



**Bundesgerichtshof, Beschluss vom 25.10.2023, Az.
V ZB 9/23**

Gründe:

I.

1Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE). In der Eigentümerversammlung vom 20. Juni 2022 fassten die Wohnungseigentümer folgenden Beschluss:

„Der vorgelegte Wirtschaftsplan 2022 wird genehmigt. Es gelten die ausgedruckten neuen Wohnlasten und zwar rückwirkend ab dem 01.01.2022. Der Wirtschaftsplan gilt bis zur Beschlussfassung eines neuen Wirtschaftsplanes fort.“

2Der Wirtschaftsplan weist Gesamtausgaben in Höhe von 126.680,32 € aus; auf die Klägerin entfällt ein Anteil in Höhe von 4.226,19 €. Die monatlichen Vorschüsse der Klägerin wurden auf einen Betrag von jeweils 352 € festgelegt. Soweit in dem angefochtenen Beschluss des Landgerichts ein Betrag von 325 € aufgeführt ist, handelt es sich um ein offensichtliches Versehen.

3Das Amtsgericht hat die gegen diesen Beschluss erhobene Anfechtungsklage der Klägerin abgewiesen. Nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG in der aktuellen Fassung sei zwar nicht mehr über den Wirtschaftsplan selbst, sondern nur noch über die Vorschüsse zu der Kostentragung und zu den Rücklagen zu beschließen. Es sei aber unschädlich, wenn sich – wie hier – in der Beschlussfassung über die Vorschüsse auch eine Bezugnahme auf den Wirtschaftsplan finde. Der Inhalt der Beschlussfassung sei nämlich regelmäßig durch Auslegung auf einen Beschluss über die Vorschüsse zu reduzieren. Mit ihrer Berufung hat die Klägerin vorrangig ihren Antrag, den Beschluss für ungültig zu erklären, als Hauptantrag weiterverfolgt und sich gegen die Auslegung des Amtsgerichts gewandt. Hilfsweise hat sie die Feststellung der Teilnichtigkeit des Beschlusses beantragt und sich insoweit auf eine entsprechende Rechtsprechung des Landgerichts berufen (vgl. LG Köln, ZMR 2023, 396). Das Landgericht hat die Berufung als unzulässig verworfen. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der Rechtsbeschwerde, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt.

II.

4Das Berufungsgericht meint, der Wert des Beschwerdegegenstandes übersteige den Betrag von 600 € (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) nicht. Soweit die Klägerin mit ihrem Hauptantrag weiterhin die Ungültigkeitserklärung des Beschlusses in Gänze verfolge, enthalte die Berufungsbegründung keine Ausführungen dazu, dass die Vorschüsse, auf deren Festsetzung der Beschluss nach der von dem Amtsgericht vorgenommenen Auslegung zu reduzieren sei, zu hoch

bemessen sein könnten. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach der Wert der Beschwer bei der Anfechtung eines Beschlusses über einen Wirtschaftsplan in der Regel nach dem Anteil des Klägers bestimmt werde (Verweis auf Senat, Beschluss vom 18. September 2014 – V ZR 290/13, NJW 2014, 3583 Rn. 10), sei zu § 28 WEG aF ergangen und auf den vorliegenden Sachverhalt nicht mehr anwendbar. Ob die Auslegung des Beschlusses durch das Amtsgericht zutreffend sei, könne dahinstehen. Auch wenn man unterstelle, dass der Beschluss nicht nur die Vorschüsse, sondern auch den Wirtschaftsplan umfasse und sich insoweit nach Auffassung der Kammer als teilnichtig erweisen könnte, habe die Klägerin nicht dargelegt, inwieweit sie durch die Klageabweisung in Bezug auf den nichtigen Teilbeschluss beschwert sein könne. Die Feststellung der Nichtigkeit dieses Teilbeschlusses stelle die Klägerin in wirtschaftlicher Hinsicht nicht besser, da es bei der Festsetzung der Vorschüsse bliebe.

III.

5Die Rechtsbeschwerde hat Erfolg.

61. Sie ist zulässig, weil die Rechtsbeschwerde den Zulassungsgrund der Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung darlegt (§ 574 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 ZPO). Dieser Zulassungsgrund ist unter anderem dann gegeben, wenn das Berufungsgericht dem Rechtsmittelführer den Zugang zu der an sich gegebenen Berufung unzumutbar erschwert. Eine solche Erschwerung kann in einem Fehler bei der Bemessung der Beschwer liegen. Voraussetzung dafür ist, dass das Berufungsgericht die Grenze seines Ermessens überschritten oder von seinem Ermessen in einer dem Zweck der Ermächtigung nicht entsprechenden Weise Gebrauch gemacht hat. Dies ist der Fall, wenn das Berufungsgericht die Beschwer aufgrund von rechtlichen Erwägungen bemessen hat, die das Rechtsschutzziel des Rechtsmittelführers verkennen (vgl. Senat, Beschluss vom 9. Juni 2016 – V ZB 17/15, NJW-RR 2016, 378 Rn. 8). So liegt es hier. Das Berufungsgericht verwehrt der Klägerin zu Unrecht eine Entscheidung in der Sache.

72. Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet. Die Berufung der Klägerin durfte nicht als unzulässig verworfen werden, weil die Beschwer den Betrag von 600 € übersteigt (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Hierfür kommt es nicht darauf an, ob sich der gefasste Beschluss auf die Bestimmung der Vorschüsse zu der Kostentragung und zu den Rücklagen beschränkt, wie das Amtsgericht meint, oder ob – jedenfalls auch – der der Beschlussfassung zugrundeliegende Wirtschaftsplan genehmigt werden sollte, wie es der Auffassung der Klägerin entspricht. In beiden Fällen bestimmt sich die Beschwer der Klägerin, die sie mit ihrer Berufung beseitigt wissen möchte, nach dem auf sie entfallenden Anteil an dem Wirtschaftsplan. Dieser Anteil beträgt im Hinblick auf die für das Jahr 2022 monatlich festgesetzten Beträge von jeweils 352 € insgesamt 4.224 € (12 x 352 €), die die Klägerin zahlen müsste, wenn es bei dem klageabweisenden Urteil des Amtsgerichts bliebe.

8a) Unter der Geltung des bisherigen Rechts hatte der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, über den die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit zu beschließen hatten (§ 28 Abs. 1 Satz 1, Abs. 5 WEG aF). Wurde die von einem Wohnungseigentümer gegen einen solchen Beschluss betreffend den Wirtschaftsplan erhobene Anfechtungsklage abgewiesen, so bestimmte sich seine Beschwer in aller Regel nach dem Anteil aus dem Wirtschaftsplan (vgl. Senat, Beschluss vom 18. September 2014 – V ZR 290/13, NJW 2014, 3583 Rn. 10); dieser Anteil beträgt hier 4.224 €.

9b) Nach der Neufassung des § 28 WEG gilt im Ergebnis nichts anderes. Zwar beschließen die Wohnungseigentümer nach neuem Recht nicht mehr über den Wirtschaftsplan im Ganzen, sondern nur noch über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen, die auf Grundlage des Wirtschaftsplans festzusetzen sind (§ 28 Abs. 1 Satz 1 und 2 WEG). Diese Beträge sind aber identisch mit dem Anteil, der nach dem Wirtschaftsplan auf den jeweiligen Wohnungseigentümer entfällt, bezogen auf die Klägerin also 4.224 €. Wird die

Anfechtungsklage eines Wohnungseigentümers gegen einen nach dem 30. November 2020 auf der Grundlage des Wirtschaftsplans gefassten Beschluss über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen abgewiesen, bestimmt sich die Beschwer weiterhin in aller Regel nach der Höhe der Vorschüsse, die dem Anteil aus dem Wirtschaftsplan entsprechen.

10c) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hängt die Höhe der Beschwer nicht davon ab, welche Einwendungen mit der Anfechtungsklage gegen den Beschluss über den Wirtschaftsplan bzw. gegen den Beschluss über die Vorschüsse und Rücklagen erhoben werden. Erstrebt der Anfechtungskläger – wie hier die Klägerin mit dem Hauptantrag – die Aufhebung des gesamten Beschlusses, ist er bei einer Klageabweisung in Höhe des auf ihn entfallenden Betrages beschwert. Ob die Einwendungen durchgreifen, betrifft nicht die Zulässigkeit der Berufung, sondern ihre Begründetheit. Deshalb ändert sich an der Bemessung der Beschwer nichts dadurch, dass sich der Wohnungseigentümer nicht gegen die Höhe der festgesetzten Vorschüsse wendet, sondern sonstige Einwendungen gegen den Beschluss insgesamt erhebt. So ist es hier. Mit dem Hauptantrag macht die Klägerin geltend, der Beschluss sei wegen eines Verstoßes gegen § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG insgesamt für ungültig zu erklären.

IV.

11 Die Verwerfungsentscheidung des Berufungsgerichts ist daher aufzuheben und die Sache zur erneuten Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 577 Abs. 4 Satz 1 ZPO). Entscheidungsreif (§ 577 Abs. 5 ZPO) ist die Sache nicht. Weder kann der Berufung stattgegeben werden noch liegen die Voraussetzungen für eine Zurückweisung der Berufung vor.

121. Die von der Klägerin erstrebte Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses wegen des Fehlens der Beschlusskompetenz kommt nicht in Betracht. Dass die Wohnungseigentümer den „vorgelegten Wirtschaftsplan 2022“ genehmigt haben, führt nämlich weder zur Nichtigkeit noch zu Teilnichtigkeit des Beschlusses. Ein Verstoß gegen § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG liegt entgegen der Auffassung der Klägerin nicht vor.

13a) Allerdings wird in Teilen der Rechtsprechung und Literatur die Ansicht vertreten, ein Beschluss, in dem die Wohnungseigentümer nach dem 30. November 2020 über den Wirtschaftsplan beschließen, sei mangels Beschlusskompetenz (teil-)nichtig. Nach der Neufassung des § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG sei nur noch über die Vorschüsse zu beschließen, nicht mehr über den Wirtschaftsplan. Ein solcher Beschluss könne nicht dahingehend ausgelegt werden, dass er sich trotz des Wortlauts (nur) auf die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen beschränke (vgl. LG Frankfurt a.M. ZWE 2022, 286 Rn. 8, iE aber offen gelassen; MüKoBGB/Skauradszun, 9. Aufl., § 28 WEG Rn. 5; BeckOK BGB/Hügel [1.8.2023], § 28 WEG Rn. 2; im Ausgangspunkt auch Dötsch/Schultzky/ Zscheschack, WEG-Recht 2021, Kapitel 10 Rn. 31 mit Hinweis auf die Möglichkeit einer Umdeutung; vgl. für Beschlussfassungen über die Jahresabrechnung auch LG Frankfurt a.M., NZM 2023, 425 Rn. 15 ff.; LG Köln, ZMR 2023, 396 Rn. 23; AG Hamburg-St. Georg, ZWE 2022, 333 Rn. 17 f.; BeckOGK/G. Herrmann, WEG [1.6.2023], § 28 Rn. 230).

14b) Richtig ist demgegenüber die Gegenauffassung. Ein nach dem 30. November 2020 gefasster Beschluss, durch den „der Wirtschaftsplan genehmigt wird“, ist nächstliegend dahingehend auszulegen, dass die Wohnungseigentümer damit lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beträge (Vorschüsse) festlegen wollen (vgl. LG Berlin, ZMR 2022, 988 Rn. 5; Bärman/Becker, WEG, 15. Aufl., § 28 Rn. 58; Lehmann-Richter/Wobst, WEGReform 2020, Rn. 790; für einen Beschluss über die Jahresabrechnung auch AG Schöneberg, ZWE 2022, 416 Rn. 12). Beschlüsse sind objektiv und „aus sich heraus“ auszulegen (Senat, Urteil vom 15. Oktober 2021 – V ZR 225/20, NJW 2022, 326 Rn. 9). Dabei kommt es maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen

unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist (vgl. Senat, Urteil vom 10. Oktober 2014 – V ZR 315/13, BGHZ 202, 346 Rn. 8 mwN). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollen (Senat, Urteil vom 17. April 2015 – V ZR 12/14, NJW-RR 2015, 847 Rn. 28). 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. (Objektive) Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen könnten, die Wohnungseigentümer wollten mit ihrer Beschlussfassung weitere als die gesetzlich vorgesehenen Regelungen treffen, liegen bei einem Beschluss mit dem oben genannten Inhalt nicht vor (so auch LG Berlin, ZMR 2022, 988 Rn. 5).

15c) Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze enthält der Beschluss lediglich die Festsetzung der Vorschüsse für das Wirtschaftsjahr 2022, wie es der Regelung des § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG entspricht.

162. Auf der anderen Seite kann die Berufung nicht zurückgewiesen werden. Der Bundesgerichtshof ist zwar befugt, die Verwerfung einer Berufung durch eine Zurückweisung als unbegründet zu ersetzen, wenn auf der Grundlage der Feststellungen des Berufungsgerichts eine andere Entscheidung nicht möglich ist (vgl. Senat, Urteil vom 13. März 1998 – V ZR 190/97, NJW 1998, 2058, 2059 mwN; BGH, Urteil vom 3. April 1996 – VIII ZR 54/95, NJW 1996, 2100, 2101 mwN - jeweils zum Revisionsverfahren). Diese Voraussetzungen liegen hier aber nicht vor, da nicht feststeht, ob und wenn ja welche weiteren Einwendungen die Klägerin mit ihrer Anfechtungsklage gegen den Beschluss erhoben hat. Eine Bezugnahme auf das Urteil des Amtsgerichts, aus dem die Einwendungen entnommen werden könnten, ist in dem Zurückweisungsbeschluss des Berufungsgerichts nicht erfolgt. Nach dem Vorbringen in der Rechtsbeschwerde hat die Klägerin auch geltend gemacht, der Beschluss sei insgesamt „intransparent“ und deshalb für ungültig zu erklären. Hierzu und zu möglichen weiteren Einwendungen hat das Berufungsgericht – von seinem Ausgangspunkt folgerichtig – keine Feststellungen getroffen.

V.

17 Die Festsetzung des Gegenstandswerts für das Rechtsbeschwerdeverfahren beruht auf § 49 GKG. Maßgeblich ist insoweit das siebeneinhalbfache Interesse der Klägerin in Höhe von 31.680 € (7,5 x 4.224 €). Dieses Interesse ist maßgeblich, weil das Gesamtinteresse der Wohnungseigentümer höher ist. Dass das Berufungsgericht demgegenüber ohne Begründung den Berufungsstreitwert auf lediglich 29.583,33 € festgesetzt hat, beruht erkennbar darauf, dass es von einem auf die Klägerin entfallenden Jahresbetrag von 4.226,19 € ausgegangen ist und diesen Betrag sodann nicht – wie in § 49 GKG vorgeschrieben – mit dem Faktor 7,5, sondern lediglich mit dem Faktor 7 multipliziert hat.

Vorinstanzen:

AG Bonn, Entscheidung vom 28.11.2022 – 211 C 27/22 –

LG Köln, Entscheidung vom 31.01.2023 – 29 S 193/22 -

Volltext Ende

BGH-Urteile im Mietrecht

Kennen Sie schon unsere [BGH-Urteilsübersicht zum Mietrecht](#)? Aktuelle Mietrechtsurteile des BGH für Sie zusammengefasst. Eine besondere Kennzeichnung ermöglicht einen schnellen Überblick dahingehend, ob die jeweilige BGH-Entscheidung eher vermietetfreundlich ausfällt.

>> Hier Mitglied werden!

Als Mitglied nutzen Sie unsere umfangreichen Serviceleistungen zum exklusiven Vorzugspreis und können auf einen direkten, bundesweiten Beratungsservice zurückgreifen.

Sie haben die Wahl zwischen vier verschiedenen Paketen - je nachdem, wie umfangreich Ihr persönlicher Bedarf ist. 30, 60, 120, 180 oder Euro/Jahr, Sie entscheiden.

vermieterverein.de

blog.vermieterverein.de