

Wirtschaftspläne einer Wohnungseigentümergeinschaft können nur für das Folgejahr verlängert werden – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 14.12.2018, V ZR 2/18

I.

Die wichtigste Pflicht der Wohnungseigentümer ist die Zahlung von Hausgeld. Wieviel Hausgeld von dem jeweiligen Wohnungseigentümer zu zahlen ist, wird für das laufende Wirtschaftsjahr durch einen Wirtschaftsplan festgelegt. Schon früh hat sich in der Praxis das Bedürfnis gezeigt, Wirtschaftspläne auch im Folgejahr weitergelten zu lassen. Die Entscheidung des BGH bestätigt, dass dies zulässig ist, allerdings nur für das Folgejahr und nicht unbeschränkt in die Zukunft.

II.

Die beklagten Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft hatten für das Wirtschaftsjahr 2015 einen Wirtschaftsplan beschlossen, der so lange Gültigkeit haben sollte, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen werde. Der klagende Wohnungseigentümer hatte die Anfechtungsfrist für diesen Beschluss versäumt und nur noch beantragt festzustellen, dass dieser Beschluss nichtig sein soll.

Sowohl die Instanzgerichte, wie auch der BGH haben festgestellt, dass der Beschluss nicht nichtig sei. Der BGH bestätigt, dass ein Wirtschaftsplan über das laufende Wirtschaftsjahr hinaus seine Gültigkeit bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan behalten könne. Der BGH betont aber auch, dass auch ein solcher Fortgeltungsbeschluss den Verwalter nicht davon entbinde, im nächsten Wirtschaftsjahr einen neuen Wirtschaftsplan beschließen zu lassen.

III.

1.

Die Entscheidung verdeutlicht, wie wichtig es ist, die Anfechtungsfrist einzuhalten. Diese beträgt einen Monat ab Beschlussfassung. Innerhalb von 2 Monaten ab Beschlussfassung müssen die wesentlichen Angriffspunkte gegen den Beschluss vorgetragen werden. Für den Beginn dieser beiden Fristen ist alleine maßgeblich, dass der Beschluss gefasst wurde. Kenntnis von der Beschlussfassung ist nicht notwendig. Daher ist es für Wohnungseigentümer wesentlich, sich rechtzeitig darüber zu informieren, ob und welche Beschlüsse gefasst wurden, um gegebenenfalls rechtzeitig dagegen vorgehen zu können.

Wird eine der beiden Fristen versäumt, sind die Möglichkeiten einen missliebigen Beschluss aus der Welt schaffen zu können sehr stark eingeschränkt. Der BGH betont in dieser Entscheidung, dass nur noch Nichtigkeitsgründe zu prüfen sein. Nichtigkeitsgründe sind aber nur solche Fehler, die so schwerwiegend sind, dass der Beschluss keinesfalls in der Welt bleiben kann. Demgegenüber liegt ein Anfechtungsgrund bereits vor, wenn der Beschluss gegen ordnungsgemäße Verwaltung widerspricht. Dies ist wesentlich leichter zu erreichen als ein Nichtigkeitsgrund.

2.

a)

Wirtschaftspläne dienen dazu, für das laufende Wirtschaftsjahr die voraussichtlichen Kosten und die daraus sich ergebende Kostentragungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers festzulegen. Nach Ablauf der jeweiligen Wirtschaftsperiode kann kein Wirtschaftsplan mehr aufgestellt werden. Vielmehr ist die Jahresabrechnung zu erstellen. In der Jahresabrechnung dürfen aber keine Prognosen mehr enthalten sein, vielmehr müssen die tatsächlich angefallenen Kosten angesetzt werden.

Beispiel: Für das Jahr 2018 kann kein Wirtschaftsplan mehr aufgestellt werden. Vielmehr ist die Jahresabrechnung 2019 zu erstellen.

b)

Da Wirtschaftspläne die Kosten des laufenden Wirtschaftsjahres festlegen sollen, verliert ein Wirtschaftsplan ohne Fortgeltungsbeschluss seine Wirkung mit Ablauf des Wirtschaftsjahres.

Beispiel: Ein Wirtschaftsplan für das Kalenderjahr 2019 verliert seine Wirkung ohne Fortgeltungsbeschluss zum 31.12.2019.

3.

a)

Da Wirtschaftspläne ohne Fortgeltungsbeschluss mit Ablauf des Wirtschaftsjahres ihre Wirkung verlieren und da der nächste Wirtschaftsplan meistens nicht nahtlos an den abgelaufenen Wirtschaftsplan anschließt, ergab sich die Problematik, dass für mehrere Monate keine Kosten von den Eigentümern angefordert werden konnten. Teilweise wurde dies dadurch umgangen, dass der Wirtschaftsplan für das nächste Wirtschaftsjahr bereits im laufenden Wirtschaftsjahr beschlossen wurde.

Beispiel: Der Wirtschaftsplan für das Kalenderjahr 2020 wird bereits 2019 beschlossen

Dies hat allerdings den Nachteil, dass zu diesem Zeitpunkt die Kosten des laufenden Wirtschaftsjahres (im Beispielsfall nur 2019) nicht vorliegen und daher die Kostenprognose die Kosten des nächsten Wirtschaftsjahres nicht hinreichend genau wiedergeben kann. Daher hat sich in der Praxis eingebürgert, den Wirtschaftsplan auch im Folgejahr bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten zu lassen.

b)

Der BGH hat bestätigt, dass dies zulässig ist. Er hat aber auch betont, dass dies die Verwalter nicht von der Verpflichtung entbinde, im nächsten Jahr einen neuen Wirtschaftsplan beschließen zu lassen. Verwalter können daher nicht mit Hinweis auf den beschlossenen Wirtschaftsplan diesen für die nächsten 5 Jahre verwenden.

Der Wirtschaftsplan basiert auf einer Prognose der voraussichtlich anfallenden Kosten. Je mehr Zeit zwischen Aufstellung des Wirtschaftsplanes und dem aktuellen Zeitpunkt vergeht, desto weniger gibt der Wirtschaftsplan die tatsächliche Kostenlast wieder. Kostenpositionen können sich in der Zwischenzeit verringert oder erhöht haben oder auch ganz weggefallen sein oder es können neue Kostenpositionen dazu gekommen sein. Daher ist es unumgänglich den Wirtschaftsplan in jährlichen Abständen zu erneuern, da er nur so seine Funktion die voraussichtliche Kostenlast der Eigentümer wiederzugeben auch erfüllen kann.

c)

Unterlässt der Verwalter eine regelmäßige Erneuerung des Wirtschaftsplanes können sich Schadensersatzansprüche ergeben. Legt der Wirtschaftsplan beispielsweise die Kosten zu niedrig fest (weil beispielsweise zwischenzeitlich Kostensteigerungen eingetreten sind oder eine neue Kostenposition dazugekommen ist) und sind Kosten später bei einzelnen Eigentümern wegen Insolvenz nicht mehr durchsetzbar, kann sich ein Schadensersatzanspruch des Verbandes gegen den Verwalter ergeben. Umgekehrt kann sich ein Schadensersatzanspruch der einzelnen Eigentümer ergeben, wenn der Wirtschaftsplan die Kosten zu hoch festlegt (etwa, weil Kostensenkungen eingetreten oder einzelne Kostenposition weggefallen sind) und deswegen die Eigentümer monatlich

zu viel Hausgeld an den Verband entrichten müssen. Letzteres kann sich etwa ergeben, wenn im Wirtschaftsplan Kosten für Prozessführungen eingestellt sind die nicht mehr zu erbringen sind.

IV.

Wirtschaftspläne können über das laufende Wirtschaftsjahr hinaus durch Beschluss weitergelten. An die Beschlussfassung sind aber sorgfältige Anforderungen zu stellen. Daher ist hier anwaltliche Beratung empfehlenswert.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.