

Beschlussfassung über Wirtschaftsplan

Aufgrund der Reform des WEG zum 1.12.2023 beschließen die Eigentümer gemäß [§ 28 Absatz 1 WEG](#) über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält. Nach der vormaligen Rechtslage dagegen beschlossen die Eigentümer über den Wirtschaftsplan selbst, [§ 28 Abs. 5 WEG alte Fassung](#).

Seither wurde von mehreren Gerichten vertreten, dass Beschlüsse über den Wirtschaftsplan oder die Abrechnung nach altbekannter Formulierung nichtig seien, weil die Beschlusskompetenz fehle. Vielmehr sei Gegenstand des Beschlusses nach neuer Rechtslage nur Zahlungspflichten zum Ausgleich einer Unter- oder Überdeckung aus dem Wirtschaftsplan (also die Abrechnungsspitze aus der Jahresabrechnung oder die Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan, vgl. AG Hamburg-St. Georg Urt. v. 25.2.2022 – 980 a C 29/21 WEG; LG Frankfurt, Beschluss vom 20. April 2022 – 2-13 T 15/22 unter Verweis auf die Gesetzesbegründung in BT-Drs. 19/18791, S. 76 f.

Da die Beschlussformulierung Aufgabe des Verwalters ist und bleibt, trägt er auch die Verantwortung für die Nichtigkeit der Beschlussfassung. Ohne wirksamen Beschluss sind Eigentümer aber nicht zur Zahlung verpflichtet, was die Finanzlage gefährdet.

Der BGH hat in einem nunmehr veröffentlichten Urteil die Wogen ein wenig geglättet.

Ein Beschluss, durch den "der Wirtschaftsplan genehmigt wird", sei auszulegen und zwar so, wie er nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist. Die Eigentümer wollten lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ausgewiesenen Beträge (Vorschüsse), so der BGH im Beschluss vom 25. Oktober 2023 zu Az. V ZB 9/23.

Dennoch ist professionellen Verwaltern zu empfehlen, die korrekte Beschlussformulierung zu verwenden. Formulierungshilfen finden Mandanten im Servicebereich der Kanzlei.

Praxishinweis:

Eine schlagwortartige Bezeichnung des Tagesordnungspunktes bei der Einladung genügt in der Regel. Nach der Rechtsprechung muss der Verwalter aber im Einzelfall zusätzlich Unterlagen zur Verfügung zu stellen, um die inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand zu ermöglichen, z. B. bei der Beschlussfassung bezüglich Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, Sonderumlage, vgl. BGH, Urteil v. 13. 1. 2012 – V ZR 129/11.

Wenn die Vorschüsse und Nachschüsse nicht selbst im Beschlusstext genannt werden, muss auf eine konkrete Unterlage Bezug genommen werden, vgl. AG Sinzig, Urteil vom 28.04.2022, Az. 10a C 7/21 WEG. Dabei genügt die Angabe seines Datums des vom Verwalter entworfenen Wirtschaftsplans im Beschluss, um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen, vgl. LG Koblenz, Urteil vom 19.12.2022, Az. 2 S 31/22 WEG. Der BGH fordert aber, das in Bezug genommene Schriftstück auch in die Beschluss-Sammlung oder eine Anlage zu dieser aufzunehmen, BGH, Urteil vom 08.04.2016, Az. V ZR 104/15.

Noreen Walther
Rechtsanwältin