

Wirtschaftspläne können nicht für abgelaufene Zeiträume aufgestellt werden und müssen rechtzeitig angefochten werden – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 19.11.2020 – 13 S 137/19

I.

Beschlüsse die von den Wohnungseigentümern einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gefasst werden, können mit der Anfechtungsklage angegriffen werden und sind dann aufzuheben, wenn sie ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen. Leidet ein Beschluss an besonders schwerwiegenden Mängeln (etwa, dass die WEG überhaupt keine Beschlusskompetenz hat) kann ein Beschluss sogar nichtig sein. Die Anfechtungsklage muss binnen eines Monats ab Beschlussfassung eingelegt werden. Gründe, die zur Anfechtbarkeit eines Beschlusses führen, müssen nach Ablauf der Frist zur Einlegung der Anfechtungsklage binnen eines weiteren Monats vorgetragen werden. Nichtigkeitsgründe können dagegen auch nach Ablauf dieser beiden Fristen vorgetragen werden. Eine Klage, die alleine auf Nichtigkeitsgründe gestützt werden soll, kann sogar noch nach Jahren nach der Beschlussfassung erhoben werden. Die Entscheidung des LG Frankfurt/Main unterstreicht aber, wie wichtig es ist, die für die Anfechtungsklage geltende Anfechtungsfrist von einem Monat ab Beschlussfassung einzuhalten.

II.

Die Wohnungseigentümer hatten im März 2017 einen Wirtschaftsplan für die Zeit vom 01.01.2016 – 30.11.2017 gefasst. Diesen Beschluss hatte der Kläger mit der Anfechtungsklage angegriffen, soweit aus den Gründen des Urteils des LG Frankfurt/Main ersichtlich aber nicht innerhalb der Anfechtungsfrist. Sowohl erstinstanzlich wie auch durch die Entscheidung des LG Frankfurt/Main ist die Anfechtungsklage zurückgewiesen worden, da der Beschluss nicht nichtig sei und der Kläger mit der Geltendmachung von Gründen, die lediglich zur Anfechtbarkeit führten, ausgeschlossen sei.

III.

1.

Damit eine WEG die laufenden Ausgaben wie Einkauf von Heizöl, Stromrechnungen oder auch Reparaturen bezahlen kann, müssen die Wohnungseigentümer Hausgelder zahlen. Die jeweilige Zahlungspflicht wird für zurückliegende Zeiträume durch die Jahresabrechnung festgelegt und für die zukünftigen bzw. laufenden Zeiträume durch Wirtschaftspläne. Ein weiterer wesentlicher Unterschied zwischen Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan liegt darin, dass der Wirtschaftsplan eine Prognose über voraussichtlich anfallende Kosten beinhaltet, während die Jahresabrechnung die tatsächlich angefallenen Kosten abrechnet. Wirtschaftspläne wirken daher für die Zukunft, Jahresabrechnungen für die Vergangenheit.

Für zurückliegende Zeiträume kann ein Wirtschaftsplan seiner Aufgabe, die voraussichtlich anfallenden Kosten festzulegen, nicht mehr nachkommen. Zurecht stellt daher das LG Frankfurt/Main darauf ab, dass es in der Regel nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, für abgelaufene Abrechnungsperioden einen Wirtschaftsplan aufzustellen.

Beispiel:

1. Die Wohnungseigentümer beschließen am 01.05.2021 einen Wirtschaftsplan für die Abrechnungsperiode 01.01.2021 – 31.12.2021.

2. Wie in Beispiel 1, nur dass es um die Abrechnungsperiode 01.01.2020 – 31.12.2020 geht.

In Beispiel 1 ist die Abrechnungsperiode noch nicht abgeschlossen, so dass auch der

Zeitraum 01.01.2021 – 30.04.2021 geregelt werden kann. In Beispiel 2 ist die Abrechnungsperiode dagegen abgeschlossen, so dass der Beschluss anfechtbar ist.

Vorrangig ist vielmehr eine Abrechnung über die konkret eingetretenen Kosten zu erstellen. Ein Sachverhalt, bei dem es ausnahmsweise doch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen könnte, einen Wirtschaftsplan für einen abgeschlossenen Zeitraum aufzustellen, ist dagegen nur sehr schwer denkbar.

Dies ändert aber nichts daran, dass die WEG grundsätzlich eine Kompetenz zur Aufstellung von Wirtschaftsplänen besitzt und es nur einen Anfechtungsgrund und keinen Nichtigkeitsgrund darstellt, wenn für eine abgeschlossene Abrechnungsperiode ein Wirtschaftsplan aufgestellt wird. Auch in diesem Fall ist es daher unumgänglich die Anfechtungsfrist von einem Monat ab Beschlussfassung einzuhalten.

2.

Zum 01.12.2020 ist eine WEG-Reform in Kraft getreten. Diese führt dazu, dass Anfechtungsklagen zukünftig nicht mehr wie früher gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten sind, sondern gegen den Verband. Auch um wegen formeller Aspekte keine Fehler zu machen, sollte bei einer angedachten Anfechtungsklage anwaltliche Beratung in Anspruch genommen werden.

Die WEG-Reform führt auch dazu, dass die Wohnungseigentümer nicht mehr wie bisher über den Wirtschaftsplan bzw. die Jahresabrechnung beschließen, sondern über die Höhe der Vorschüsse bzw. die Höhe der Nachzahlung. Dies führt dazu, dass bestimmte Fehler - die früher zur Anfechtbarkeit eines Beschlusses über den Wirtschaftsplan bzw. die Jahresabrechnung führten - nunmehr unerheblich sind. War zum Beispiel die Jahresabrechnung erst nach zusätzlichen Erläuterungen des Verwalters nachvollziehbar, führte dies nach alter Rechtslage auch dann zur Anfechtbarkeit des Beschlusses über die Jahresabrechnung, wenn die Intransparenz sich nicht auf das Ergebnis der Zahlungspflichten des betreffenden Wohnungseigentümers ausgewirkt hat. Nunmehr hat dies keine Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit des Beschlusses mehr. Für Wohnungseigentümer ist es daher umso wichtiger vor Erhebung der Anfechtungsklage zu prüfen, ob ein Fehler zur Aufhebung des Beschlusses führen kann.

Auch nach neuer Rechtslage können Vorschüsse für eine abgelaufene Abrechnungsperiode aber nicht mehr festgelegt werden.

IV.

Wirtschaftspläne haben die Aufgabe die voraussichtlich anfallenden Kosten einer Abrechnungsperiode und die daraus folgenden Zahlungspflichten der Eigentümer festzulegen. Diese Aufgabe kann für abgeschlossene Zeiträume nicht erfüllt werden. Hier ist vorrangig durch die Jahresabrechnung eine Abrechnung der tatsächlich angefallenen Kosten vorzunehmen. Ein Beschluss der WEG, welcher dennoch einen Wirtschaftsplan für einen abgeschlossenen Zeitraum festlegt – bzw. Vorschüsse für eine abgelaufenen Abrechnungsperiode -, wird in der Regel anfechtbar sein. Hierzu muss aber die Anfechtungsfrist von einem Monat ab Beschlussfassung eingehalten werden. Um hier keine Fehler zu machen die mit rechtlichen Nachteilen verbunden sind ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

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.