ist „mit Erfolg anfechtbar“. Aber auch der nichtige Beschluss ist „mit Erfolg anfechtbar“, denn mit der Anfechtungsklage können auch Nichtigkeitsgründe geltend gemacht werden. Werden Nichtigkeitsgründe nicht geltend gemacht, sind sie trotzdem von Amts wegen zu berücksichtigen, denn die Anfechtungsklage verfolgt das Ziel, unter jedem rechtlichen Gesichtspunkt eine verbindliche Klärung der Gültigkeit des angefochtenen Eigentümerbeschlusses herbeizuführen.¹ Mit dem Begriff „anfechtbar“ wird also ein Beschluss bezeichnet, der gegen das Gesetz oder gegen eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer verstößt, aber nicht nichtig ist. Man kann auch sagen, dass der Beschluss „nur“ anfechtbar ist, um die Abgrenzung zur Nichtigkeit (die keiner Anfechtung bedarf) zu verdeutlichen. Ein anfechtbarer Beschluss ist wirksam, aber noch nicht (end-)gültig, da er gerichtlich für ungültig erklärt werden kann. Wird er nicht binnen Monatsfrist angefochten, wird er bestandskräftig. Mit dem Eintritt der Bestandskraft ist der Rechtsfehler geheilt; es steht dann zwischen den Wohnungseigentümern unwiderleglich fest, dass der Beschluss und sein Vollzug ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen und rechtmäßig sind.² Ob ein Beschlussmangel zur Nichtigkeit führt, ist dann von Bedeutung, wenn die Anfechtungsfrist verstrichen ist und sich die Frage stellt, ob aus dem betreffenden Beschluss Rechtsfolgen resultieren; für das Thema dieses Beitrags ist die Unterscheidung weniger bedeutsam.

2. Fehlende Beschlusskompetenz

Von den Nichtigkeitsgründen spielen bei den hier erörterten Abrechnungsbeschlüssen speziell die (fehlende) Beschlusskompetenz und die (fehlende) Bestimmtheit eine Rolle. Die heute anerkannten Grundsätze zur erstgenannten Fallgruppe hat der BGH im Jahr 2012 aufgestellt und entschieden, dass die Kompetenz für den Beschluss einer Jahresabrechnung nicht die Einbeziehung von Rückständen aus früheren Abrechnungszeiträumen umfasst: „Ein Abrechnungsfehler liegt vor, wenn die Kosten des abgelaufenen Wirtschaftsjahrs unzutreffend erfasst oder in unrichtiger Weise auf die Wohnungseigentümer verteilt worden sind. [...] Davon zu unterscheiden ist die Aufnahme von Positionen in die Jahresabrechnung, die – wie Beitragsrückstände – ihrer Art nach generell nicht zu den Bestandteilen einer Abrechnung im Sinne des § 28 III WEG gehören. Fehlt den Wohnungseigentümern hinsichtlich solcher abrechnungsfremden Positionen die Kompetenz, Zahlungsverpflichtungen durch Mehrheitsbeschluss zu begründen, hat deren Aufnahme in die Jahresabrechnung die Nichtigkeit des darauf bezogenen Teils des Beschlusses zur Folge.“³

3. Unbestimmtheit – Korrekturvorbereitung

Die Fallgruppe der „Unbestimmtheit“ ist in verschiedenen Varianten Gegenstand jüngerer Gerichtsentscheidungen. Dabei führt die fehlende Bestimmtheit eines Beschlusses nicht zwangsläufig zur Nichtigkeit, sondern nur dann, wenn der Beschluss überhaupt keine durchführbare Regelung mehr erkennen lässt, insbesondere wenn er in sich widersprüchlich ist; in den anderen Fällen ist er nur anfechtbar. Ob ein unbestimmter Beschluss „nur anfechtbar“ oder „sogar nichtig“ ist, kann nur im Einzelfall entschieden werden; darauf kommt es aber – wie einleitend schon erwähnt – im Rahmen dieses Beitrags nicht entscheidend an.

Ein Unterfall der „Unbestimmtheit“ liegt vor, wenn ein Beschluss mit „Korrekturvorbereitung“ gefasst wird. Ein solcher Vorbehalt führt zu einer mit den Grundsätzen ordnungs-

* Der Autor ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht in Tübingen. Der Beitrag ist die Schriftfassung des Vortrages, den der Autor anlässlich des 43. Fachgesprächs des eid am 26.10.2017 in Fischen gehalten hat.

1 BGHZ 182, 307 = NJW 2009, 3655 Rn. 20 = ZWE 2010, 53 (Eizer).

2 BGH ZWE 2012, 218; ZWE 2011, 319.

3 BGH ZWE 2012, 260 Rn. 9.

mäßiger Verwaltung unvereinbaren Unsicherheit über den Inhalt und die Wirksamkeit des Abrechnungsbeschlusses; meistens ist bspw. unklar, wer in welcher Weise die Feststellung treffen soll, ob und wann dem Vorbehalt Rechnung getragen wurde und ob der Beschluss in Kraft getreten ist oder nicht. Das LG München I beurteilte den Beschluss: „Die Jahresabrechnung 2015 wird beschlossen; ggf. noch vorzunehmende Korrekturen sind in der Jahresabrechnung 2016 vorzunehmen“ zutreffend als nichtig, weil aufgrund des Korrekturvorbehalts eine durchführbare Regelung nicht mehr erkennbar sei.⁴ Auch dann, wenn noch gar keine beschlussreife Vorlage mit einem bestimmten Abrechnungsergebnis vorliegt, ist ein „Abrechnungsbeschluss“ nichtig, sofern man davon ausgeht, dass überhaupt ein Beschluss gefasst werden sollte (und nicht ein unwirksamer „Nichtbeschluss“ vorliegt); jedenfalls kann eine erst noch zu erstellende Abrechnung nicht beschlossen werden. So wies das OLG Köln zu Recht eine Zahlungsklage zurück, die auf einen (unangefochtenen) Beschluss mit folgendem Wortlaut gestützt war: „Die Sanierungsabrechnungen werden von der Verwalterin nochmals überarbeitet und zusammengestellt. Danach erhält jeder Eigentümer die Gesamtaufstellung mit Ausweisung der 1000tel Anteile der Eigentümer. Die errechneten Anteile sind dann zur Zahlung fällig.“⁵ Das AG Hamburg-Blankenese erklärte einen Beschluss des Inhalts „Die Einzel- und Gesamtabrechnungen 2013 werden unter Voraussetzung der Korrektur der Rechnung der Firma B. vom 26.9.2013 iHv (...) EUR genehmigt“ auf Anfechtung hin für ungültig.⁶ Das LG Frankfurt a. M. hielt hingegen zutreffend folgenden Beschluss für wirksam: „Die vorgelegte Wohngeldabrechnung wird nur vorbehaltlich der Kostenposition ‚Laufende Instandhaltung‘ angenommen. Diese Kostenposition wird detailliert kontrolliert. Der Vorverwalter wird dafür um seine Mithilfe gebeten, allerdings mit der Androhung, bei Nichtreagieren rechtliche Schritte einzuleiten.“⁷ Mit dem „Vorbehalt“ habe die Gemeinschaft nur deutlich machen wollen, dass mit der Genehmigung der Abrechnung keine Entlastung des (Vor-)Verwalters verbunden sein solle; vorbehalten wurden also Ersatzansprüche gegen den Verwalter (nach noch durchzuführender Überprüfung einzelner Kostenpositionen), wohingegen die Abrechnung als solche vorbehaltlos beschlossen worden und deshalb jedenfalls nicht nichtig sei.

Aus den vorgenannten Beispielen lässt sich die Empfehlung ableiten, im Abrechnungsbeschluss Vorbehalte jeglicher Art zu unterlassen. Wenn eine Abrechnung nicht beschlussreif ist, muss ihr die Genehmigung versagt und der Beschluss auf einer weiteren Versammlung nachgeholt werden. Insofern ist folgender Aussage des LG München I zuzustimmen: „Das objektiv Vernünftige wäre allein das Zurückstellen der Abstimmung auf einen späteren Zeitpunkt, da weder der Korrekturvorbehalt noch die Genehmigung einer sehenden Auges – wenn auch nur in kleineren Punkten – falschen Jahresabrechnung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.“⁸

4. Unbestimmtheit – Bezeichnung des Beschlussgegenstands

Ein Beschluss muss aus sich heraus verständlich sein. Diese Vorgabe stößt aber an ihre Grenzen, wenn sich der Beschlussinhalt nur aus bestimmten Unterlagen ergibt. Aus guten Gründen hat der BGH unlängst klargestellt, dass die Bezugnahme auf eine Urkunde („Bezugsurkunde“), insbesondere auf die Jahresabrechnung oder den Wirtschaftsplan, bei der Beschlussfassung zulässig ist, solange diese zweifelsfrei bestimmt ist. Der Bestimmtheitsgrundsatz ver-

bietet es nicht, dass ein Beschluss nur durch ein Dokument, auf das er Bezug nimmt, gedeutet werden kann.⁹ Die Frage ist, wie genau das Dokument oder sein Inhalt bezeichnet werden müssen. Reicht es aus zu beschließen: „Die Jahresabrechnung 2017 wird genehmigt.“¹⁰

a) Einzelabrechnungen und weitere Details

Vielfach wird empfohlen, im Beschluss die Einzelabrechnungen ausdrücklich zu erwähnen, zum Beispiel wie folgt: „Die Jahresabrechnung 2017, bestehend aus Gesamt- und Einzelabrechnungen, wird genehmigt“ oder „Die Gesamtabrechnung 2017 sowie die daraus resultierenden Einzelabrechnungen werden genehmigt“. Warum? Man befürchtet wohl, dass die Einzelabrechnungen ansonsten nicht mitbeschlossen würden. Wenn das zuträfe, entspräche ein Abrechnungsbeschluss ohne Erwähnung der Einzelabrechnungen in der Tat nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. Man könnte ihn für unbestimmt und deshalb anfechtbar halten,¹¹ und vor allem würde er einer Gemeinschaft im Fall einer auf die Abrechnung gestützten Zahlungsklage nichts nützen, weil nur die Einzelabrechnungen Zahlungsansprüche der Gemeinschaft entstehen lassen.

Die gesonderte Erwähnung der Einzelabrechnungen ist jedoch nicht nötig.¹² Denn die Abrechnung ist bekanntlich ein aus mehreren Bestandteilen bestehendes Rechenwerk. Zu ihren Bestandteilen gehört nicht nur die Gesamtabrechnung, sondern auch die Einzelabrechnungen, der Kontenabgleich, die Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage und (fakultativ) ein Vermögensstatus. Alle diese Bestandteile sind vom Begriff der Abrechnung umfasst. Dem steht es nicht entgegen, dass im Einzelfall der eine oder andere Bestandteil fehlen kann. Denn bei jeder Bezugnahme muss erforderlichenfalls überprüft werden, ob die Bezugsurkunde existiert und was ihr Inhalt ist. Gibt es keine Bezugsurkunde oder ist sie ihrerseits unbestimmt,¹³ ist der Beschluss rechtswidrig oder nichtig, obwohl die Bezugnahme als solche klar und bestimmt ist. Existiert aber die Bezugsurkunde, ist sie mit vollem Inhalt beschlossen, ohne dass dieser andeutungsweise im Beschluss wiedergegeben werden müsste.

Ergänzend sei noch bemerkt, dass gerade deswegen, weil nur die Einzelabrechnungen Grundlage von Zahlungsansprüchen sein können, die Auslegung eines Beschlusses „der Jahresabrechnung“ geradezu zwangsläufig zu dem Ergebnis kommen muss, dass damit jedenfalls auch die Einzelabrechnungen gemeint sind. Die dogmatisch knifflige Frage, ob

4 LG München I ZMR 2017, 89 = BeckRS 2016, 114575.

5 OLG Frankfurt a. M. MietRB 2006, 296 = BeckRS 2005, 31771. Auch AG Pinneberg ZMR 2003, 461 = BeckRS 2002, 30941558 erklärte den „antizipierten Beschluss“ einer (noch nicht vorliegenden) Jahresabrechnung für ungültig.

6 AG Hamburg-Blankenese ZMR 2016, 910 = BeckRS 2016, 109277.

7 LG Frankfurt a. M. IMR 2017, 499 = BeckRS 2017, 129542.

8 LG München I ZMR 2017, 89 = BeckRS 2016, 114575 dort Rn. 26.

9 BGH ZWE 2016, 325.

10 So zB das Beschlussmuster von B. Müller in Müller, Beck'sches Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2016, H. II.5., wobei im Beschlussantrag irritierend von „Gesamtabrechnung“ die Rede ist, im festgestellten Beschluss aber nur noch von der „Abrechnung“.

11 So in der Tat LG Gera ZMR 2015, 481 = BeckRS 2015, 11948.

12 Zutr. LG Hamburg ZWE 2015, 220, wonach aus der Niederschrift der Eigentümerversammlung nicht ausdrücklich hervorgehen müsse, dass auch die Einzelabrechnungen beschlossen wurden. Es genüge, wenn sich aus den Umständen ergebe, welche Abrechnung beschlossen wurde.

13 So im Fall AG Hamburg-Blankenese ZMR 2017, 765 = BeckRS 2017, 125538: „Die Verweisungstechnik im Beschluss der Wohnungseigentümer, wonach auf ein präzise in Bezug genommenes Schreiben Bezug genommen wird, entspricht nur ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn dieses Schreiben selbst bestimmt genug formuliert ist.“

eine in den Einzelabrechnungen auszuweisende Abrechnungsspitze die Zahlungspflicht entstehen lässt¹⁴ oder ob die Abrechnungssumme in Kombination mit der in § 16 II WEG begründeten Pflicht zur anteiligen Kostentragung die vom Verwalter zu beziffernde Zahlungspflicht entstehen lässt,¹⁵ kann der Beschluss (entgegen einer Entscheidung des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese¹⁶) offenlassen. Angemerkt sei des Weiteren, dass ein Beschluss, der auf eine Urkunde verweist, nicht dadurch an Bestimmtheit gewinnt, dass die Bezugsurkunde dem Protokoll angeheftet wird. Durch das Anheften wird zwar die Beweisführung erleichtert, wenn es um die Frage geht, welche Bezugsurkunde im Verweisungsbeschluss gemeint ist; abgesehen davon ist das Anheften aber ohne Bedeutung. Es ist ein Missverständnis, die Ordnungsmäßigkeit eines Beschlusses danach zu beurteilen, was im Protokoll steht¹⁷ oder was dem Protokoll angeheftet wird.¹⁸ Auch sollte man die Beweiskraft des „Anheftens“ nicht überschätzen, denn der Verwalter kann dem Protokoll auch eine andere als die beschlossene Abrechnung anheften.

Häufig trifft man auf Abrechnungsbeschlüsse, in denen nicht nur die Einzelabrechnungen gesondert erwähnt werden, sondern in denen der Inhalt der Jahresabrechnung noch weitergehend umrissen wird. So lautet beispielsweise der Musterbeschluss von Köhler: „Auf Antrag des Verwalters beschließt die Eigentümergemeinschaft die mit Datum vom ... vorgelegte Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr ..., und zwar mit einer *Gesamtsumme* aller Lasten und Kosten in Höhe von ... Euro. Die Einzelabrechnungen aller Wohnungseigentümer, die insgesamt mit einem *Spitzenbetrag* zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft in Höhe von ... Euro abschließen, werden ebenfalls beschlossen.“¹⁹ Wie oben gezeigt, ist es aber nicht nötig, ausgewählte Inhalte der im Beschluss genannten Jahresabrechnung (hier: Gesamtsumme der Lasten und Kosten und Spitzenbetrag der Einzelabrechnungen) in den Beschlusstext aufzunehmen. Dadurch wird nur die Bezugnahme auf das außerhalb des Beschlusses befindliche Dokument ein Stück weit revidiert; ausreichend bestimmt ist ein Abrechnungsbeschluss auch ohne diese Details.

b) Erstellungsdatum

Eine Sonderrolle spielt hingegen das Datum der Jahresabrechnung. Um die im Abrechnungsbeschluss in Bezug genommene Jahresabrechnung unmissverständlich zu bezeichnen, *empfiehlt* sich auch nach hier vertretener Auffassung die Angabe eines auf der Abrechnung vermerkten (Druck-) Datums. Häufig anzutreffen ist auch die Verweisung auf die „mit der Einladung versandte Jahresabrechnung“; diese Konkretisierung ist zwar nicht ganz verkehrt, gegenüber der Datumsangabe aber weniger sinnvoll, weil ungenauer.

Ist aber eine Beschlussfassung wegen Unbestimmtheit nichtig, wenn weder das Druckdatum genannt, noch auf die „versandte Abrechnung“ verwiesen wird? Diese Meinung vertrat das AG Dortmund.²⁰ Das LG Dortmund sah die Sache aber anders und urteilte: „An die Bestimmtheit eines Beschlusses über Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan dürfen keine überzogenen Anforderungen gestellt werden, wenn beim Beschlussfassen keine Änderungen am Abrechnungswerk erfolgten und die Gesamtabrechnung sowie die den Adressaten betreffende Einzelabrechnung bereits mit der Einladung zugeschickt worden waren. Die Bezeichnung ‚Abrechnung 2015‘ bzw. ‚Wirtschaftsplan 2016‘ genügt, da sich unter Hinzuziehung der mit der Einladung übersandten Abrechnung bzw. des Wirtschaftsplans deutlich ergibt, welche Dokumente gemeint sind.“²¹ Dem ist im Normalfall zu zustimmen.

Anders kann es sein, wenn verschiedene Versionen einer Abrechnung existieren und sich kaum feststellen lässt, welche Abrechnung tatsächlich beschlossen wurde; dann ist ein Beschluss, der die beschlossene Abrechnung nicht unterscheidbar (insbesondere durch Angabe des Druckdatums) bezeichnet, unbestimmt.²² Auch das lässt sich indes nicht verallgemeinern, denn es kommt auf den Einzelfall an. Wenn beispielsweise eine mit der Einladung versandte Abrechnung später (aber noch vor Beschlussfassung) durch eine – wiederum per Rundschreiben von der Verwaltung versandte – korrigierte Version ersetzt wird, ist auch dann keine Verwirrung zu befürchten, wenn der Abrechnungsbeschluss die Jahresabrechnung nicht nach Datum benennt; denn dann kann man ohne weiteres davon ausgehen, dass die zuletzt versandte Abrechnung gemeint war.

Somit ist die eingangs (oben vor a) gestellte Frage, ob es ausreicht zu beschließen: „Die Jahresabrechnung 2017 wird genehmigt“, im Normalfall zu bejahen.

5. Unvollständigkeit der Jahresabrechnung

Wie schon erwähnt (oben 4.a) besteht die Jahresabrechnung aus mehreren Bestandteilen. Die Folgen, falls ein Bestandteil fehlt oder unvollständig ist, sind differenziert zu betrachten und teilweise streitig.

a) Gesamtabrechnung

Es kam schon vor, dass eine Gesamtabrechnung ohne Einzelabrechnungen beschlossen wurde. Ein solcher Beschluss entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung²³ und ist sogar als nichtig zu betrachten. Die Gesamtabrechnung stellt nach dem Zu- und Abflussprinzip die im Abrechnungsjahr ange-

14 So die hM, siehe nur BGH ZWE 2017, 360 Rn. 6; LG Frankfurt a. M. ZWE 2017, 321; LG Dortmund ZWE 2014, 365; Hügell/Elzer, WEG, 2. Aufl. 2018, § 28 Rn. 95.

15 Casser ZWE 2016, 242; mit Unterschieden im Detail auch Becker in Bärmann, WEG, 13. Aufl. 2015, § 28 Rn. 147; Abramenko in Rieckel/Schmid, WEG, 4. Aufl. 2015, § 28 Rn. 87; Drasdo ZMR 2010, 831 sowie ZMR 2018, 135.

16 AG Hamburg-Blankenese ZMR 2012, 909 = BeckRS 2012, 23152 hält einen Beschluss mit dem Inhalt „Die Abrechnung 2010 wird antragsgemäß anerkannt“ für zu unbestimmt, weil als mögliche Beschlussgegenstände die Abrechnungsspitze (Abrechnungsergebnis abzüglich Soll-Vorauszahlungen der einzelnen Eigentümer) oder der Abrechnungsfehlbetrag (Abrechnungsergebnis minus Ist-Vorauszahlungen) in Betracht kämen.

17 Leider machte selbst der BGH im Urteil über die Darlehensaufnahme (BGHZ 207, 99 = ZWE 2015, 453) die Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses davon abhängig, dass die Nachteile der Kreditfinanzierung in der Versammlung erörtert wurden und dies im Protokoll der Eigentümersammlung dokumentiert wurde. Auf die Spitze getrieben wird diese Fehlentwicklung durch das Urteil LG Dortmund ZMR 2018, 60 = BeckRS 2017, 139956, wonach ein Beschluss für ungültig zu erklären sei, wenn sich die tragenden Erwägungen der Ermessensausübung nicht dem Protokoll entnehmen lassen.

18 LG Gera ZMR 2015, 481 = BeckRS 2015, 11948: „Die Abrechnungen hätten zudem als Anlage fest mit der Niederschrift verbunden und möglichst nach § 24 VI 2 WEG analog unterschrieben werden müssen“; AG München ZMR 2017, 343 = BeckRS 2016, 118891: „Beim Beschluss über die Jahresabrechnung bedarf es entweder einer Bezugnahme auf die dem Protokoll anliegende Gesamtabrechnung und die Einzelabrechnungen oder die Abrechnung muss durch Datumsangabe präzise beschrieben werden.“

19 Köhler in Köhler, Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl. 2013, Teil 7 Rn. 234.

20 AG Dortmund ZWE 2016, 231.

21 LG Dortmund ZWE 2017, 455. Ebenso LG Stuttgart Beschl. v. 25.8.2017 – 19 S 30/17.

22 So im Fall AG Hamburg-Altona ZMR 2013, 568 = BeckRS 2013, 13888.

23 Jennißen in Jennißen, WEG, 5. Aufl. 2017, § 28 Rn. 157; AG Reutlingen ZMR 2016, 162 = BeckRS 2016, 04768. AA Becker in Bärmann § 28 Rn. 168: Hinsichtlich der nicht beschlossenen Einzelabrechnungen bestehe ein Ergänzungsanspruch.

fallenen Einnahmen und Ausgaben dar, was der Rechnungspflicht des Verwalters geschuldet ist und seiner Kontrolle dient; sie hat aber keinen Regelungscharakter. Die Wohnungseigentümer nehmen die Gesamtabrechnung zur Kenntnis, können sie aber nicht „mit Rechtswirkung“ beschließen.²⁴ Beschlüsse müssen nämlich etwas regeln, also eine Rechtswirkung erzeugen. Die Gesamtabrechnung regelt nichts. Bei den Einzelabrechnungen ist es anders: Der Beschluss der Einzelabrechnungen erzeugt eine Rechtsfolge, weil dadurch Zahlungsverpflichtungen begründet werden. Zwar wird teilweise vertreten, dass durch den Beschluss der Gesamtabrechnung die Gesamteinnahmen und Gesamtausgaben „verbindlich“ festgestellt werden.²⁵ Dieser Auffassung ist aber entgegenzuhalten, dass Zahlungsflüsse (Ausgaben und Einnahmen) *Tatsachen* sind, die man nicht „verbindlich“ feststellen kann. Das gilt insbesondere dann, wenn die vermeintlichen Tatsachen nicht vorliegen: Wenn die Gesamtabrechnung beispielsweise eine Einnahme verzeichnet, die gar nicht erfolgte, geht deren „verbindliche“ Feststellung ins Leere; „alternative Fakten“ haben bislang zum Glück nur jenseits des Atlantiks Bedeutung erlangt. Mit der Gesamtabrechnung verhält es sich nicht anders als mit der Wiedergabe der Kontenstände: „Diese [Wiedergabe der Kontenstände] kann richtig oder falsch sein. Der Beschluss der Eigentümer kann in Bezug auf die Bank keinerlei Wirkungen entfalten und kann daher an dem tatsächlichen Kontenstand nichts ändern.“²⁶ Eine isolierte Gesamtabrechnung kann also nicht wirksam Gegenstand eines Beschlusses sein.

Der Beschluss von Einzelabrechnungen ohne Gesamtabrechnung ist anfechtbar. Die Einzelabrechnungen werden aus der Gesamtabrechnung abgeleitet. Ohne Gesamtabrechnung kann es keinen Kontenabgleich und keine Schlüssigkeitskontrolle geben, was ohne weiteres zur Ungültigerklärung des Abrechnungsbeschlusses führen muss (siehe nachfolgend unter Ziff. 6). Das Gleiche (Ungültigerklärung) gilt für eine fehlende Position in der Gesamtabrechnung; Der Kontenabgleich kann auch in diesem Fall nicht aufgehen.²⁷

b) Fehlende Positionen in Einzelabrechnungen

Fraglich ist, wie mit fehlenden Positionen in Einzelabrechnungen umzugehen ist. Materiellrechtlich ist die Rechtslage klar: Mit Ausnahme der Vorjahresergebnisse (Nachzahlungen/Guthabenauszahlung) sind in den Einzelabrechnungen *alle* Einnahmen und Ausgaben zur Verteilung zu bringen. Insofern ist die in Abrechnungen zunehmend verwendete Kategorie der „verteilungsrelevanten“ Einnahmen oder Ausgaben irreführend, denn alle Einnahmen und Ausgaben sind verteilungsrelevant.²⁸ Das gilt seit der Heizkostenentscheidung des BGH auch und insbesondere für die *verbrauchsabhängig* abzurechnenden Ausgaben, denn anstelle der früher üblichen Abgrenzung ist auch der Differenzbetrag zwischen Ausgaben und Verbrauch in den Einzelabrechnungen zur Verteilung zu bringen.²⁹ Davon ist der BGH trotz aller dagegen vorgebrachten Kritik³⁰ bislang nicht abgerückt. Die Frage ist nun, ob der Beschluss einer Jahresabrechnung, deren Einzelabrechnungen nicht alle Einnahmen und Ausgaben verteilt, ganz oder teilweise anfechtbar ist. Eine teilweise Ungültigerklärung der Einzelabrechnungen scheidet aus. Was sollte oder könnte für ungültig erklärt werden? Es wird ja keine Position fehlerhaft verteilt – die man für ungültig erklären könnte –, sondern es fehlt eine. Somit sind die Einzelabrechnungen zwar unvollständig, aber für sich genommen richtig. Auch das Gesamtwerk geht schlüssig auf. Es liegt hier also das Phänomen einer ordnungswidrigen, weil unvollständigen, aber unanfechtbaren Abrechnung vor. Wer meint, es gehe dabei um einen konstruierten Sonderfall,

irrt. Die allermeisten Abrechnungen sind derzeit unvollständig, weil die Verwalterpraxis die Umsetzung des Heizkostenurteils des BGH in einem wesentlichen Punkt weithin verweigert: Die Verteilung des Differenzbetrags zwischen den *Ausgaben* für Heizung und Warmwasser und den (nach der Heizkostenverordnung ermittelten) *Verbrauchskosten* in den Einzelabrechnungen unterbleibt meistens. Sind alle diese Abrechnungen deshalb zur Gänze für ungültig zu erklären? Wohl kaum; entsprechende Urteile sind nicht bekannt. Auch im Heizkostenurteil wurden die Einzelabrechnungen vom BGH nicht etwa deshalb in Bezug auf die Heiz- und Warmwasserkosten für ungültig erklärt, weil die Verteilung des Differenzbetrags unterblieben wäre, sondern weil darin (entgegen der Vorgaben der Heizkostenverordnung) die Ausgaben *statt* der Verbrauchskosten abgerechnet worden waren. Die fehlende Verteilung dieser „überschießenden“ Ausgabe (beziehungsweise im umgekehrten Fall der fiktiven Einnahme) entspricht der bis zum Jahr 2012 üblichen Praxis und verursacht im Ergebnis keine Probleme. Eine Deckungslücke tritt nicht ein, weil sich die Differenzen im Laufe der Jahre zwangsläufig aufheben. Das spricht dafür, es bei der Unanfechtbarkeit zu belassen, wenngleich das Ergebnis für einen Kläger schwer zu verstehen sein wird: Wer eine Klage mit dem Antrag erhebt, eine Abrechnung insofern für ungültig zu erklären, als der Differenzbetrag zwischen Ausgaben und Verbrauch für Heizung und Warmwasser in den Einzelabrechnungen nicht verteilt wird, muss abgewiesen werden, obwohl der geltend gemachte Einwand zutrifft. Es liegt hier einer der wenigen Anwendungsfälle für den Ergänzungsanspruch (siehe Ziff. 7) vor.

6. Fehlende Schlüssigkeit

Ein Abrechnungsbeschluss ist insgesamt für ungültig zu erklären, wenn die Abrechnung rechnerisch unschlüssig, mit durchgehenden Mängeln behaftet oder hinsichtlich wesentlicher Bestandteile lückenhaft ist.³¹ Rechnerisch unschlüssig ist eine Jahresabrechnung insbesondere dann, wenn die Bankkontenstände zum Anfang und Ende der Abrechnungsperiode nicht angegeben werden oder wenn es keine Gesamtabrechnung (ohne Abgrenzungen) gibt, mit denen die Kontenstände abgeglichen werden können.³²

7. Ergänzungsanspruch?

Vor der WEG-Reform 2007, als für die Anfechtungsklage noch das ehemalige Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit [FGG] galt, wurde eine unvollständige und deshalb nicht prüfbare Abrechnung nicht zwingend für ungültig erklärt;

24 *Hügel/Elzer* § 28 Rn. 125; *Häublein* in Staudinger, BGB (2018), § 28 WEG Rn. 178; *Jacoby* ZWE 2011, 61 (62) spricht von einer „Wissenserklärung, die nicht darauf gerichtet ist, eine Rechtsfolge herbeizuführen“.

25 *T. Spielbauer* in Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl. 2016, § 28 Rn. 34, 83; *Becker* in Bärman § 28 Rn. 166; *Drasdo* ZMR 2018, 134 (137).

26 *T. Spielbauer* in Spielbauer/Then § 28 Rn. 83 a.

27 *AA Häublein* in Staudinger § 28 WEG Rn. 179; Ergänzungsanspruch.

28 Auch die aus der Rücklage finanzierten Ausgaben sind in dem Sinne verteilungsrelevant, dass sie Gegenstand der Einzelabrechnung sein müssen. Sie dürfen nur nicht das Ergebnis beeinflussen; dazu zB *Häublein* in Staudinger § 28 WEG Rn. 80.

29 BGH ZWE 2012, 216 Rn. 17: Bei den Heizkosten sind die Kosten angeschaffter, aber nicht verbrauchter Brennstoffe nach dem allgemeinen Verteilerschlüssel zu verteilen. *Sauren*, WEG, 6. Aufl. 2014, § 28 Rn. 37 lehnt die Anwendung der vom BGH für Heizkosten entwickelten Grundsätze auf andere Verbrauchskosten ab, mE zu Unrecht.

30 *Sauren* § 28 Rn. 35 b; *Jennißen/Kümmel*/H. Schmidt ZMR 2012, 758.

31 LG Berlin ZWE 2014, 222; LG Frankfurt a. M. ZWE 2014, 137 (jew. bctt. fehlende Darstellung der Einnahmen).

32 LG Rostock ZWE 2016, 183; LG Frankfurt a. M. ZWE 2018, 274.

vielmehr wurde der Kläger häufig auf die Möglichkeit einer Ergänzung durch den Verwalter verwiesen. Das wird heute aber zu Recht kaum noch vertreten. Der Ergänzungsanspruch stellt grundsätzlich einen Irrweg dar, denn es entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, eine unvollständige oder nicht prüfbare Abrechnung zu beschließen.³³ Ob die Abrechnung letztlich materiell richtig ist oder nicht, spielt keine Rolle;³⁴ der Fehler besteht schon darin, dass ein durchschnittlicher Wohnungseigentümer ihre Richtigkeit nicht prüfen kann. Ein Ergänzungsanspruch kommt meines Erachtens nur in solchen (Ausnahme-)Fällen in Betracht, in denen sich das Fehlen einer Information oder die fehlende Transparenz der Darstellung weder auf das Ergebnis, noch auf die Prüffähigkeit auswirkt;³⁵ solche Fälle muss man regelrecht suchen. Dazu mag die unzulässige Zusammenfassung oder nichtssagende Bezeichnung von (nach demselben Schlüssel zu verteilenden) Ausgaben beziehungsweise Einnahmen zu einer einzigen Position (zum Beispiel „sonstige Ausgaben/Einnahmen“, „laufende Instandhaltung“ und so weiter) gehören oder das Fehlen einer Erläuterung, warum bei den Heizkosten die in der Gesamtabrechnung ausgewiesenen Ausgaben nicht der Position Heizkosten der Einzelabrechnungen entsprechen, aber auch die unterbliebene Abrechnung/Verteilung der Differenz zwischen Ausgaben und Verbrauchskosten für Heizung und Warmwasser (siehe oben Ziff. 5).

II. Teilanfechtung und Teilungültigerklärung

1. Grundlagen

Materielle Mängel der Jahresabrechnung müssen nicht zwangsläufig zur Ungültigerklärung des (ganzen) Genehmigungsbeschlusses führen. Seit langem ist es anerkannt, dass die Anfechtung und Ungültigerklärung auf einzelne Positionen beschränkt werden kann, wenn es sich um einen rechnerisch selbstständigen und abgrenzbaren Teil der Abrechnung handelt und wenn der Abrechnungsfehler keine Auswirkung auf andere Rechnungspositionen hat.³⁶ In Literatur und Rechtsprechung ist stets von der „(Un-)Zulässigkeit“ einer Teilanfechtung bzw. Teilungültigerklärung die Rede. Es geht aber nicht um eine Frage der Zulässigkeit im Sinne des Zivilprozessrechts. Eine gegen einen Beschluss gerichtete Anfechtungsklage ist prozessual zulässig, auch wenn sie unwirksame Beschränkungen beinhaltet, indem bspw. nur unselbständige und nicht abgrenzbare Rechnungspositionen angegriffen werden. Eine „unzulässige“ Beschränkung muss zu einer Abweisung der Klage als unbegründet, nicht als unzulässig führen. Darauf wird (unten Ziff. 5) noch zurückzukommen sein.

In jüngerer Zeit wird des Weiteren zunehmend gefordert, das Gericht müsse, wenn es vor der Wahl „Gesamt- oder Teilungültigerklärung“ stehe, analog § 139 BGB entscheiden, ob die Gemeinschaft den Abrechnungsbeschluss auch bei Kenntnis seiner Teilunwirksamkeit gefasst hätte oder nicht. Hierzu hat der BGH folgenden Grundsatz aufgestellt: „Bei Wohnungseigentümerbeschlüssen liegt eine Unwirksamkeit bzw. Ungültigkeit des gesamten Beschlusses vor, wenn der unbeanstandet gebliebene Teil allein sinnvollerweise keinen Bestand haben kann und nicht anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümer so beschlossen hätten.“³⁷ In anderen Worten müsse man „zweifelsfrei davon ausgehen, dass der Beschluss auch als Teilregelung beschlossen worden wäre“.³⁸ Würde man diese Vorgabe ernst nehmen, könnte es nie zur Teilungültigerklärung von Abrechnungsbeschlüssen kommen. Denn der nach einer Teilungültigerklärung verbleibende Rest hat schon deshalb nicht

„sinnvollerweise Bestand“, weil das Abrechnungsergebnis hinfällig ist (siehe unten Ziff. 3). Es ist nicht anzunehmen, dass die Wohnungseigentümer einen unvollständigen Abrechnungsbeschluss ohne Abrechnungsergebnis gefasst hätten. Außerdem entspricht es generell nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, eine unvollständige Abrechnung zu beschließen, weshalb ja dringend zu empfehlen ist (siehe oben Ziff. 1.3), eine Beschlussfassung lieber zu verschieben, statt eine unvollständige Abrechnung zu beschließen. Mit der zitierten Vorgabe, wonach es darauf ankommen soll, ob der verbleibende Teil „allein sinnvollerweise Bestand haben kann“ beziehungsweise „als Teilregelung beschlossen worden wäre“, ist der BGH über das Ziel hinausgeschossen. Richtig und ausschlaggebend ist nur der weitere vom BGH thematisierte Gesichtspunkt, wonach die Eigentümer ein Interesse daran haben, dass „die rechtmäßigen Positionen spätestens nach Durchführung einer Beschlussmängelklage in Bestandskraft erwachsen, womit sie dem (weiteren) Streit entzogen werden. [...] Demgegenüber wäre bei Annahme gesamter Unwirksamkeit – dem Rechtsfrieden unter den Wohnungseigentümern alles andere als zuträglich – abermals die Möglichkeit der Anfechtung sogar mit ganz neuen Begründungen eröffnet. Lässt man es demgegenüber bei der Teilunwirksamkeit bewenden, brauchen sich die Wohnungseigentümer nachfolgend nur noch mit der nachgebesserten Position sowie der daraus resultierenden Abrechnungsspitze (oder einem sich daraus ergebenden Guthaben) zu befassen“.³⁹ Die Frage ist deshalb nicht, ob der nach einer Teilungültigerklärung verbleibende Restbeschluss *ex ante* betrachtet ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht oder beschlossen worden wäre, sondern ob die Gemeinschaft aktuell lieber mit einem Teilbeschluss weiter lebt oder mit gar keinem. Aus den vom BGH im obigen Zitat genannten Gründen ist davon auszugehen, dass es der Gemeinschaft grundsätzlich lieber ist, wenn eine Abrechnung teilweise – soweit rechtmäßig – bestandskräftig wird, als wenn sie ganz aufgehoben wird.

Hauptanwendungsfall einer Teilungültigerklärung eines Abrechnungsbeschlusses ist die Verwendung eines fehlerhaften Umlageschlüssels in den Einzelabrechnungen. Im Urteil wird die fehlerhafte Einzelposition für ungültig erklärt, wobei der Tenor beispielsweise wie folgt lauten kann: „Der in der Eigentümerversammlung zu TOP 3 a gefasste Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2012 wird bezüglich der Position ‚5600 Heizkosten‘ in den Einzelabrechnungen für ungültig erklärt.“⁴⁰ Ob darüber hinaus die Abrechnungsspitzen für ungültig erklärt werden müssen und welche Konsequenzen die gerichtliche Entscheidung für das Abrechnungsergebnis hat, wird unten (Ziff. 3) erörtert.

Eine einzelne Einzelabrechnung kann nicht isoliert angefochten werden. „Bei einem Erfolg der Klage wären zwangsläufig alle Einzelabrechnungen insoweit für ungültig zu erklären,

33 LG Rostock ZWE 2016, 183; T. Spielbauer in Spielbauer/Then § 28 Rn. 89; M. Schmid MietRB 2012, 342.

34 AA Förstl/Pflügl NZM 2017, 430 die im Sinne der früher hM der Anfechtung einer „richtigen“ Jahresabrechnung unter Hinweis auf einen Ergänzungsanspruch entgegneten.

35 Vgl. Häublein in Staudinger § 28 Rn. 239 f. Bezeichnenderweise fehlen bei der Erläuterung des Ergänzungsanspruchs beispielhafte Anwendungsfälle.

36 So schon BGH ZWE 2007, 29 Rn. 12.

37 BGH ZWE 2012, 371 Rn. 15.

38 BGH ZWE 2013, 47 Rn. 15.

39 BGH ZWE 2012, 371 Rn. 16.

40 Nach LG München I ZMR 2016, 232 = BeckRS 2016, 05634.

weil sich ein Fehler bei einem Eigentümer auch auf die Abrechnungen der anderen auswirkte.“⁴¹

Die Gesamtabrechnung bleibt von einer (Teil-)Ungültigerklärung der Einzelabrechnungen unberührt; sie muss nicht ebenfalls für (teilweise) ungültig erklärt werden.⁴²

2. Fehler der Gesamtabrechnung (und anderer informatorischer Bestandteile)

a) Grundlagen

Eine Teilanfechtung oder Teilungültigerklärung der Gesamtabrechnung kann es eigentlich nicht geben, weil die Gesamtabrechnung keinen eigenständigen Regelungsgehalt hat (siehe oben Ziff. I.5 a). Ist sie unvollständig, ist die Abrechnung nicht prüfbar beziehungsweise nicht schlüssig, was zur Aufhebung des ganzen Abrechnungsbeschlusses führen muss (siehe oben Ziff. I.6). Was aber gilt, wenn die Gesamtabrechnung zwar vollständig, die Darstellung aber ungenügend ist? Als Beispiel diene eine fehlerhafte Darstellung der Instandhaltungsrücklage. In seinem grundlegenden Urteil „44/09“ hat der BGH entschieden, dass Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung nicht als Ausgabe erscheinen dürfen.⁴³ Die Einzelabrechnungen bleiben von diesem Darstellungsproblem in der Regel unberührt. Auch wird die Abrechnung als Ganzes durch die beanstandete Darstellung nicht etwa unschlüssig oder „nicht nachvollziehbar“, weshalb eine Gesamtaufhebung des Abrechnungsbeschlusses ausscheidet. Also stellt sich die Frage, ob der Beschluss nur hinsichtlich der Gesamtabrechnung teilweise für ungültig erklärt werden kann. Dagegen spricht der schon mehrfach erwähnte Umstand, dass die Gesamtabrechnung am Regelungsgehalt des Beschlusses nicht teilnimmt; ihre Ungültigerklärung hätte also keine Wirkung und wäre deshalb sinnlos. Eigentlich liegt hier also kein Fall für eine Anfechtung, sondern für eine Ergänzung der Abrechnung vor (zum Ergänzungsanspruch siehe oben Ziff. I.7). Der BGH wählte aber einen anderen Weg: Der Abrechnungsbeschluss wurde – gewissermaßen deklaratorisch – teilweise für ungültig erklärt; der Urteilstenor lautete: „Der Beschluss wird hinsichtlich der Aufnahme des Soll-Betrags der Zuführungen zur Instandhaltungsrücklage in Abschnitt 1 (Ausgaben/Einnahmen) und der Darstellung der Entwicklung der Rücklage in Abschnitt 6 der Jahresgesamt- und der Jahreseinzelnabrechnungen des Wirtschaftsjahres 2006 für ungültig erklärt.“⁴⁴ Rechtliche beziehungsweise praktische Auswirkungen hat ein solches Urteil nicht; insbesondere bleibt das Abrechnungsergebnis (der Einzelabrechnungen) davon unberührt. Man kann den Sinn eines solchen Urteils deshalb durchaus in Frage stellen. Einen Vorteil hat es aber: Zumindest wird der Gemeinschaft und ihrem Verwalter damit eine „Segelanweisung“ für die nächste Jahresabrechnung gegeben.

In seltenen Fällen führt eine fehlerhafte Darstellung einzelner Positionen der Gesamtabrechnung (zum Beispiel eine unzulässige Zusammenfassung oder Saldierung) zu fehlerhaften Einzelabrechnungen. So verhielt es sich im Fall der „Heizungsbetriebsstrom-Entscheidung“ des BGH:⁴⁵ Die in der Gesamtabrechnung ausgewiesene Ausgabe für „Allgemeinstrom“ enthielt (sachlich richtig) auch den für den Betrieb der Heizung angefallenen Stromverbrauch; entsprechend der bislang üblichen Praxis war der Heizungsbetriebsstrom hier also nicht als separate Position ausgewiesen. Im Vordergrund der Entscheidung steht die durch die Heizkostenverordnung begründete Notwendigkeit, den Heizungsbetriebsstrom in den Einzelabrechnungen als Teil der

Heizkosten nach Maßgabe der Heizkostenabrechnung abzurechnen. Daneben stellte der BGH aber die Forderung auf, den Heizungsbetriebsstrom auch in der Gesamtabrechnung separat auszuweisen: „Die Gesamtabrechnung muss unterschiedlich zu verteilende Kostenpositionen zutreffend aufschlüsseln, damit sie für die Wohnungseigentümer nachvollziehbar ist.“⁴⁶

Hierzu sei am Rande angemerkt, dass diese Vorgabe entgegen der Auffassung des BGH im Fall des Allgemeinstroms keine gesplittete Darstellung in der Gesamtabrechnung erfordert. Den Einzelabrechnungen ist nämlich deutlich zu entnehmen, welcher Anteil der Allgemeinstromkosten auf den Heizungsbetrieb entfällt, weil die entsprechenden Kosten im Rahmen der Heizkostenabrechnung ausgewiesen und verteilt werden; der übrige Allgemeinstrom wird nach Miteigentumsanteilen abgerechnet. Erforderlich ist hier nur die – bei den Heizkosten sowieso geforderte⁴⁷ – Erläuterung, warum sich die Position „Allgemeinstrom“ in den Einzelabrechnungen nicht 1:1 aus der Gesamtabrechnung ableiten lässt.

Das Urteil des BGH lautete: „Der in der Eigentümerversammlung vom 18. Juli 2013 gefasste Beschluss über die Gesamtjahresabrechnung einschließlich der Einzelabrechnungen wird insoweit für ungültig erklärt, als die auf den Betriebsstrom der zentralen Heizungsanlage entfallenden Kosten in der Gesamtabrechnung nicht gesondert ausgewiesen, sondern in die Kostenposition ‚Allgemeinstrom‘ einbezogen und in den Einzelabrechnungen nicht nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung, sondern nach Miteigentumsanteilen verteilt worden sind.“⁴⁸ Dass eine solche Beschreibung der Fehlerhaftigkeit der Darstellung der Gesamtabrechnung rechtlich wirkungslos ist, wurde oben schon erwähnt. Vor allem aber ist der Urteilstenor in Bezug auf die Einzelabrechnungen zu kritisieren, weil offenbleibt, was genau aus den Einzelabrechnungen „herausgestrichen“ wurde. Das Urteil müsste insoweit lauten: „Der Beschluss [...] wird hinsichtlich der Positionen Heizkosten und Allgemeinstrom in den Einzelabrechnungen für ungültig erklärt.“

b) Streitwert

Hier soll der Frage nachgegangen werden, wie eine Anfechtungsklage, mit der ausschließlich Darstellungsfehler (die keine Auswirkung auf das Abrechnungsergebnis haben) gerügt werden, zu bewerten ist. Wie hoch ist der Streitwert, wenn ein Abrechnungsbeschluss mit der Begründung angefochten wird, dass die Darstellung in diesem oder jenem Punkt fehlerhaft sei? Rechtsprechung dazu ist nicht ersichtlich. Solche Fälle scheinen selten vorzukommen, was wohl daran liegt, dass Kläger „sicherheitshalber“ die Abrechnung unbeschränkt anfechten, auch wenn sie nur eine teilweise fehlerhafte Darstellung monieren (zu den Gründen siehe unten Ziff. 5).

Der Streitwert richtet sich weder nach dem Gesamtwert der Abrechnung, noch nach dem auf den Kläger entfallenden

41 BGH ZWE 2017, 43 Rn. 7.

42 BGH ZWE 2017, 43 Rn. 16; LG Frankfurt a. M. ZMR 2016, 559 = BeckRS 2016, 05706, wo allerdings im Widerspruch zu den zutreffenden Gründen auch das „Ergebnis der Gesamtabrechnung“ für ungültig erklärt wurde, obwohl nur Fehler der Einzelabrechnungen vorlagen.

43 BGH ZWE 2010, 170.

44 BGH ZWE 2010, 170. Wenig später ebenso LG München I ZMR 2010, 797 = BeckRS 2010, 24835.

45 BGH ZWE 2017, 43.

46 BGH ZWE 2017, 43 Rn. 16.

47 BGH ZWE 2012, 216 Rn. 16.

48 BGH ZWE 2017, 43.

Anteil an den Einnahmen und Ausgaben, wenn der Kläger nicht das Abrechnungsergebnis angreift. Abzustellen ist vielmehr auf das immaterielle Interesse an einer fehlerfreien Darstellung. Da man aber auch für dessen Bewertung irgendeinen Anhaltspunkt braucht, kann man meines Erachtens die Hälfte des Gesamtinteresses (dazu noch unten Ziff. 4) beziehungsweise – bezogen auf den Kläger – die Hälfte des Abrechnungsergebnisses des Klägers ansetzen; davon die Hälfte ergibt gemäß § 49 a GKG den Streitwert, sodass im Ergebnis ein Viertel des Gesamtinteresses angesetzt werden kann, gegebenenfalls begrenzt auf das fünffache Klägerinteresse.

3. Auswirkung der Teilungültigerklärung auf das Ergebnis der Einzelabrechnungen

Was wird aus den Ergebnissen der Einzelabrechnungen, wenn einzelne Positionen für ungültig erklärt werden? Die Frage wird praktisch relevant, wenn eine Gemeinschaft auf der Grundlage einer teilweise für ungültig erklärten Jahresabrechnung eine Nachzahlung einklagt. Häufig geht man wohl (unausgesprochen) davon aus, dass sich das Abrechnungsergebnis automatisch an den Wegfall der für ungültig erklärten Position anpasst, da ja der Abrechnungsbeschluss mit Ausnahme der für ungültig erklärten Teile gültig bleibt. Wäre das richtig, könnte und müsste man nach einer Teilungültigerklärung ausrechnen, wie das Abrechnungsergebnis (Guthaben oder Nachzahlung) einer bestimmten Wohnung unter Berücksichtigung der durch die Teilungültigerklärung eingetretenen Korrekturen ausfällt. In der Praxis wird es allerdings nur selten dazu kommen, dass es bei einer Zahlungsklage auf ein solches nachträglich korrigiertes Ergebnis ankommt, denn die angefochtene Jahresabrechnung ist bis zu ihrer (Teil-)Ungültigerklärung wirksam,⁴⁹ weshalb die Abrechnungsergebnisse schon längst gezahlt sein sollten, bis es zur gerichtlichen Entscheidung über die Anfechtung kommt. Welche Auffassung der BGH zu dieser Frage vertritt, ist übrigens nicht sicher zu sagen. In dem oben Ziff. II.1) zitierten Urteil, das sich mit der Teilanfechtung befasst, heißt es, dass die nicht für ungültig erklärten Positionen auch dann in Bestandskraft erwachsen, „wenn als Folge der teilweisen Unwirksamkeit oder Ungültigkeit auch der Abrechnungsspitze die Grundlage entzogen wird“.⁵⁰ Ob der Abrechnungsspitze die Grundlage entzogen wird oder nicht, lässt der BGH also offen.

Richtiger Ansicht nach umfasst die Teilungültigerklärung des Abrechnungsbeschlusses, also die Ungültigerklärung einzelner Positionen der Einzelabrechnung, immer auch das Abrechnungsergebnis. Dieses ändert sich nämlich zwangsläufig, sobald auch nur eine einzige Position der Einzelabrechnung geändert wird oder herausfällt. Das Ergebnis kann also gar nicht (unverändert) in Kraft bleiben. Weil aber nur das beschlossene Ergebnis die Rechtsgrundlage von Zahlungsverpflichtungen darstellen kann, ist es ausgeschlossen, dass dieses Ergebnis außerhalb des Beschlusses ermittelt wird. Dazu kommt ein vom LG Frankfurt a. M. thematisiertes Argument: Würde das Abrechnungsergebnis angepasst, könnte das „jedenfalls bei der Ungültigerklärung erheblicher Positionen dazu führen, dass die Abrechnungsspitze ein Guthaben des Wohnungseigentümers ergibt, welches ggf. zu einem Zahlungsanspruch des Wohnungseigentümers führen würde. [...] Insofern ist offensichtlich, dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Wohnungseigentümer eine Auskehrung von Guthaben aufgrund einer Teilabrechnung beschließen wollten.“⁵¹ Nach dem LG Frankfurt a. M. muss

der Urteilstenor diese Wirkung zum Ausdruck bringen, weshalb es wie folgt urteilt:

„Der unter TOP 1 auf der Eigentümerversammlung vom 20.3.2013 gefasste Beschluss wird hinsichtlich der Hausgeldabrechnung 2012 hinsichtlich der Ergebnisse der Einzelabrechnungen („Abrechnungsspitze“) und des Ergebnisses der Gesamtabrechnung⁵² für ungültig erklärt. Die Einzelabrechnungen werden hinsichtlich der Positionen 'Gartenpflege' insoweit für ungültig erklärt, als ein Betrag von 66,06 EUR für die Gartenpflege auf die Klägerin verteilt worden ist und insoweit der Klägerin Kosten für den Rechtsstreit X. in Höhe von 745,47 EUR angelastet worden sind. Ebenfalls wird der vorgenannte Beschluss in der Gesamt- und Einzelabrechnung hinsichtlich der Positionen ‚KST. Vergleich Frau X‘ mit einem Gesamtbetrag von 675,00 EUR und eine Einzelanzahlung der Klägerin von 675,00 EUR für ungültig erklärt.“

Die ausdrückliche Aufhebung der Abrechnungsergebnisse (Abrechnungsspitzen) macht den Rechtsunterworfenen die Wirkung des Urteils deutlich und ist insofern zu begrüßen. Zwingend erforderlich ist die Klarstellung aber nicht, denn „wenn im Urteil nur einzelne Positionen (zB Heizkosten) für ungültig erklärt werden, kann eine verständige Auslegung der Entscheidung nur ergeben, dass auch der Gesamtsaldo der Einnahmen und Ausgaben und damit auch das Ergebnis (Nachzahlung/Guthaben) erfasst ist“.⁵³ Nun wird man sich abschließend vielleicht erneut fragen, was mit einer Teilungültigerklärung gewonnen ist, die stets die Abrechnungsergebnisse umfasst. Was kann eine Gemeinschaft mit einer solchen „Restabrechnung“ anfangen? Die Antwort wurde schon oben (Ziff. II.1) gegeben: Der Kläger soll sich keine Anfechtungsgründe „aufsparen“ können; der Vorteil für die Gemeinschaft besteht (nur) darin, dass die nicht für ungültig erklärten Teile der Abrechnung später auch dann nicht mehr angefochten werden können, wenn sie Bestandteil eines neuen Abrechnungsbeschlusses werden.

Mit dem Wegfall der Abrechnungsergebnisse entfällt auch der Rechtsgrund für (Nach-)Zahlungen, die die Wohnungseigentümer auf die Abrechnung geleistet haben. Nach allgemeiner Meinung können die Wohnungseigentümer trotzdem nicht gem. § 812 I BGB die Rückzahlung verlangen. Die bislang übliche Begründung lautet, dass ein Wohnungseigentümer abwarten müsse, ob die (nächste bzw. nachzubeschließende) Jahresabrechnung für ihn ein Guthaben ausweise; durch „Direktansprüche“ der Wohnungseigentümer untereinander würde das gesetzlich vorgegebene Verfahren für den Innenausgleich der Wohnungseigentümer unzulässig gestört.⁵⁴ Diese Begründung basiert indes auf der Annahme, dass das Ergebnis der Einzelabrechnungen als Saldo der anteiligen Kosten und geleisteten Zahlungen ermittelt werde. Nach heute hM ist aber die Abrechnungsspitze (auf Basis der Soll-Zahlungen gemäß Wirtschaftsplan) maßgeblich; (Zu-)viel-Zahlungen beeinflussen das Abrechnungsergebnis nicht. Somit lässt sich der Ausschluss bereicherungsrechtlicher Rückforderungsansprüche nur mit Hinweis auf die unter Wohnungseigentümern bestehenden Treuepflichten

49 BGH ZWE 2014, 265 Rn. 6 (keine Aussetzung der Hausgeldklage gem. § 148 ZPO wegen der Beschlussanfechtung); LG Düsseldorf ZWE 2017, 319; LG Frankfurt a. M. ZWE 2015, 427.

50 BGH ZWE 2013, 47 Rn. 16.

51 LG Frankfurt a. M. ZMR 2016, 559 = BeckRS 2016, 05706.

52 Dass eine Ungültigerklärung der Gesamtabrechnung abzulehnen ist, wurde oben Ziff. II.2 a dargelegt.

53 So zutr. T. Spielbauer in Spielbauer/Then § 28 Rn. 85.

54 LG Düsseldorf ZWE 2014, 89; ähnlich Drasdo ZMR 2017, 866 (867) betr. den Wirtschaftsplan.

begründen. Damit der Gemeinschaft nicht die notwendigen Finanzmittel entzogen werden, müssen die Wohnungseigentümer abwarten, bis ihren Zahlungen durch Zweitbeschluss der Abrechnung die zunächst fehlende Rechtsgrundlage unterlegt wird. Wenn nach Beschluss einer neuen und korrigierten Abrechnung aber immer noch eine Überzahlung verbleibt, ist diese an die Wohnungseigentümer auszuführen (oder mit den per Wirtschaftsplan begründeten Beitragsansprüchen der Gemeinschaft zu verrechnen); für einen weiteren Ausschluss von Rückforderungsansprüchen besteht dann kein Grund.

4. Auswirkung auf die Kostenentscheidung bei Gesamtanfechtung mit Teilungültigerklärung

Oft wird ein Abrechnungsbeschluss ohne Beschränkung angefochten, die Begründung stützt sich aber nur auf einen Teilaspekt, indem zum Beispiel die fehlerhafte Verteilung der Heizkosten moniert wird. Für den Streitwert ist gemäß § 40 GKG der in der Klage angekündigte *Antrag*, nicht die *Begründung* maßgeblich.⁵⁵ Der Streitwert der unbeschränkten Anfechtung richtet sich nach dem „Nennbetrag“ der Abrechnung,⁵⁶ der Streitwert bei Anfechtung einzelner Positionen der Einzelabrechnung nach dem Nennbetrag dieser Position.⁵⁷ Wird erst mit der Klagebegründung die Anfechtung auf einzelne Positionen der Jahresabrechnung beschränkt, so liegt darin eine teilweise Klagerücknahme. Weil und soweit der Kläger teilweise (gegenüber der beantragten Gesamtungültigerklärung) verloren hat, sind ihm die Verfahrenskosten entsprechend anteilig aufzuerlegen.⁵⁸

Die Aufteilung der Verfahrenskosten erscheint leicht, wenn mit der Klagebegründung bezifferbare Positionen angegriffen werden, deren Wert ins Verhältnis zum Streitwert der Anfechtung der ganzen Abrechnung gesetzt werden kann. Aber hat nicht ein Kläger im Ergebnis vollständig obsiegt, wenn doch das Abrechnungsergebnis – ausdrücklich oder nicht – in Wegfall kommt, wenn auch nur eine einzige Position für ungültig erklärt wurde (oben Ziff. 3)? Immerhin ist das Abrechnungsergebnis gerade der Teil, der nach hM den eigentlichen Regelungsgehalt des Beschlusses ausmacht. Die knifflige Frage ist im Ergebnis zu verneinen. Wenn man mit der hM davon ausgeht, dass einzelne Teile eines Abrechnungsbeschlusses, insbesondere einzelne Positionen der Einzelabrechnungen, in Bestandskraft erwachsen können, dann muss ein Kläger eben deutlich machen, ob er den Abrechnungsbeschluss als Ganzes mit allen seinen Bestandteilen oder nur einzelne Positionen angreift. Wird ein Abrechnungsbeschluss nicht nur „insoweit, als ...“ angefochten, dann ist er zur Gänze angefochten. Wird er vom Gericht dann nur „insoweit, als ...“ für ungültig erklärt, hat der Kläger zu viel verlangt, ungeachtet des Wegfalls der Abrechnungsergebnisse.

Noch schwieriger ist es, wenn eine fehlerhafte Darstellung beanstandet wird, weil insoweit die Streitwertfestsetzung fraglich ist; auf die obigen Ausführungen (Ziff. II.2 b) wird verwiesen. Die Schwierigkeiten der Streitwertfestsetzung lassen sich zwar vermeiden, wenn man dem Kläger in (analoger) Anwendung des § 92 II Nr. 1 ZPO⁵⁹ die Prozesskosten komplett auferlegt. So verfahren der BGH und das LG München I in den oben (Ziff. I.2 a) beschriebenen Fällen, in denen ein Abrechnungsbeschluss unbeschränkt angefochten wurde, aber nur die fehlerhafte Darstellung der Instandhaltungsrücklage geltend gemacht wurde; der jeweilige Kläger bekam in den Urteilen zwar Recht, musste aber trotzdem alle Kosten tragen. Das erscheint mir aber nicht sachgerecht.

5. Teilanfechtung, wenn Gesamtaufhebung angezeigt ist

Man könnte meinen, der sicherste Weg für einen Kläger, der sich gegen eine formal fehlerhafte Abrechnung wendet, bestünde darin, stets eine Teilanfechtung in Bezug auf die beanstandeten Punkte zu verfolgen, statt die Gesamtaufhebung zu beantragen; auf diese Weise kann er die vorstehend (Ziff. 4) beschriebene negative Kostenfolge von vornherein vermeiden. Doch würde der Kläger mit der sinnvoll erscheinenden Beschränkung das Risiko einer Unzulässigkeit der Klage eingehen – jedenfalls nach der herrschenden Meinung. Das sei anhand des folgenden Beispiels erläutert:

Ein Kläger ficht die Einzelabrechnungen in Bezug auf alle Positionen mit Ausnahme der Heizkostenabrechnung an, weil ein falscher Verteilerschlüssel verwendet wurde (zum Beispiel Wohnfläche statt Verhältnis der Miteigentumsanteile). Außerdem moniert er die nicht nachvollziehbare Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage. Angesichts dieser Fehler wäre eine Gesamtungültigerklärung möglich; der Kläger beantragt diese aber ausdrücklich nicht.

Das Gericht darf gemäß § 308 ZPO nicht über den Klageantrag hinausgehen. Es darf deshalb nicht die (nicht beantragte) Gesamtungültigerklärung aussprechen. Aber wenn es dem Antrag folgen würde, bliebe ein „Abrechnungstorso“ zurück, nämlich nicht viel mehr als eine isolierte Heizkostenabrechnung. Wenn man der BGH-Auffassung folgt, wonach eine Teilanfechtung nur zulässig ist, wenn der Restbeschluss sinnvollerweise Bestand haben kann und anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümer so beschlossen hätten (siehe oben Ziff. II.1), ist die Teilanfechtung im Beispiel unzulässig. Was passiert nun, wenn das Gericht dem Anfechtungskläger zu verstehen gibt, dass es seine Teilanfechtung mit der Überlegung für unzulässig/unbegründet hält, dass die Gemeinschaft den verbleibenden Rest mutmaßlich nicht beschlossen hätte? Der BGH hat entschieden, dass das Gericht vor der Abweisung einer „unzulässigen“ (gemeint: „unbegründeten“, denn die Klage ist trotz ihrer inhaltlichen Beschränkung jedenfalls zulässig, siehe oben Ziff. II.1) Teilanfechtungsklage dem Kläger einen entsprechenden Hinweis (§ 139 ZPO) erteilen und Gelegenheit zur Klarstellung des Gewollten geben müsse, da eine unzulässige Teilanfechtungsklage im Zweifel als Anfechtung des ganzen Beschlusses auszulegen sei.⁶⁰ Der Kläger kann nach einem solchen Hinweis behaupten, er habe „eigentlich“ von Anfang an eine Gesamtanfechtung beabsichtigt. Diese Rechtsprechung kann indes weder dogmatisch überzeugen, noch führt sie zu sinnvollen Ergebnissen. Dogmatisch unhaltbar ist die Annahme, eine Teilanfechtung könnte rückwirkend zur Gesamtanfechtung erweitert werden. Wenn eine Klage unzulässig oder unbegründet ist, kann ein Kläger sie nach entsprechendem Hinweis ändern und ihr einen zulässigen Inhalt geben. Ist eine Klagefrist – wie vorliegend die Monatsfrist für die An-

55 LG Berlin ZMR 2016, 557 = BeckRS 2016, 09054; OLG Stuttgart ZMR 2012, 560 = ZWE 2012, 502. AA LG Braunschweig AGS 2014, 341; dagegen ausführlich Greiner AGS 2014, 430.

56 Das seit BGH ZWE 2017, 331 im Ausgangspunkt in voller Höhe und entgegen der früher üblichen Praxis nicht nur mit Bruchteilen in Ansatz zu bringen ist.

57 LG Hamburg ZMR 2017, 832 = BeckRS 2017, 128589 Rn. 23.

58 LG Berlin ZMR 2016, 557 = BeckRS 2016, 09054; LG München I ZMR 2015, 61 = BeckRS 2015, 02806.

59 Das Gericht kann der einen Partei die gesamten Prozesskosten auferlegen, wenn die Zuvielforderung der anderen Partei verhältnismäßig geringfügig war und keine oder nur geringfügig höhere Kosten veranlasst hat.

60 BGH ZWE 2013, 47. Ihm folgend LG München I ZWE 2017, 416.

fechtung gemäß § 46 I 2 WEG – verstrichen, ist die neue Klage eben verfristet. In praktischer Hinsicht provoziert die Rechtsprechung Klagen auf Gesamtungültigerklärung, wo die Teilungültigerklärung ausreichen würde. Denn ein Kläger kann nie sicher sein, ob das zuständige Gericht seine Teilanfechtung für definitiv unzulässig hält oder ob es den Klageantrag wohlwollend für „zweifelhaft“ und deshalb für auslegungsfähig hält und ihm die Chance gibt, seine Klage durch „Klarstellung“ zu retten. Sicherheitshalber wird ein Kläger deshalb keine Teilanfechtung erklären, sondern immer die Gesamtaufhebung beantragen⁶¹ und etwaige Kosten Nachteile, falls er nur teilweise obsiegt, in Kauf nehmen.

Die Lösung des Problems besteht meines Erachtens darin, die Teilanfechtung immer zuzulassen, wenn es sich um abgrenzbare Teile eines Beschlusses handelt. Es darf keine Rolle spielen, ob der verbleibende Rest des Beschlusses ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, zumal gerade im Fall der Jahresabrechnung diese Voraussetzung niemals vorliegt: Eine unvollständige Abrechnung ist nun einmal nicht ordnungsmäßig. Auf die Ausführungen oben (Ziff. II.1) wird verwiesen.

III. Konsequenzen der Teilungültigerklärung

Es ist ein Gebot ordnungsmäßiger Verwaltung, über die (ganz oder teilweise für ungültig erklärte) Jahresabrechnung erneut zu beschließen. Der Verwalter hat sie neu und fehlerfrei aufzustellen. Damit er aus dieser Pflicht nicht entlassen wird, ist eine etwaige beschlossene Entlastung (sofern mit angefochten) für ungültig zu erklären. Die neue Beschlussfassung hat Zeit bis zur nächsten ordentlichen Versammlung, weil die Zahlungen auf die (bis zur Ungültigerklärung wirksamen) Abrechnungen längst erfolgt sein sollten und die Gemeinschaft deshalb kein Liquiditätsproblem haben dürfte.

Allerdings hat die Eigentümermehrheit an einer neuen Beschlussfassung häufig wenig Interesse. Wenn eine Abrechnung angefochten wird, erfolgt das in den meisten Fällen wegen Formfehlern; durch eine neue Abrechnung ändern sich in diesem Fall die Ergebnisse nicht. Manchmal wird eine Abrechnung auch wegen fehlerhafter Umlageschlüssel angefochten; in diesem Fall ändern sich mit einer neuen Abrechnung immerhin die Abrechnungsergebnisse, wenn auch meistens nur in einem geringen Umfang. Vor diesem Hintergrund ziehen es WEG-Verwalter mitunter vor, sich mit schweigender Zustimmung der Mehrheit den Aufwand für die Neuerstellung und den Beschluss einer geänderten Abrechnung einfach zu sparen. Das Thema wird nicht auf die Tagesordnung genommen und schlicht übergangen. Für einen einzelnen Wohnungseigentümer ist es nicht leicht, den Anspruch auf Neuerstellung und weitere Beschlussfassung durchzusetzen, wenn der Verwalter dieser Aufgabe nicht von sich aus nachkommt und das Thema auf die Tagesordnung der nächsten Versammlung nimmt. Den Anspruch auf (Neu-) Erstellung der Jahresabrechnung kann nach herrschender Meinung zwar jeder Eigentümer individuell gegen den Verwalter geltend machen.⁶² Aber abgesehen davon, dass dafür gegebenenfalls wieder eine Klage mit all den damit verbundenen Risiken erforderlich ist, muss nach einer erfolgreichen Klage und anschließender Neuerstellung der Jahresabrechnung durch den Verwalter wiederum die nächste Versammlung abgewartet werden. Inzwischen wird die Eigentümermehrheit womöglich erst recht kein Interesse mehr daran haben, sich mit der Angelegenheit zu befassen, was gegebenenfalls eine erneute Klage gegen die Miteigentümer, diesmal

mit dem Ziel der Beschlussersetzung (§ 21 IV oder VIII WEG), erforderlich macht.

Welchen Inhalt hat die erforderliche „Nachbesserung“ „im Gefolge“ einer Teilungültigerklärung und worüber genau ist Beschluss zu fassen? Laut BGH müssen „die Wohnungseigentümer nicht erneut über die gesamte Abrechnung, sondern nur noch ergänzend über die für ungültig erklärten Teile beschließen“;⁶³ sie „brauchen sich nur noch mit der nachgebesserten Position sowie der daraus resultierenden Abrechnungsspitze (oder einem sich daraus ergebenden Guthaben) zu befassen.“⁶⁴ Das ist aber nicht richtig. Eine teilweise für ungültig erklärte Gesamtabrechnung kann nicht isoliert teilweise neu beschlossen werden; ein isolierter Beschluss einer Gesamtabrechnung ist immer rechtswidrig (siehe oben Ziff. I.5 a), erst recht der isolierte Beschluss einer „Teil-Gesamtabrechnung“. Auch über einzelne Positionen von Einzelabrechnungen kann nicht isoliert abgerechnet und Beschluss gefasst werden. Weil jede Teilungültigerklärung der Einzelabrechnungen dazu führt, dass die Abrechnungsergebnisse entfallen (siehe oben Ziff. II.3), ist in jedem Fall der Beschluss einer kompletten Abrechnung erforderlich, um das Abrechnungsergebnis wirksam in Geltung zu setzen.

Wenn der Verwalter die betreffende, teilweise für ungültig erklärte Jahresabrechnung in korrigierter Fassung neu vorlegt und beschließen lässt, stellt sich das dogmatische Problem, dass über bestandskräftige Abrechnungen nicht nochmals beschlossen werden soll beziehungsweise kann, weil für die erneute Begründung von Forderungen, die bereits durch Beschluss begründet wurden, keine Beschlusskompetenz besteht.⁶⁵ Weil aber – wie gezeigt – die Abrechnungsergebnisse infolge der Teilungültigerklärung weggefallen sind, besteht das Problem in Wahrheit nicht, denn bezogen auf das Ergebnis liegt eben keine bestandskräftige Abrechnung vor. Außerdem lässt die Rechtsprechung Zweitbeschlüsse einer Jahresabrechnung (oder eines Wirtschaftsplans) zur Heilung formeller Mängel zu und übergeht das Problem der (eigentlich fehlenden) Beschlusskompetenz ohne viel „Federlebens“.⁶⁶ Die neu erstellte Abrechnung kann also ohne Besonderheiten beschlossen werden.

IV. Zusammenfassung/Thesen:

- Für Abrechnungsbeschlüsse gilt wie für alle Beschlüsse das Gebot der Bestimmtheit. Der Bestimmtheit ist durch die Verweisung auf die Jahresabrechnung Genüge getan. Vom Beschluss sind ohne Weiteres alle Bestandteile der Jahresabrechnung umfasst, weshalb die gesonderte Erwähnung der „Gesamt- und Einzelabrechnungen“ nicht erforderlich ist. Wenn nicht verschiedene Versionen einer Abrechnung existieren oder aus anderen Gründen Verwirrung zu befürchten ist (Einzelfallfrage), ist ein Be-

61 So auch die Empfehlung von *Heinemann* (Besprechung des Urteils LG München I ZWE 2017, 416) *MietRB* 2018, 48: „Im Zweifel hat der umsichtige Berater die Anfechtung des gesamten Beschlusses zu empfehlen.“

62 BGH ZWE 2012, 373 Rn. 14; *Becker* in *Bärmann* § 28 Rn. 107; *Abrahamenko* in *Riecke/Schmid* § 28 Rn. 64; *Hügel/Elzer* § 28 Rn. 76; *Häublein* in *Staudinger* § 28 Rn. 142. AA ausführlich *Greiner* NZM 2011, 464.

63 BGH ZWE 2007, 29 Rn. 12.

64 BGH ZWE 2012, 371 Rn. 16. So auch die hL, siehe nur *Elzer* in *BeckOK WEG*, Ed. 33, § 46 Rn. 42 b.

65 BGH ZWE 2012, 373 = NZM 2012, 562 Rn. 20 ff. für das Verhältnis des Wirtschaftsplans zur Jahresabrechnung.

66 BGH ZWE 2014, 261 Rn. 21 (betr. Wirtschaftsplan); LG München I ZMR 2016, 143 = *BeckRS* 2016, 04738 (betr. Jahresabrechnung).

- schluss des Inhalts „Die Jahresabrechnung 2017 wird beschlossen“ ausreichend.
- Die Teilanfechtung und Teilungültigerklärung eines Abrechnungsbeschlusses muss schon dann als zulässig beziehungsweise möglich angesehen werden, wenn es um rechnerisch selbstständige und abgrenzbare Teile geht. Es ist nicht nötig, dass man „zweifelsfrei davon ausgehen muss, dass der Beschluss auch als Teilregelung beschlossen worden wäre“.
 - Wenn einzelne Positionen aus Einzelabrechnungen für ungültig erklärt werden, sind die Abrechnungsergebnisse zwingend, automatisch und auch ohne ausdrückliche Erwähnung im Urteilstenor von der Ungültigerklärung umfasst.
 - Nach einer Teilungültigerklärung muss über eine korrigierte (vollständige) Abrechnung erneut beschlossen werden. Es können nicht einzelne Bestandteile „nachbeschlossen“ werden. 
-