

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0206]

Kann die Fortgeltung eines Wirtschaftsplans beschlossen werden?

Die Wohnungseigentümer haben die Kompetenz zu beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten soll.

Eine abstrakt-generelle Regelung des Inhalts, dass jeder künftige Wirtschaftsplan bis zur Verabschiedung eines neuen fortgelten soll, bedarf hingegen der Vereinbarung.

BGH,
Urteil v. 14.12.2018 – V ZR 2/18

Der Fall:

Auf einer Wohnungseigentümerversammlung hatte die WEG folgenden Beschluss gefasst:

„Der Verwalter stellt den Antrag, den Gesamtwirtschaftsplan 2015 zu genehmigen, der so lange Gültigkeit hat, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wird.“

Der klagende Wohnungseigentümer beehrte die Feststellung, dass dieser Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig sei, hilfsweise, dass er insoweit nichtig ist, als er so lange Gültigkeit haben soll, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Das Problem:

Nach den Regeln des Wohnungseigentumsgesetz gilt ein Wirtschaftsplan für ein Kalenderjahr, danach erlischt grundsätzlich die Zahlungs- bzw. Vorschusspflicht der Wohnungseigentümer.

In der Praxis ist es aber unmöglich, bereits am 1.1. eines jeden Kalenderjahres einen neuen Wirtschaftsplan vorzulegen und beschließen zu lassen.

Folglich wird beschlossen, dass ein Wirtschaftsplan so lange gilt, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird.

Höchststrichterlich war bisher aber nicht geklärt, ob hierfür eine Beschlusskompetenz besteht und ob der Fortgeltungsbeschluss einer konkreten Befristung bedarf.

Beispiel: „Dieser Wirtschaftsplan gilt so lange, bis ein neuer Wirtschaftsplan beschlossen wird, längstens jedoch bis zur nächsten Wohnungseigentümerversammlung.“

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH bejaht eine Beschlusskompetenz und bestätigt, dass ein Fortgeltungsbeschluss über einen konkreten Wirtschaftsplan keiner Befristung bedarf.

Dass sich die Aufstellung des neuen Wirtschaftsplans und die Beschlussfassung über diesen theoretisch auf unbestimmte Zeit verzögern können, ändert an dieser Beurteilung nichts.

Teilweise wird zwar angenommen, dass ein Beschluss nichtig sei, der die Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans bis zur erneuten Beschlussfassung anordnet, weil die Fortgeltung jeweils nur bis zu der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung beschlossen werden könne, auf der eine neue Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan gemäß § 28 Abs. 1 WEG herbeizuführen sei.

Dass der Beschluss keine Befristung enthält, macht ihn nicht unzulässig.

Ein Beschluss, mit dem die Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans bis zur

Aufstellung eines neuen Wirtschaftsplans angeordnet wird, trifft eine konkrete und keine abstrakt-generelle Regelung, auch wenn seine Wirkungsdauer nicht von vornherein beschränkt ist.

Praxis-Tipp:

Achtung:

Der BGH hat allerdings auch klar gestellt, dass eine abstrakt-generelle Regelung des Inhalts, dass jeder künftige Wirtschaftsplan bis zur Verabschiedung eines neuen fortgelten soll, einer Vereinbarung bedarf.

Ein Organisationsbeschluss, der also einmalig die generelle Fortgeltung aller Wirtschaftspläne festlegt, ist mangels Beschlusskompetenz nichtig. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ