

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [428]

Beschluss über den Wirtschaftsplan oder Vorschüsse?

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.

BGH, Beschluss vom 25. Oktober 2023 - V ZB 9/23 -

Der Fall:

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. 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.“

Die Klägerin ist der Meinung, dass der vorgenannte Beschluss nichtig ist. Das Landgericht hat die Berufung als unzulässig verworfen. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der Rechtsbeschwerde, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt.

Das Problem:

Seit dem 1.12.2020 werden grundsätzlich nur noch die Zahlungspflichten beschlossen und nicht mehr das Zahlenwerk (z. B. Wirtschaftsplan oder Jahresabrechnung). Interessant war daher die Frage, wie der BGH mit Beschlüssen umgeht, die nicht konkret auf die Zahlungspflichten eingehen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Rechtsbeschwerde ist begründet. In Teilen der Rechtsprechung und Literatur wird 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 (diverse Fundstellen in der Literatur).

Richtig ist aber 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.

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. 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).

Praxis-Tipp:

Interessant bleibt die Frage, ob der Beschluss analog auf die Beschlüsse zur Jahresabrechnung bzw. nach dem 1.12.2020 Beschluss über die Nachschüsse bzw. Anpassung der beschlossenen Vorschüsse anzuwenden ist. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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