

WEGnews

Ausgabe Mai 2022

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [353]

Beschluss über den Wirtschaftsplan seit dem 1.12.2020?

Ein Beschluss, mit dem nach der WEG-Reform 2020 weiterhin „der Wirtschaftsplan“ beschlossen wird, ist jedenfalls nicht insgesamt mangels Beschlusskompetenz nichtig, so dass für die Vorschusszahlungen eine Zahlungspflicht besteht.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 20.04.2022 - 2-13 T 15/22

Der Fall:

Im Rahmen einer Klage verlangte die WEG von einem Wohnungseigentümer fehlende Vorschüsse. Im Vorfeld hatte sie „über den Wirtschaftsplan“ einen entsprechenden Beschluss gefasst.

Nach Klageerhebung hat der Wohnungseigentümer dann doch gezahlt. Nach übereinstimmender Erledigungserklärung ging es noch um die Kostenentscheidung.

Das Problem:

Für die Kostenentscheidung musste berücksichtigt werden, ob es nach der Reform des § 28 WEG zum 01.12.2020 überhaupt noch einen Beschluss „über den Wirtschaftsplan“ geben darf.

Das neue Gesetz (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG) kennt nur noch eine Beschlussfassung über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Mit der Klage wurde eine Forderung aus einem Wirtschaftsplan geltend gemacht, welche im Laufe des Rechtsstreits gezahlt wurde. Die Parteien stritten nach übereinstimmender Erledigungserklärung noch um die Frage der Kostentragung. Die sofortige Beschwerde ist (...) statthaft und

zulässig. Sie hat Erfolg.

Zutreffend ist, dass dieser Beschluss nicht die Änderung des § 28 WEG durch die WEG-Reform 2020 berücksichtigt, indem wie bisher üblich der Wirtschaftsplan als solcher beschlossen wurde und nicht, wie in § 28 Abs. 1 WEG nF vorgegeben, die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen.

Nach Auffassung der Kammer führt dieses aber nicht dazu, dass der Beschluss über den Wirtschaftsplan insgesamt nichtig ist.

In Betracht kommt, was hier aber keine Entscheidung bedarf, allenfalls eine Teilnichtigkeit, soweit die Beschlusskompetenz durch die Änderung des § 28 WEG teilweise entfallen ist.

Jedenfalls insoweit die Verpflichtungen zu den Vorschusszahlungen beschlossen worden sind, bestand sowohl nach altem, als auch nach neuem Recht eine Beschlusskompetenz, so dass jedenfalls insoweit der Beschluss nicht nichtig ist. Alleine dieser Beschlussteil ist für die Zahlungsklage relevant (so auch AG Mettmann ZMR 2021, 687 ...).

Nach alledem waren auf die Beschwerde hin die angegriffene Kostenentscheidung abzuändern und dem Beklagten die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen. Insoweit hat der Beklagte auch die Kosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen.

Praxis-Tipp:

Seit dem 1.12.2020 werden nur noch die Zahlungspflichten (Vorschüsse zur Kostentragung und Rücklagen = Hausgeld) beschlossen. Der Wirtschaftsplan bzw. das Rechenwerk dient nur noch der

Vorbereitung und ist nicht mehr Beschlussgegenstand. Die Beschlusstexte sollten aus Sicherheitsgründen umgestellt werden, auch wenn das LG FFM in diesem Einzelfall eine andere Meinung vertritt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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