

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [374]

Wirtschaftsplan: Beschlussgegenstand nach der WEG-Reform 2020?

Beschluss über die „Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne“ meint Beschluss über die Vorschüsse.

LG Berlin, Urteil vom 30.08.2022 - Az. 55 S 7/22 WEG

Der Fall:

In einer Eigentümerversammlung beschloss die WEG:

Ausweislich der als Anlage zur Klageschrift vorgelegten Versammlungsniederschrift wurden zu TOP 5.1 „die vorgelegten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für 2021 zur Beschlussfassung gestellt“ und zu TOP 5.2. „zur Beschlussfassung gestellt, dass der Wirtschaftsplan für 2021 auch für das Jahr 2022 gültig sein soll“.

Der Beschluss wurde angefochten. Die Kläger begründen die Anfechtung damit, dass die Wirtschaftspläne seit dem 1.12.2020 nicht mehr beschlossen werden, sondern nur noch die Vorschüsse, die aus dem Wirtschaftsplan resultieren.

Das Problem:

Es scheint so, dass einige Verwalter nach der WEG-Reform die Formulierung ihrer Beschlüsse zum Wirtschaftsplan (analog auch Jahresabrechnung) noch nicht umgestellt haben oder auf Wunsch der WEG nicht umstellen können.

Es ist daher zu beobachten, dass sich die Rechtsstreitigkeiten bezüglich der Frage einer nach der WEG-Reform entsprechenden Formulierung häufen. Dürfen die Beschlussformulierungen zum Wirtschaftsplan vor der WEG-Reform 2020 weiter verwendet werden?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Berufung der Kläger gegen das am

5.1.2022 verkündete Urteil des Amtsgerichts Schöneberg wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht angenommen, dass die Eigentümerversammlung mit dieser Beschlussfassung lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ermittelten Vorschüsse für die beiden Wirtschaftsjahre festlegen wollte.

Dies ergibt sich allerdings nicht schon unmittelbar aus dem Wortlaut der angefochtenen Beschlüsse. Ihr Inhalt (Regelungsgehalt) kann nur durch Auslegung ermittelt werden, denn ihre textliche Fassung lässt nicht erkennen, ob nur die Höhe der Beitragspflichten festgelegt oder ob darüber hinaus auch das dem Wirtschaftsplan zugrundeliegende Rechenwerk als sachlich und rechnerisch zutreffend gebiligt werden soll.

Beschlüsse sind „aus sich heraus“ ausulegen. Dabei kommt es bei der gebotenen objektiven Auslegung maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist (BGH v. 10.9.1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 288, 292; BGH v. 28.9.2012 - V ZR 251/11, BGHZ 195, 22; BGH v. 10.10.2014 - V ZR 315/13, NJW 2015, 548, -). Auf die subjektiven Vorstellungen der beteiligten Wohnungseigentümer kommt es dagegen nicht an (BGH v. 15.1.2010 - V ZR 72/09, NZM 2010, 285, -).

Aus der Sicht eines unbefangenen Betrachters ist die nächstliegende Bedeutung des zu TOP 5.1 gefassten Beschlusses, dass mit ihm nur die Höhe der Vorschüsse festgesetzt werden soll.

Diese Auslegung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes vom 16.10.2020 (BGBl. I 2187) und aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in § 28 Abs. 1 WEG (nur noch) über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nr. 4 WEG vorgesehenen Rücklagen beschließen.

Praxis-Tipp:

Bevor der vorliegende Sachverhalt nicht obergerichtlich bzw. höchststrichterlich erörtert und entschieden wurde, sollte der Beschluss sich lediglich auf die Genehmigung der Vorschüsse zu den Kosten und Rücklagen beziehen; der Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan ist nicht mehr Beschlussgegenstand. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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