

# WEGnews

Ausgabe September 2015

»» Mietrecht «« von RiAG Dr. Olaf Riecke

## Unzulässige Regelung über die generelle Fortgeltung des Wirtschaftsplans

Ein Beschluss über die generelle Fortgeltung eines beschlossenen Wirtschaftsplanes bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan ist mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig.

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 01.04.2015, 539 C 26/14

### Der Fall:

Am 27.08.2014 wurde zu Top 3 mit Mehrheit u.a. der Wirtschaftsplan 2013 mit rückwirkender Gültigkeit zum 01.01.2013 beschlossen. Weiter wurde geregelt „dieser Wirtschaftsplan gilt ebenso für das Jahr 2014 und behält solange Gültigkeit, bis ein neuer beschlossen wird.“

### Das Problem:

Kann rückwirkend ein Wirtschaftsplan beschlossen werden? Kann vorsichtshalber die generelle Fortgeltung eines Wirtschaftsplans beschlossen werden?

### Die Entscheidung:

Grundsätzlich ist anerkannt, dass Wirtschaftspläne rückwirkend auf den Beginn eines jeweiligen Wirtschaftsjahres beschlossen werden dürfen. Dies gilt insbesondere für Zweitbeschlüsse, wenn Zweifel an der Wirksamkeit des Erstbeschlusses bestehen. Das von der Beschlusskompetenz rückwirkende Regelungen ausgenommen seien sollen, lässt sich jedenfalls dem Gesetz nicht entnehmen.

Eine solche Einschränkung widerspricht auch der im Gesetzgebungsverfahren betonten Stärkung der Privatautonomie der Wohnungseigentümer (Bundestagsdrucksache 16/887 Seite 22 ff).

Das WEG enthält keine mit dem Mietrecht vergleichbare Vorschrift, die es zum Beispiel verbietet, nach Abrechnungsreife einen Wirtschaftsplan mit Rückwirkung zu beschließen. Ergänzend wird verwiesen auf BGH ZMR 2010, 757.

Soweit der Kläger moniert, dass in den jeweiligen Wirtschaftsplänen eine Aufteilung der Betriebskosten nach der jeweiligen Wohnungsgröße vorgenommen wurde, obwohl besondere Zähler in den Wohnungen vorhanden sind, ist dies rechtlich nicht erheblich. Der Kläger widerspricht sich hier sogar. Er verlangt einerseits, dass ein Wirtschaftsplan vor Beginn des Wirtschaftsjahres beschlossen wird; zu diesem Zeitpunkt kann aber unmöglich festgestellt werden, welche Zählerdaten in den einzelnen Wohnungen gegebenenfalls künftig abgelesen werden. Der Wirtschaftsplan ist eine Prognose.

Im Übrigen ist die Verteilung der Kosten gemäß Wirtschaftsplan für die künftige Jahresabrechnung nicht bindend. Bereits das LG Itzehoe (ZMR 2014, 144) entschied: „Ein Beschluss über die generelle Fortgeltung eines beschlossenen Wirtschaftsplanes bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan ist mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig.“

### Praxis-Tipp:

Auf den Wirtschaftsplan für ein bestimmtes Kalenderjahr können Zahlungsansprüche grundsätzlich nur für dieses Jahr gegründet werden. Vorauszahlungen für das folgende Kalenderjahr setzen einen weiteren Eigentümerbeschluss voraus. Rechtlich zulässig ist daher lediglich die Fortgeltung eines Wirtschaftsplanes zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan durch Eigentümerbeschluss festzulegen. Ein solcher zeitlich begrenzter Beschluss ist noch von der Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft gedeckt (LG Itzehoe ZMR 2014, 144). ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht