

**letzte Aktualisierung:** 14.11.2024

BGH, Urt. v. 20.9.2024 – V ZR 195/23

**WEG § 28 Abs. 2 S. 1**

**Fehler in der Jahresabrechnung; Voraussetzungen für gerichtliche Ungültigerklärung; Auswirkung auf Abrechnungsspitze**

Fehler der einem Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG zugrunde liegenden Jahresabrechnung können nur dann zu einer gerichtlichen Ungültigerklärung führen, wenn der Fehler sich auf die Abrechnungsspitze und damit auf die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers auswirkt.



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 195/23

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

WEG § 28 Abs. 2 Satz 1

Fehler der einem Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG zugrunde liegenden Jahresabrechnung können nur dann zu einer gerichtlichen Ungültigerklärung führen, wenn der Fehler sich auf die Abrechnungsspitze und damit auf die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers auswirkt.

BGH, Urteil vom 20. September 2024 - V ZR 195/23 - LG Nürnberg-Fürth  
AG Straubing

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 7. Juni 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel, die Richterinnen Laube und Dr. Grau und den Richter Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth - 14. Zivilkammer - vom 20. September 2023 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als darin der in der Eigentümerversammlung vom 24. Juli 2021 zu Tagesordnungspunkt 2b gefasste Beschluss für ungültig erklärt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird die Berufung des Klägers gegen das Urteil des Amtsgerichts Straubing vom 9. September 2022 zurückgewiesen.

Von den Kosten der ersten und der zweiten Instanz tragen der Kläger 89 % und die Beklagte 11 %. Die Kosten des Revisionsverfahrens trägt der Kläger.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1           Der zum Vorsteuerabzug berechnigte Kläger ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) und Eigentümer einer Teileigentumseinheit der Apartmentanlage. Im Jahr 2009 beschlossen die Wohnungseigentümer, dass die GdWE bei allen Lieferungen und Leistungen, die sie im Rahmen der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums an die zum Vorsteuerabzug berechtigten Eigentümer erbringt, auf ihre Umsatzsteuerfreiheit verzichtet und die Hausverwaltung bei allen Buchungsvorgängen die Umsatzsteuer zu erfassen und in den Abrechnungen jeweils auszuweisen hat. Gemäß dem Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2020 ist der Kläger zur Zahlung von monatlichen Vorschüssen in Höhe von 353,89 € an die GdWE verpflichtet. Darin enthalten sind neben einem Beitrag zur Instandhaltungsrücklage ein Hausgeldvorschuss von 283,63 € (netto) und die Kostenposition „MwSt. Nebenkosten ohne RL“ in Höhe von 53,89 €. Mit dem Zweiten Gesetz zur Umsetzung steuerlicher Hilfsmaßnahmen zur Bewältigung der Corona-Krise vom 29. Juni 2020 - Zweites Corona-Steuerhilfegesetz - wurden die Umsatzsteuersätze zeitlich befristet vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2020 von 19 Prozent auf 16 Prozent bzw. von sieben Prozent auf fünf Prozent gesenkt. Deshalb berechnete die Verwalterin der GdWE für die vorsteuerabzugsberechtigten Eigentümer für die Monate Juli bis Dezember 2020 eine um drei Prozentpunkte reduzierte Umsatzsteuer auf die Hausgeldvorschüsse. Einen gesonderten Beschluss über eine Anpassung der monatlich zu zahlenden Vorschüsse fassten die Wohnungseigentümer nicht.
- 2           In der Eigentümerversammlung vom 24. Juli 2021 beschlossen die Wohnungseigentümer, die sich aus den Jahreseinzela abrechnungen für das Kalenderjahr 2020 jeweils ergebenden Nachzahlungen bzw. Guthaben auf der Grundlage

der in den Einzelwirtschaftsplänen 2020 festgesetzten Wohngeldvorauszahlungen zu genehmigen. Aus der Einzelabrechnung für den Kläger ergibt sich eine Nachzahlung von 172,72 €. Die negative Abrechnungsspitze wird dergestalt ermittelt, dass die Netto-Abrechnungssumme und der Rücklagenbeitrag addiert und hiervon das netto geschuldete Hausgeldsoll und der Sollbeitrag zu der Instandhaltungsrücklage abgezogen werden. Auf den Differenzbetrag von 148,90 € wird ein Umsatzsteuerbetrag von 16 Prozent (= 23,82 €) aufgeschlagen.

- 3 Die von dem Kläger gegen diesen Beschluss erhobene Anfechtungsklage hat das Amtsgericht abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht den Beschluss für ungültig erklärt. Hiergegen wendet sich die beklagte GdWE mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, mit der sie das Urteil des Amtsgerichts wiederherstellen lassen will. Der Kläger beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

#### Entscheidungsgründe:

##### I.

- 4 Nach Ansicht des Berufungsgerichts widerspricht der Beschluss auf der Grundlage des § 28 Abs. 2 WEG ordnungsmäßiger Verwaltung. Zwar sei die Praxis der Hausverwaltung, die Abrechnungsspitze nach Netto-Werten zu berechnen und sodann dem Umsatzsteuersatz zu unterwerfen, grundsätzlich jedenfalls dann nicht zu beanstanden, wenn für alle Leistungen der GdWE an ihre Mitglieder der gleiche, nicht ermäßigte Umsatzsteuersatz gelte. Für das Jahr 2020 sei aber die Besonderheit zu beachten, dass der Regel-Umsatzsteuersatz in dem Zeitraum vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2020 auf 16 Prozent reduziert

worden sei. Gleichwohl habe der Kläger aufgrund des unterjährig nicht geänderten Einzelwirtschaftsplans für das gesamte Jahr 2020 monatlich gleichbleibende Umsatzsteuervorschüsse von 19 Prozent auf die Hausgeldvorschüsse zu zahlen. Die Umsatzbesteuerung der Vorschüsse für die Monate Juli bis Dezember 2020 hätte mit dem angefochtenen Beschluss auf 16 Prozent vermindert werden müssen, da der Kläger ansonsten aufgrund des bestandskräftigen Einzel-Wirtschaftsplans für das Jahr 2020 zur Vorauszahlung auf die Umsatzsteuer in Höhe von 19 Prozent verpflichtet bleibe. Die erforderliche Berichtigung sei aber nicht erfolgt. Dass in der Einzelabrechnung des Klägers bei der Darstellung der Kontobewegungen im Abrechnungszeitraum 2. Halbjahr 2020 von einem Vorschuss-Soll in Höhe von lediglich 345,38 € ausgegangen, mithin der reduzierte Steuersatz berücksichtigt werde, genüge nicht.

## II.

5                Dies hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Der Beschluss weist die von dem Berufungsgericht angenommenen Mängel nicht auf.

6                1. Zutreffend ist allerdings der rechtliche Ausgangspunkt des Berufungsgerichts.

7                a) Anwendbar ist die Vorschrift des § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG in der ab dem 1. Dezember 2020 geltenden Fassung, da es - mangels abweichender Übergangsvorschriften - auf das zur Zeit der Beschlussfassung (hier: 24. Juli 2021) geltende Recht ankommt (vgl. nur Senat, Urteil vom 16. Juni 2023 - V ZR 251/21, NJW-RR 2023, 1313 Rn. 5). Gemäß dieser Bestimmung beschließen die Wohnungseigentümer nach Ablauf des Kalenderjahres über die Einforderung von

Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Im Gegensatz zu der vorherigen Rechtslage sind Gegenstand des Beschlusses nur Zahlungspflichten, die zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan erforderlich sind (sog. Abrechnungsspitzen). Das zugrundeliegende Zahlenwerk, aus dem diese Zahlungspflichten abgeleitet werden, ist nicht mehr - wie zuvor nach § 28 Abs. 5 WEG aF - Gegenstand der Beschlussfassung, sondern dient nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG lediglich ihrer Vorbereitung (vgl. BT-Drs. 19/18791 S. 77). Allerdings kam der Abrechnungsspitze auch unter der Geltung des bisherigen Rechts wesentliche Bedeutung zu. Denn ein Beschluss über die Jahresabrechnung wirkte anspruchsbegründend nur hinsichtlich der Abrechnungsspitze als des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse überstieg. Zahlungspflichten, die durch frühere Beschlüsse, insbesondere für die in dem Wirtschaftsplan des abzurechnenden Jahres beschlossenen Vorschüsse entstanden waren, blieben hierdurch unberührt (Senat, Urteil vom 13. Februar 2020 - V ZR 29/15, ZWE 2020, 347 Rn. 7). An der Art und Weise der Berechnung der Abrechnungsspitze hat sich durch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes deshalb nichts geändert (vgl. nur Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl., § 28 Rn. 218).

- 8            b) Aufgrund des nach neuem Recht reduzierten Beschlussgegenstandes widerspricht ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Einforderung von Nachschüssen oder Anpassung der beschlossenen Vorschüsse nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er betragsrelevante Mängel aufweist. Fehler der einem Beschluss nach § 28 Abs. 2 Satz 1 WEG zugrunde liegenden Jahresabrechnung können nur dann zu einer gerichtlichen Ungültigerklärung führen, wenn der Fehler sich auf die Abrechnungsspitze und damit auf die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers auswirkt (vgl. BT-Drucks. 19/18791 S. 76;

Bärmann/Becker, WEG, 15. Aufl., § 28 Rn. 239; Staudinger/Lehmann-Richter, BGB [2023], § 28 WEG Rn. 55; jurisPK-BGB/Reichel-Scherer, 10. Aufl., § 28 WEG Rn. 70; Jennißen in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 28 Rn. 229 f.).

9           c) Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn eine GdWE - wie hier die Beklagte - auf die Befreiung von der nach § 4 Nr. 13 UStG bestehenden Umsatzsteuerfreiheit verzichtet und zur Umsatzsteuer optiert (§ 9 Abs. 1 UStG). In diesem Fall muss sie den zum Vorsteuerabzug berechtigten Wohnungseigentümern die Umsatzsteuer in Rechnung stellen. Der steuerbare Umsatz im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG ist das Hausgeld; es stellt das Entgelt der Wohnungseigentümer für die Leistungen der GdWE dar (vgl. Umsatzsteuer-Anwendungserlass - UStAE - 4.13.1 Abs. 2 Satz 3). Dies ist sowohl im Wirtschaftsplan als auch in der Jahresabrechnung zu berücksichtigen. Erforderlich zur Ausübung der Option ist stets ein Beschluss der Eigentümer (vgl. BayObLG, NJW-RR 1997, 79, 80; OLG Hamm, NJW-RR 1992, 1232, 1234; Jennißen in Jennißen, WEG, 8. Aufl., § 28 Rn. 183; BeckOK UStG/Spilker [1.1.2024], § 4 Nr. 13 Rn. 16). Hier hat die beklagte GdWE in Bezug auf sämtliche zum Vorsteuerabzug berechnigte Wohnungseigentümer und damit auch in Bezug auf den Kläger vollumfänglich zur Umsatzsteuer optiert.

10           2. Richtig sieht das Berufungsgericht auch, dass es für die zutreffende Berechnung der Abrechnungsspitze darauf ankommt, welchen Betrag der Wohnungseigentümer nach dem Beschluss betreffend den Wirtschaftsplan schuldet und ob in der Jahresabrechnung das nach dem Wirtschaftsplan geschuldete Hausgeld-Soll mit dem richtigen Betrag eingestellt worden ist. Seine weitere Annahme, der Kläger sei nach dem ihn betreffenden Wirtschaftsplan zur Zahlung von 19 Prozent Umsatzsteuer (auch) für die zweite Jahreshälfte 2020 verpflichtet gewesen, ist jedoch von Rechtsfehlern beeinflusst.



- 11           a) Ob die Auslegung der - noch nach altem Recht gemäß § 28 Abs. 5 WEG aF beschlossenen - Genehmigung des Einzelwirtschaftsplans durch das Berufungsgericht zutreffend ist, kann der Senat in vollem Umfang überprüfen. Die Auslegung hat „aus sich heraus“ objektiv und normativ zu erfolgen. Dabei ist von dem protokollierten Wortlaut des Beschlusses auszugehen. Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses dürfen nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (vgl. Senat, Urteil vom 18. März 2016 - V ZR 75/15, NJW 2016, 2177 Rn. 20; Urteil vom 8. Mai 2015 - V ZR 163/14, NJW-RR 2015, 1037 Rn. 16).
- 12           b) Insoweit ergibt sich aus dem Beschluss zunächst eindeutig, dass - entsprechend dem Beschluss aus dem Jahr 2009 - auf alle Lieferungen und Leistungen Umsatzsteuer erhoben werden soll. Folgerichtig wird in dem Wirtschaftsplan auch nicht zwischen einzelnen Leistungen differenziert, sondern auf sämtliche Positionen die Umsatzsteuer in Ansatz gebracht. Darüber hinaus ergibt sich aus dem Beschluss nächstliegend, dass für alle Leistungen der GdWE an ihre Mitglieder der gleiche, nicht ermäßigte Umsatzsteuersatz gilt (Regelsteuersatz). Auch insoweit wird nämlich nicht zwischen den einzelnen Leistungen differenziert, vielmehr wird das Hausgeldsoll des Klägers berechnet, indem auf die Nettokosten einheitlich die „MwSt. Nebenkosten ohne RL“ i.H.v. 53,89 € in Ansatz gebracht wird. Dieser Betrag entspricht dem im Zeitpunkt der Aufstellung des Einzelwirtschaftsplans geltenden Regelumsatzsteuersatz von 19 Prozent.
- 13           c) Der Umstand, dass die Wohnungseigentümer bei der Festsetzung des Hausgeld-Solls von einem Regelsteuersatz von 19 Prozent für alle Leistungen ausgegangen sind, bedeutet jedoch nicht, dass dieser Steuersatz auch dann gelten soll, wenn er sich - wie hier - während des Wirtschaftsjahres ändert. Vielmehr

ist es nächstliegend, die in dem Beschluss verwendete Formulierung „MwSt. Nebenkosten ohne RL“ dahingehend auszulegen, dass der jeweils gesetzlich gültige (Regel-)Umsatzsteuersatz von den optierenden Wohnungseigentümern geschuldet ist. Insoweit ist zu berücksichtigen, dass die zu einer gesetzmäßigen Verwaltung verpflichteten Wohnungseigentümer im Zweifel keinen rechtswidrigen Beschluss fassen wollen (vgl. Senat, Beschluss vom 23. September 1999 - V ZB 17/99, BGHZ 142, 290, 298; Beschluss vom 25. Oktober 2023 - V ZB 9/23, NJW-RR 2024, 217 Rn. 14 mwN). Hierzu gehört auch, dass die GdWE ihrer gesetzlichen Verpflichtung nachkommt, auf ihr monatlich vereinnahmtes Entgelt - den steuerbaren Umsatz in Gestalt des Hausgelds - den jeweils geltenden Umsatzsteuersatz zu erheben. Insoweit handelt es sich nicht nur um Vorauszahlungen auf die Umsatzsteuer. Das Hausgeld ist, anders als der Begriff des Vorschusses nahelegt, aufgrund des Wirtschaftsplans geschuldet (vgl. Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl., § 8 Rn. 147) und wird als steuerbares Entgelt mit der Umsatzsteuer belegt. Die solchermaßen vereinnahmte Umsatzsteuer muss die GdWE im Rahmen von Umsatzsteuervoranmeldungen an das Finanzamt abführen. Berechnete die GdWE einen überhöhten Umsatzsteuersatz, nähme sie einen unrichtigen Steuerausweis vor; eine zu hohe Umsatzsteuer, wie sie nach Ansicht des Berufungsgerichts geschuldet sein soll, hätte steuerrechtlich sogar zur Folge, dass der um drei Prozent überhöhte Betrag im Verhältnis zum Finanzamt geschuldet wäre (§ 14c Abs. 1 Satz 1 UStG) und insoweit kein Vorsteuerabzug vorgenommen werden dürfte. Dies ist erkennbar nicht gewollt.

- 14                    d) Hieraus folgt, dass der Kläger laut Wirtschaftsplan für den Zeitraum 1. Januar bis 30. Juni 2020 auf die Nettoumsätze einen Umsatzsteuerbetrag i.H.v. 19 Prozent schuldet und - anders als das Berufungsgericht meint - für die Zeit vom 1. Juli bis zum 31. Dezember 2020 einen ermäßigten Regelsteuersatz von nur 16 Prozent. Von diesem nächstliegenden Verständnis des Beschlusses

über den Wirtschaftsplan ist der Verwalter zutreffend ausgegangen und hat dem Kläger und den anderen vorsteuerabzugsberechtigten Wohnungseigentümern für die zweite Jahreshälfte des Jahres 2020 die Umsatzsteuer mit dem reduzierten Regelsteuersatz von 16 Prozent in Rechnung gestellt.

- 15                3. Das Urteil erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig (§ 561 ZPO). Die in der Einzelabrechnung ausgewiesene (negative) Abrechnungsspitze beträgt 172,72 €. Eine Anpassung des laut Wirtschaftsplans geschuldeten Hausgeldsolls ist im Hinblick auf die im Vergleich zum Wirtschaftsplan höheren Bewirtschaftungskosten angezeigt. Insoweit ergibt sich der in der Abrechnung ausgewiesene Differenzbetrag i.H.v. 148,90 €. (Nur) auf diesen Differenzbetrag, der einen weiteren steuerbaren Umsatz darstellt, ist die Umsatzsteuer aufzuschlagen, und zwar einheitlich für den gesamten Betrag in Höhe des am Ende der Abrechnungsperiode (Jahr 2020) geltenden Umsatzsteuersatzes von 16 Prozent (= 23,82 €).

### III.

- 16                Das Berufungsurteil kann daher im Umfang der Anfechtung keinen Bestand haben und ist insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Zurückweisung der Berufung des Klägers, soweit er sich gegen die Abweisung der Anfechtungsklage wendet.

- 17                1. Weitere Feststellungen im Hinblick auf die Einwendungen, die der Kläger ausweislich des von dem Berufungsgericht in Bezug genommenen Urteils des Amtsgerichts zusätzlich gegen den angefochtenen Beschluss erhebt, sind

nicht angezeigt. Sie sind bereits aus Rechtsgründen unerheblich. Der Kläger beanstandet, dass in der Jahresabrechnung die Umsatzsteuer bei einzelnen gegenüber der GdWE erbrachten Leistungen nicht ausgewiesen und aufgeschlüsselt sei. Diese Überlegung kann der Anfechtungsklage nicht zum Erfolg verhelfen, da - wie oben ausgeführt (Rn. 8) - nach dem neuen Recht nur noch betragsrelevante Mängel von Bedeutung sind. Dass sich die Abrechnungsspitze bei der von dem Kläger vermissten Aufschlüsselung verändert hätte, ist nicht ersichtlich.

- 18                    2. Da der Beschluss hiernach nicht zu beanstanden ist, bedarf die von dem Berufungsgericht nicht in den Blick genommene Frage, ob und wenn ja unter welchen Voraussetzungen ein Beschluss gemäß § 28 Abs. 2 WEG teilweise angefochten bzw. teilweise für ungültig erklärt werden kann, keiner Entscheidung (vgl. hierzu Mediger, NZM 2024, 121).

IV.

- 19 Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 1, § 97 Abs. 1 ZPO (erste und zweite Instanz) und auf § 91 ZPO (Revisionsverfahren). Die unterschiedlichen Kostenquoten beruhen darauf, dass in den Vorinstanzen weitere Klageanträge anhängig waren, hinsichtlich derer die Beklagte unterlegen ist.

Brückner

Göbel

Laube

Grau

Schmidt

Vorinstanzen:

AG Straubing, Entscheidung vom 09.09.2022 - 1 C 579/21 WEG -

LG Nürnberg-Fürth, Entscheidung vom 20.09.2023 - 14 S 5728/22 WEG -

Verkündet am:

20. September 2024

Zimmermann, Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter der Geschäftsstelle