

# Wirtschaftsplan und Hausgeld – einige praktische Fragen

## 1. Geltungsdauer des Wirtschaftsplans

### a) Fortgeltungsklauseln

Gem. § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Verbreitet ist die Praxis, den Wirtschaftsplan auf der ordentlichen jährlichen Eigentümerversammlung rückwirkend zum Jahresbeginn für das laufende Kalenderjahr zu beschließen. Ein Verwaltungsfehler besteht darin, wenn in diesem Fall der Wirtschaftsplan ohne „Fortgeltungsklausel“ beschlossen wird.

*Beispiel 1:* Auf der Eigentümerversammlung im April 2001 wird der Wirtschaftsplan für das Jahr 2001<sup>1</sup> beschlossen. Auf der nächsten Eigentümerversammlung im April 2002 wird der Wirtschaftsplan für das Jahr 2002 beschlossen.

Für die Monate Januar – April 2002 liegt zunächst kein Wirtschaftsplan vor. Kein Wohnungseigentümer ist in dieser Zeit zur Zahlung von Hausgeld verpflichtet. Erst mit Beschlussfassung im April 2002 wird eine Pflicht zur Zahlung von Hausgeld – bezogen auf die bereits zurück liegenden Monate mit Rückwirkung - begründet.<sup>2</sup> Wenn die Wohnungseigentümer also nicht von sich aus auch im Jahr 2002 die Zahlungen nach dem Wirtschaftsplan 2001 fortsetzen, kann die Liquidität der Gemeinschaft während der Zeit bis zum Beschluss des neuen Wirtschaftsplans gefährdet sein.

Wenn der Wirtschaftsplan für das laufende Jahr beschlossen wird, ist es daher üblich, den Beschluss mit einer „Fortsetzungsklausel“ zu verbinden.

*Beispiel 2 a:* Auf der Eigentümerversammlung im April 2001 wird der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2001 beschlossen. Er soll bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans Gültigkeit behalten.

Im Beispiel 2 a ist im Gegensatz zum Beispiel 1 auch im Jahr 2002 von Anfang an die fortlaufende Zahlung von Hausgeld gesichert. Im Gefolge der BGH-Entscheidung vom 20.9.2000<sup>3</sup> war allerdings eine Zeit lang streitig, ob ein derartiger Beschluss rechtmäßig sei.

---

<sup>1</sup> Tatsächlich muss nach ganz h.M. nicht nur „der Wirtschaftsplan“ beschlossen werden, sondern der Gesamtwirtschaftsplan *und* (für jedes Eigentumseinheit) die daraus folgenden Einzelwirtschaftspläne (vgl. Bärmann/Pick/Merle, 8.Aufl. 2000, § 28 WEG, Rn. 30). Werden die Einzelwirtschaftspläne im Beschlusstext vergessen, ist das ein schwer wiegender Verwaltungsfehler, weil dann i.d.R. keine Hausgeldschuld für die Wohnungseigentümer entsteht. Soweit in diesem Beitrag vom Beschluss des „Wirtschaftsplans“ die Rede ist, sind immer der Gesamt- und die daraus folgenden Einzelwirtschaftspläne gemeint.

<sup>2</sup> Für die im Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits zurück liegenden Monate ist die Zahlung mit Beschlussfassung fällig, vgl. Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 3. Aufl. 1999, Rn. 290.

<sup>3</sup> V ZB 14/00, BGHZ 145,158 = ZMR 2000, 771.

Es wurde vertreten, dass damit der Wirtschaftsplan entgegen § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG nicht nur für ein Kalenderjahr, sondern für einen längeren Zeitraum beschlossen werde und dass der Gemeinschaft dafür die „Beschlusszuständigkeit“ fehlen könnte. Weil aber der Beschluss des Wirtschaftsplans eine Sache, der über seine Fortgeltung eine andere Sache ist, hat sich hier zu Recht die Auffassung behauptet, dass die verbreitete Übung, einen Wirtschaftsplan mit „Fortgeltungsklausel“ zu beschließen, nicht gegen § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG verstößt, sondern im Gegenteil ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht und rechtmäßig ist.<sup>4</sup>

Im Beispiel 2 a werden mit dem Beschluss des neuen Wirtschaftsplans für die Monate Januar bis April 2002 Nachzahlungen fällig, sofern der Wirtschaftsplan für 2002 höher ausfällt als der für 2001. Um derartige Nachzahlungen zu vermeiden, ist es empfehlenswert, die sich aus dem neuen Wirtschaftsplan ergebenden monatlichen Hausgeldzahlungen erst ab dem auf die Beschlussfassung folgenden Monat fällig zu stellen.

*Beispiel 2 b:* Im Beispielsfall 2 a wird auf der Eigentümerversammlung im April 2002 der Wirtschaftsplan für das Jahr 2002 mit folgendem Zusatz beschlossen: „Die sich aus dem jeweiligen Einzelwirtschaftsplan ergebenden monatlichen Raten sind erst ab Mai 2002 zu bezahlen.“

Ein solcher die Fälligkeit betreffender Beschluss liegt in der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer.<sup>5</sup>

Am besten dürfte es aber sein, einen Wirtschaftsplan überhaupt nicht für das laufende, sondern grundsätzlich für das kommende Jahr zu beschließen.

*Beispiel 3:* Auf der Eigentümerversammlung im April 2001 wird der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2002 beschlossen. Auf der Eigentümerversammlung im April 2002 wird der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2003 beschlossen.

In diesem Fall ist eine Fortgeltungsklausel überflüssig, denn der Wirtschaftsplan ist gewissermaßen schon „im voraus“ für das ganze nächste Jahr beschlossen. Sollte bei Beschlussfassung ausnahmsweise bereits abzusehen sein, dass der Wirtschaftsplan für das laufende Wirtschaftsjahr gänzlich unzureichend ist (im Beispiel also im April 2002 klar sein, dass die Ansätze des - aus dem Jahr 2001 stammenden - Wirtschaftsplans für 2002 zu niedrig sind), kann ohne weiteres eine ab dem auf die Beschlussfassung folgenden Monat wirksame Änderung des laufenden Wirtschaftsplans beschlossen werden.

<sup>4</sup> Vgl. Bärmann/Pick/Merle (Fn. 1), § 28 WEG, Rn. 45 m.w.N.; Riecke/Schmidt, Die erfolgreiche Eigentümerversammlung, 2. Aufl. 2002, S. 51; LG Berlin, Beschl. v. 27.4.2001 – 85 T 384/00 WEG -, ZMR 2001, 916 (mit Anmerkung von Häublein in ZMR 2002, 221), sowie – praktisch gleichlautend – LG Berlin, Beschl. v. 9.11.2001 – 85 T 155/01 -, ZMR 2002, 385; KG, Beschl. v. 27.2.2002 – 24 W 16/02 -, ZMR 2002, 460 („Fortgeltung I“).

<sup>5</sup> Vgl. Häublein, a.a.O. (Fn. 4) mit Hinweis auf Wenzel in ZWE 2001, 226, 237.

## b) Umstellung des Wirtschaftsjahres auf das Kalenderjahr

Die meisten Teilungserklärungen/Gemeinschaftsordnungen legen das Wirtschaftsjahr nicht besonders fest, so dass es bei der gesetzlichen Regelung bleibt, wonach es „das Kalenderjahr“ ist (§ 28 Abs. 1 WEG). Hiervon wurde und wird vielfach abgewichen. Die Gründe dafür sind vielfältig. Unter anderem kann es für einen Verwalter, der viele Gemeinschaften betreut, praktische Schwierigkeiten mit sich bringen, wenn er die Jahresabrechnungen für alle Gemeinschaften zum selben Zeitpunkt (und natürlich möglichst zeitnah nach dem Ende des Wirtschaftsjahres) machen muss. Genau diese Schwierigkeiten treten aber bei Geltung des gesetzlichen Wirtschaftsjahres zu Beginn eines jeden neuen Kalenderjahres ein. Deshalb legen nicht wenige Gemeinschaften (wohl vor allem auf Betreiben der jeweiligen Verwaltung ...) das Wirtschaftsjahr z.B. entsprechend der Heizperiode als den Zeitraum vom 1.5. bis 30.4. fest. Das geschieht entweder durch einen in der Vergangenheit gefassten „Grundsatzbeschluss“, oder indem „einfach so“ Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan jährlich neu mit diesem Abrechnungszeitraum beschlossen werden. Im einen wie im anderen Fall sind die Beschlüsse über Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan aber rechtswidrig, weil sie vom gesetzlich vorgeschriebenen Wirtschaftszeitraum abweichen. Ein vorangegangener „Grundsatzbeschluss“, mit dem die Gemeinschaft ggf. einen vom Kalenderjahr abweichenden Wirtschaftszeitraum dauerhaft festgelegt hat, hilft nichts, denn er ist nach der neuen Rechtsprechung des BGH<sup>6</sup> mangels Beschlusszuständigkeit gesetzeswidrig und nichtig; erforderlich wäre zur wirksamen Abbedingung des von § 28 Abs. 1 vorgeschriebenen Wirtschaftszeitraums (also dem Kalenderjahr) eine Vereinbarung der Miteigentümer.<sup>7</sup>

Beschlüsse über Abrechnungen und Wirtschaftspläne, die auf der Grundlage gesetzeswidriger Wirtschaftszeiträume gefasst werden, sind nicht nichtig, aber anfechtbar. Damit handelt sich die Gemeinschaft also stets das Risiko einer Beschlussanfechtung ein. In wirtschaftlicher Hinsicht trifft das Risiko hauptsächlich den Verwalter: Denn er ist es, der ggf. das Anfechtungsverfahren zu verantworten hat, weil er gegen seine Pflicht, auf fehlerfreie Beschlussfassung hin zu wirken, verstoßen hat. Er wird deshalb i.d.R. nicht nur die Verfahrenskosten einer Beschlussanfechtung zu tragen haben,<sup>8</sup> sondern auch die Kosten der erforderlich werdenden außerordentlichen Eigentümerversammlung, auf der dann Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung mit dem gesetzlich vorgegebenen Wirtschaftsjahr (Kalenderjahr) beschlossen werden. Seiner Haftung könnte der Verwalter nur entgehen,

<sup>6</sup> Oben Fn. 3.

<sup>7</sup> A.A. jedoch (Mehrheitsbeschluss genügt) das LG Berlin im Beschl. v. 30.10.2001 – 85 T 158/01 -, ZMR 2002, 471, unter Anführung von Gründen der Zweckmäßigkeit und Praktikabilität.

<sup>8</sup> Vgl. BGH, Urt. v. 3.7.1997 – V ZB 2/97 -, ZMR 1997, 531 = NJW 1997, 2956; Bärmann/Pick/Merle (Fn. 1), § 47, Rn. 24.

wenn er die Miteigentümer nachweislich auf die Anfechtbarkeit hingewiesen hat und diese gleichwohl auf der Beschlussfassung bestanden.

Nach alledem ist allen Gemeinschaften und Verwaltern zu empfehlen, das Wirtschaftsjahr dem Gesetz entsprechend als das Kalenderjahr zu beschließen und die bisherige Abrechnungspraxis entsprechend zu ändern, soweit nicht eine abweichende Wirtschaftsperiode in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen ist. Zur praktischen Erläuterung diene

*Beispiel 4:* Als Wirtschaftsjahr wurde – ohne entsprechende Legitimation durch die Gemeinschaftsordnung - bislang stets vom 1.5. bis 30.4. eines jeden Jahres abgerechnet. Auf der Eigentümerversammlung im April 2002 beschließen die Miteigentümer eine „Schrumpf-Jahresabrechnung“ für den Zeitraum 1.5. bis 31.12.2001 und einen Wirtschaftsplan für den Zeitraum 1.1. – 31.12.2002 (ggf. noch einen weiteren Wirtschaftsplan für das Jahr 2002 entsprechend der Empfehlung im obigen Beispiel 3).

An sich ist es im Beispiel 4 nicht nötig, noch einen „Grundsatzbeschluss“ des Inhalts zu fassen, dass ab sofort das Wirtschaftsjahr das Kalenderjahr sein soll. Wird ein solcher Beschluss aber gefasst, ist er nach zutreffender Auffassung des LG Berlin von der Beschlusskompetenz der Eigentümer gedeckt<sup>9</sup>

## 2. Fälligkeit der Hausgeldzahlung und Verzug

### a) Allgemein: Bedeutung der Fälligkeit bei Geldschulden

Die „Fälligkeit“ bezeichnet den Zeitpunkt, zu dem der Schuldner die von ihm geschuldete Leistung zu erbringen hat („Leistungszeit“ gem. § 271 BGB). Bei Geldschulden stellt sich die praktische Frage, worin die geschuldete Leistung besteht, konkret: ob es auf die Anweisung oder auf den Eingang der Zahlung ankommt.

Gem. §§ 269, 270 BGB hat der Schuldner eine Geldzahlung auf seine Gefahr und Kosten von seinem Wohnsitz aus zu leisten, d.h. für die Übermittlung des Geldes an den Gläubiger zu sorgen. Die geschuldete Leistung besteht also im rechtzeitigen Abschicken des Geldes; anschließend trägt der Schuldner zwar das Verlustrisiko, aber nicht das Verspätungsrisiko („qualifizierte Schickschuld“). Dementsprechend kommt es bei der Banküberweisung für die Rechtzeitigkeit der Zahlung auf den Zeitpunkt des Eingangs des *Überweisungsauftrags* bei der Bank an und nicht auf den Zeitpunkt der *Gutschrift* auf dem Gläubigerkonto.<sup>10</sup> Die Gemeinschaftsordnung kann freilich auch abweichend von der

<sup>9</sup> Vgl. oben Fn. 4.

<sup>10</sup> Vgl. Palandt/Heinrichs, 61. Aufl., § 270 (alt) BGB, Rn. 7 mit Nachweisen aus der Rechtsprechung.

gesetzlichen Regelung bestimmen, dass es für die Rechtzeitigkeit auf den Zeitpunkt des Geldeingangs ankommt.<sup>11</sup>

### **b) Fälligkeit der Hausgeldzahlung**

Nach der ausdrücklichen Fälligkeitsregelung in § 28 Abs. 2 WEG sind die Wohnungseigentümer verpflichtet, „nach Abruf durch den Verwalter dem beschlossenen Wirtschaftsplan entsprechende Vorschüsse“ zu leisten. Bei den „Vorschüssen auf den Wirtschaftsplan“ handelt es sich um das (auch im vorstehenden Text so genannte) „Hausgeld“.<sup>12</sup> Die Pflicht zur Zahlung von Hausgeld setzt also den Beschluss eines entsprechenden Wirtschaftsplanes voraus. Ist dieser gefasst, wird die Zahlung des Hausgelds erst „nach Abruf durch den Verwalter“ fällig.

In der Praxis wird die Reihenfolge, die dem Gesetzgeber vorschwebte, „erst Beschluss – dann Abruf“ freilich meistens umgekehrt. Nach Prüfung der Rechnungsunterlagen durch den Verwaltungsbeirat (§ 29 Abs. 3 WEG) verschickt der Verwalter die vorbereiteten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne zusammen mit der Einladung zur Eigentümerversammlung an die Miteigentümer. Zunächst sind diese Pläne also als Entwürfe zu qualifizieren. Wirksam werden sie mit der Beschlussfassung auf der Eigentümerversammlung. Ein besonderer „Abruf“ des Hausgelds erfolgt anschließend für gewöhnlich nicht, weil jedem Miteigentümer sein Einzelwirtschaftsplan, der das zu zahlende Hausgeld ausweist, bereits vorliegt. Die in der Praxis geübte Reihenfolge ist also „erst Abruf – dann Beschluss“.

Ein Problem ist darin grundsätzlich nicht zu sehen, denn dem Gesetz kommt es nicht auf die Reihenfolge, sondern auf das Ergebnis an, wonach dem Wohnungseigentümer aufgrund einer Mitteilung des Verwalters die Höhe seiner Zahlungsverpflichtung klar sein muss. Das ist jedenfalls dann der Fall, wenn bei Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan von dem bereits vorliegenden Entwurf nicht abgewichen wurde. Wurde aber eine Abweichung beschlossen, wird man für die Fälligkeit des beschlossenen Hausgelds eine erneute Zahlungsaufforderung (Abruf) durch den Verwalter verlangen müssen.<sup>13</sup> Ansonsten wird - sofern die Einzelwirtschaftspläne bereits vorliegen - das jeweils geschuldete Hausgeld grundsätzlich mit Beschlussfassung fällig.

### **c) Eintritt des Verzugs**

<sup>11</sup> Was zu empfehlen ist, s.u. Beispiel 5.

<sup>12</sup> Gelegentlich wird auch die Bezeichnung „Wohngeld“ verwendet, die wegen der Verwechslungsgefahr mit dem als Miet- oder Lastenzuschuss von der öffentlichen Hand geleisteten Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz aber besser vermieden wird.

<sup>13</sup> Gerichtsurteile oder Stellungnahmen der Literatur zu dieser Frage sind – soweit ersichtlich – nicht veröffentlicht.

Wird das Hausgeld bei Fälligkeit nicht bezahlt, tritt Verzug gem. § 286 Abs. 1 BGB durch eine Mahnung ein. Zur Anmahnung offener Forderungen der Gemeinschaft ist der Verwalter im Rahmen seiner Pflicht zur „Anforderung“ von Kostenbeiträgen (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG) ohne weiteres verpflichtet.

Eine Mahnung ist entbehrlich, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, denn dann tritt gem. § 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB Verzug auch ohne Mahnung ein. Das ist in der Praxis häufig der Fall, weil die meisten Teilungserklärungen/Gemeinschaftsordnungen bestimmen, dass das Hausgeld in monatlichen Raten im voraus bis zum 3. Werktag des Monats zu bezahlen ist. Fehlt eine solche Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung, kann der Wirtschaftsplan aber auch jeweils mit einer entsprechenden Fälligkeitsklausel – die, wie gesagt, innerhalb der Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft liegt<sup>14</sup> - beschlossen werden.

Wie oben 2 a ausgeführt ist das Hausgeld bei Fälligkeit anzuweisen. Weil es auf den Zeitpunkt der Anweisung und nicht den der Gutschrift ankommt, liegt nicht schon dann Verzug vor, wenn das Hausgeld bis zum 3. Werktag des Monats nicht auf dem Verwaltungskonto eingegangen ist. Der Verwalter kann er vielmehr erst nach Ablauf der üblichen Dauer der Durchführung von Überweisungen – und das kann erfahrungsgemäß bis zu einer Woche sein – davon ausgehen, dass die Zahlung nicht rechtzeitig angewiesen wurde, also Verzug vorliegt (und zwar ab dem Tag nach Eintritt der Fälligkeit). Etwas anderes gilt nur, wenn in der Gemeinschaftsordnung bestimmt ist, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung auf den Eingang auf dem Verwaltungskonto ankommt, oder wenn jeweils zusammen mit dem Wirtschaftsplan eine entsprechende Klausel beschlossen wird. Letzteres ist – bei Fehlen einer entsprechenden Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung – empfehlenswert, etwa mit dem nachfolgenden Wortlaut:

*Beispiel 5:* Im Beispiel 2 b wird der Zusatz zum Beschluss des Wirtschaftsplans wie folgt gefasst: „Das sich aus dem jeweiligen Einzelwirtschaftsplan ergebende monatliche Hausgeld ist, beginnend im Mai 2002, jeweils im voraus bis zum 3. Werktag eines jeden Monats auf das Verwaltungskonto – *dort eingehend* - zu bezahlen.“

#### **d) Verzugszinsen**

Geldschulden sind während des Verzugs zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Es stellt sich die Frage, zu welchem Zinssatz das zu geschehen hat. Gem. § 288 Abs. 2 BGB beträgt der Zinssatz „bei Rechtsgeschäften, an denen ein Verbraucher nicht beteiligt ist, für Entgeltforderungen 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz“, in allen anderen Fällen

---

<sup>14</sup> S.o. Fn. 5.

aber gem. § 288 Abs. 1 S. 2 BGB 5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.<sup>15</sup> Ob der säumige Hausgeldschuldner also 5 oder 8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz bezahlen muss, hängt davon ab, ob er ein Verbraucher ist und - falls er kein Verbraucher ist -, ob es sich bei Hausgeldschulden um „Entgeltforderungen“ handelt.

(1) „Verbraucher“ ist gem. § 13 BGB jede natürliche Person, die ein *Rechtsgeschäft* zu einem Zweck abschließt, der weder ihrer *gewerblichen* noch ihrer *selbständigen beruflichen Tätigkeit* zugerechnet werden kann. Vorliegend stellt sich mithin zuerst die Frage, ob die Pflicht des Wohnungseigentümers zur Zahlung von Hausgeld auf einem *Rechtsgeschäft* beruht. Die h.M. bejaht das. Die Beitragspflicht beruhe originär nicht auf dem Gesetz (§§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2 WEG), sondern auf den Beschlüssen der Wohnungseigentümer, und werde somit rechtsgeschäftlich begründet.<sup>16</sup> M.E. muss man aber differenzieren: wenn ein Wohnungseigentümer an der Beschlussfassung nicht mitwirkt, entsteht seine Zahlungspflicht auch ohne oder gar gegen seinen Willen und lässt sich deshalb – soweit es ihn betrifft - nicht als rechtsgeschäftlich (d.h. auf seinen Willen zurück gehend<sup>17</sup>) erklären, mag man auch den Beschluss als solchen (der auf den Willen der zustimmenden Eigentümer zurück geht) als Rechtsgeschäft qualifizieren. Das wäre allenfalls dann anders, wenn der nicht mitstimmende Eigentümer zumindest an der durch Vereinbarung entstandenen Gemeinschaftsordnung mitgewirkt hätte. Denn die Gemeinschaftsordnung enthält i.d.R. Bestimmungen zum Wirtschaftsplan und zur Beitragspflicht der Miteigentümer. Ein die Beitragspflicht begründender Beschluss über den Wirtschaftsplan ließe sich dann auf dem Weg über die vereinbarte Gemeinschaftsordnung auf den Willen aller Miteigentümer zurück führen, sodass die Beitragspflicht auch gegenüber einem Miteigentümer, der an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt hat, rechtsgeschäftlichen Charakter trüge. In der Praxis ist ein Wohnungseigentümer aber so gut wie nie an der Vereinbarung einer Gemeinschaftsordnung beteiligt gewesen, sondern hat die Wohnung mit „fertiger“ Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung entweder vom Bauträger oder von einem anderen Voreigentümer erworben. Der jeweilige Bauträger- oder Wohnungskaufvertrag wiederum begründet zwar eine Pflicht des Erwerbers zur Zahlung des Erwerbspreises an den Bauträger/Veräußerer, nicht hingegen eine Pflicht zur Zahlung von Hausgeld. Schließlich könnte man sich noch auf den Standpunkt stellen, nicht das (abstrakte) Gesetz (§ 28 Abs. 2 WEG), sondern erst der Beschluss über den Einzelwirtschaftsplan begründe die Zahlungspflicht. Es kann also jedenfalls in dem Fall, dass der beitragspflichtige Eigentümer an

<sup>15</sup> Die gesetzlichen Zinsen sind schon im Mai 2000 durch das Gesetz zur Beschleunigung fälliger Zahlungen auf eine (gegenüber den früher geltenden 4 %) vernünftige Größe angehoben worden. Ein Beschluss, durch den von Hausgeldschuldern höhere als die gesetzlichen Verzugszinsen zu bezahlen sind, ist heute praktisch nicht mehr erforderlich. Ein solcher Beschluss wäre auch nichtig (vgl. BGH a.a.O – Fn. 3 – sowie schon in NJW 1991, 2637).

<sup>16</sup> Eigentümerbeschluss als rechtsgeschäftlicher „Gesamtakt“, vgl. BayObLG, Beschl. v. 7.12.1995 – 2 Z BR 72/95 -, BayOblZ 1995, Nr. 74 = ZMR 1996, 151; Bärmann/Pick/Merle, § 28 WEG, Rn. 3.

<sup>17</sup> Vgl. Flume, AT, Bd. 2: Das Rechtsgeschäft, 4. Aufl. 1992, § 2.

der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan nicht mitgewirkt hat, nicht davon ausgegangen werden, dass seine Beitragspflicht von ihm durch Rechtsgeschäft begründet wurde.

(2) Der Hausgeldschuldner, der somit nicht zwingend Verbraucher i.S.d. BGB ist, müsste bei Verzug also 8 % Zinsen über dem Basiszinssatz zahlen, sofern es sich beim Hausgeld um eine „Entgeltforderung“ handelt. Der Begriff der „Entgeltforderung“ ist im BGB und allgemein im deutschen Recht neu. Er stammt aus der Zahlungsverzugsrichtlinie der EU, die mit der im Schuldrechtsmodernisierungsgesetz beschlossenen Neuregelung des Verzugs im BGB umgesetzt wurde. Nach Art. 1 der Richtlinie ist sie anzuwenden „auf alle Zahlungen, die *als Entgelt* im Geschäftsverkehr zu leisten sind“.<sup>18</sup> Der Begriff „Entgeltforderung“, der ja immerhin das maßgebliche Kriterium für den erhöhten Verzugszins in § 288 Abs. 2 BGB ist, wurde erst auf Vorschlag des Bundesrates und – gewissermaßen bei der letztmöglichen Gelegenheit des Gesetzgebungsverfahrens – durch die Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses in den neuen § 288 Abs. 2 BGB übernommen. Weder in der Begründung des Rechtsausschusses<sup>19</sup> noch in der Zahlungsverzugsrichtlinie selber wird aber mitgeteilt, was unter einer „Entgeltforderung“ zu verstehen ist. Man geht wohl ohne weiteres davon aus, dass darunter eine Geldforderung zu verstehen ist, die mit einer dazugehörigen Leistung im Gegenseitigkeitsverhältnis steht.<sup>20</sup> Dagegen ist unbeschadet einer verbleibenden Rest-Unsicherheit nichts einzuwenden.

Das Problem des „richtigen“ Verzugszinses für Hausgeldforderungen spitzt sich also auf die Frage zu, ob das Hausgeld eine Gegenleistung (das Entgelt) für Leistungen der Gemeinschaft an den einzelnen Wohnungseigentümer darstellt. Ein Gegenseitigkeitsverhältnis im Sinne der §§ 320 ff BGB („do ut des“) liegt zwar sicher nicht vor, denn ein Wohnungseigentümer bezahlt das Hausgeld nicht, *damit* er Leistungen der Gemeinschaft erhält, sondern als Beitrag zu den gemeinschaftlichen Ausgaben. Es besteht aber immerhin eine derartige Konnexität zwischen Hausgeld und Leistungen der Eigentümergemeinschaft, dass die Gemeinschaft nach inzwischen h.M. berechtigt ist, einen säumigen Hausgeldschuldner (oder dessen Mieter) im Wege des Zurückbehaltungsrechts gem. § 273 BGB von Versorgungsleistungen auszuschließen.<sup>21</sup> Die damit i.S.d. § 273 BGB bejahte Gegenseitigkeit von Leistungen der Eigentümergemeinschaft einerseits und den (in der Zahlung von Hausgeld bestehenden) Leistungen des einzelnen Eigentümers

<sup>18</sup> Richtlinie 2000/35/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 29.6.2000 zur Bekämpfung des Zahlungsverzugs im Geschäftsverkehr, abgedruckt z.B. in NJW 2001, 132ff; Hervorhebung vom Verf.

<sup>19</sup> Drucksache BT 14/7052 (Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses zum Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Schuldrechts), S. 186 f.

<sup>20</sup> Palandt/Heinrichs, 61. Aufl. 2002, Ergänzungsband, definiert bei § 286 BGB. Rn. 27 Entgeltforderungen als „Forderungen, die auf Zahlung eines Entgelts für die Lieferung von Gütern oder die Erbringung von Dienstleistungen gerichtet sind“.

<sup>21</sup> Sog. „Ausfrieren“ oder „Austrocknen“, vgl. zuletzt KG, Beschl. v. 21.5.2001 – 24 W 94/01 -, ZMR 2001, 1007 m.w.N. (bestätigt im Beschl. v. 26.11.2001 – 24 W 7/01 -, ZMR 2002, 458).

andererseits könnte dafür sprechen, das Hausgeld als „Entgeltforderung“ i.S.v. § 288 BGB zu qualifizieren.

Dagegen spricht m.E. letztlich allerdings ausschlaggebend ein nicht in § 288 BGB übernommener erläuternder Zusatz im Original-Text der Zahlungsverzugsrichtlinie,<sup>22</sup> wonach es sich bei dem Entgelt um ein solches „im Geschäftsverkehr“ handeln muss. Die Mitgliedschaft in einer Eigentümergemeinschaft ist aber nicht einmal dann mit dem Austausch von Gütern und Geld „im Geschäftsverkehr“ gleich zu setzen, wenn ein Wohnungseigentümer (z.B. eine juristische Person) die Wohnung zu geschäftlichen Zwecken halten sollte. Weil § 288 BGB zur Umsetzung der Zahlungsverzugsrichtlinie beschlossen wurde und deswegen „richtlinienkonform“ auszulegen ist,<sup>23</sup> kann das Hausgeld – jedenfalls nach hier vertretener Ansicht – nicht als „Entgeltforderung“ angesehen werden. Daraus folgt, dass für Hausgeldschulden § 288 Abs. 2 BGB nicht einschlägig ist und sie Verzugsfall gem. § 288 Abs. 1 BGB mit 5 % über dem Basiszinssatz zu verzinsen sind.

### 3. Lastschrifteneinzug und Gesamtfälligkeit

#### a) Lastschrifteneinzug

Gut ist es, wie oben 2 c erwähnt, wenn schon in der Gemeinschaftsordnung geregelt ist, dass das Hausgeld monatlich im voraus jeweils zum 3. Werktag eines jeden Monats zu bezahlen ist und dass es für die Rechtzeitigkeit auf den Zahlungseingang ankommt. Besser noch ist es, wenn darüber hinaus vereinbart ist, dass das Hausgeld durch Lastschrift vom Verwalter eingezogen wird.<sup>24</sup> Ist der Einzug durch Lastschrift nicht in der Gemeinschaftsordnung vorgesehen, stellt sich die Frage, ob er durch Mehrheitsbeschluss eingeführt werden kann. Während diese Frage früher von einer vordringenden Ansicht zu Recht bejaht wurde,<sup>25</sup> sind nach der Entscheidung des BGH vom 20.9.2000<sup>26</sup> Zweifel daran laut geworden. Es lässt sich vertreten, dass damit das in § 28 Abs. 2 WEG und in § 270 Abs. 1 BGB als „qualifizierte Schickschuld“ ausgestaltete Zahlungsprinzip geändert werde, was nur durch Vereinbarung möglich sei.<sup>27</sup> Andererseits gilt die Qualifizierung der Geldschuld

<sup>22</sup> S.o. Fn. 18.

<sup>23</sup> BGH, Urt. v. 24.11.99 – I ZB 17/97 -, MDR 2000, 1208; weitere Nachweise bei Palandt/Heinrichs, 61. Aufl. 2002, Einl. vor § 1 BGB, Rn. 36 a.

<sup>24</sup> Ebenso Manthey, ZMR 2002, 174 mit ausführlicher Erläuterung des Lastschriftverfahrens (aktualisiert in ZMR 2002, 338); dringend empfohlen auch von Deckert, ETW (Dezember 2001), Gr. 4, Rn. 1164 sowie Riecke (s. Folgenote). Trifft die Zahlung trotz Einzugs- bzw. Abbuchungsermächtigung nicht rechtzeitig ein, obwohl das Konto des zahlungspflichtigen Eigentümers Deckung aufweist, scheidet Verzug mangels Verschulden aus, weil die Zahlungspflicht in diesem Fall zur Holschuld wird (Staudinger/Bub, § 28 WEG Rn. 138).

<sup>25</sup> Vgl. nur HansOLG Hamburg, Beschl. vom 6.4.1998 - 2 Wx 97/97 -, ZMR 1998, 107 = MDR 1998, 706 mit Anm. Riecke; Merle, a.a.O. (Fn. 4), § 27 WEG, Rn. 102.

<sup>26</sup> Oben Fn. 3.

<sup>27</sup> So H. Müller in: Riecke (Hrsg.), Potsdamer Tage rund um das Wohnungseigentum, 2001, S. 127; Merle, DWE 2001, 45 f.

als Schickschuld gem. § 270 Abs. 1 BGB nur „im Zweifel“, was den Charakter einer Auslegungsregel hat. Ein Beschluss, der den Lastschrifteinzug vorsieht (wodurch die Geldschuld zur Holschuld wird) ändert das Gesetz also nicht, sondern füllt einen gesetzlich zugelassenen Spielraum aus.<sup>28</sup> Es handelt es sich beim Lastschrifteinzug um eine die Zahlungspflicht lediglich konkretisierende Maßnahme von letztlich untergeordneter Bedeutung, was dafür spricht, dass sie von der Beschlusskompetenz umfasst ist, dem Mehrheitsbeschluss also zugänglich ist.<sup>29</sup> Kommt ein Wohnungseigentümer allerdings seiner Pflicht zur Erteilung einer Einzugsermächtigung im Lastschriftverfahren nicht nach, sind Sanktionen dagegen kaum möglich. Die Rechtsprechung hat jedenfalls mehrfach Beschlüsse als rechtswidrig beurteilt, die einen Wohnungseigentümer verpflichteten, als Ausgleich für die dem Verwalter durch die Nichtteilnahme am Lastschriftverfahren entstehende Mehrarbeit eine Sondervergütung zu zahlen.<sup>30</sup>

### **b) Gesamtfälligkeit bei Verzug**

Zu erwägen ist schließlich eine spezielle Klausel über die Gesamtfälligkeit des jährlichen Hausgelds als vorsorgende Maßnahme für eine praktikable Beitreibung im Fall des dauernden Zahlungsverzugs. Bei „Dauerverzug“ besteht nämlich folgendes Problem: Hat die Gemeinschaft gegen den säumigen Hausgeldschuldner einen Zahlungstitel erwirkt, umfasst dieser nur den Zeitraum bis zu seinem Erlass. Bei insolventen Wohnungseigentümern, die zu Zahlungen überhaupt nicht mehr in der Lage sind, bleiben aber auch nach Erlass des Titels die monatlichen Zahlungen aus, so dass die Gemeinschaft erneut und immer wieder vor Gericht ziehen muss, was aufwendig und teuer ist. Davor schützt folgende Klausel:

*Beispiel 6:* „Ist ein Wohnungseigentümer mit der Zahlung von Hausgeld in Höhe von insgesamt mindestens 2 monatlichen Raten in Rückstand, wird die gesamte für das jeweilige Wirtschaftsjahr zu zahlende Restsumme auf einmal fällig.“

Eine solche Klausel ist als Ergänzung der Gemeinschaftsordnung oder als Zusatz zum jeweiligen Beschluss des Wirtschaftsplans zulässig. Grundsätzlich wird das vom einzelnen Eigentümer geschuldete Hausgeld ja ohnehin als Jahresbetrag ermittelt. Dass die Einzelwirtschaftspläne daraus gleichmäßige monatliche Raten machen, ist als besondere Fälligkeit

<sup>28</sup> Darauf verweisen insbesondere Riecke/J.-H. Schmidt in WE 2002, 126.

<sup>29</sup> S. nur Wenzel, ZWE 2001, 226, 234. - Der Vollständigkeit halber zu erwähnen ist, dass dann, wenn das Lastschriftverfahren nicht eingeführt wird, zumindest eine Regelung zu empfehlen ist, die den Wohnungseigentümern Sammelüberweisungen untersagt und für Einzelüberweisungen die Angabe der Wohnung, für die die Zahlung geleistet wird zu verlangen. Ein solcher Beschluss liegt im Rahmen der Beschlusskompetenz (OLG Düsseldorf, ZMR 2001, 723).

<sup>30</sup> Vgl. nur BayObLG, Beschl. v. 19.10.1995 – 2 Z BR 101/95 -, MDR 1996, 143. In jenem Fall ging es um 11,50 DM monatlich.

keitsbestimmung zu betrachten, die – für den Fall des Verzugs – auch schon im voraus geändert werden kann.<sup>31</sup>

Allerdings kann diese Klausel Nachteile haben: Findet ein Eigentumswechsel statt (gleich ob aufgrund freiwilliger Veräußerung oder im Wege der Zwangsvollstreckung) haftet der Erwerber nur für das nach seinem Erwerb fällig werdende Hausgeld. Ist das Hausgeld für das gesamte Wirtschaftsjahr schon beim Veräußerer fällig geworden, besteht für das betreffende Wirtschaftsjahr keine Verpflichtung des Erwerbers zur Zahlung von Hausgeld, sondern besteht die Verpflichtung des veräußernden Wohnungseigentümers fort.<sup>32</sup> Damit ist der Gemeinschaft nicht gedient, denn gerade der veräußernde Wohnungseigentümer hat sich ja als zahlungsunwillig oder insolvent erwiesen. Sofern die Anordnung der Zwangsverwaltung beantragt wird – was bei einer vermieteten Wohnung immer angezeigt ist –, damit wenigstens das laufende Hausgeld bezahlt wird, tritt dasselbe unerfreuliche Ergebnis ein. Auch der Zwangsverwalter muss nur das nach Anordnung der Zwangsverwaltung fällig werdende Hausgeld bezahlen. Insgesamt kann zu der Klausel also eher nicht geraten werden.

---

<sup>31</sup> Vgl. den Beschluss des LG Berlin v. 27.4.2001 (oben Fn. 4). Das Gericht hatte folgenden Beschluss der Gemeinschaft gebilligt: „Das Wohngeld ist jährlich zum 5.1. in einer Summe im voraus fällig. Es wird den Eigentümern jedoch nachgelassen, die Wohngelder in 12 gleichen Teilbeträgen jeweils zum 3. Werktag eines Monats im voraus zu zahlen. Bei Rückstand von 2 Monatsteilbeträgen wird die Verwaltung beauftragt, die restliche Jahressumme im eigenen Namen gerichtlich geltend zu machen. ...“ Der Sache nach beinhaltet ein Wirtschaftsplan, der – wie üblich – am Ende einen monatlichen Zahlbetrag ausweist, m.E. nichts anderes als den Beschluss, den Mit-eigentümern „nachzulassen“, den Jahresbetrag in gleichen monatlichen Raten zu bezahlen.

<sup>32</sup> Vgl. Häublein, a.a.O. (Fn. 4).