

Dr. David Greiner*

Beschluss des Wirtschaftsplans – immer mit Fortgeltungsklausel!

Wenn man durch eine vorausschauende Formulierung von „Standardbeschlüssen“ absehbare Probleme schon im Vorfeld abwenden kann, sollte man diese Möglichkeit nutzen. Die „Fortsetzungsklausel“ gehört dazu.

Geltungszeitraum eines Wirtschaftsplans

Der Beschluss eines Wirtschaftsplans gehört zu den wiederkehrenden, zwingenden Beschlussgegenständen der „ordentlichen“ jährlichen Wohnungseigentümersammlung. Gemäß § 28 I 1 WEG hat der Verwalter „jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen“. Das Wort „Kalenderjahr“ ist wörtlich zu nehmen; es handelt sich um den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember. Nach hM darf vom Kalenderjahr nicht abgewichen werden (außer wenn es die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vorsieht). Der Beschluss über den Wirtschaftsplan muss selbstverständlich festlegen, für *welches* Kalenderjahr er gelten soll. Dabei gibt es zwei Möglichkeiten: Entweder gilt er für das im Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits laufende oder für das darauf folgende Jahr. Die zweite Variante entspricht sicher der gesetzlichen Intention, wonach der Wirtschaftsplan die „voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben“ beinhaltet (§ 28 I 2 Nr. 1 WEG). Trotzdem ist in der Praxis die zuerst genannte Variante, den Wirtschaftsplan jeweils für das laufende Kalenderjahr zu beschließen, weit verbreitet.

Wirtschaftsplan für das laufende Jahr

Beispiel: Auf der Eigentümersammlung im Mai 2019 wird der Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 beschlossen.

Es ist rechtmäßig (also ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechend), einen Wirtschaftsplan für das laufende Jahr zu beschließen; die damit zwangsläufig einhergehende teilweise Rückwirkung des Beschlusses steht dem nicht entgegen. Wenn man so vorgeht, *muss* aber eine Fortgeltungsklausel mitbeschlossen werden, sonst fehlt es zu Beginn des Folgejahres an einem Wirtschaftsplan. Im Beispiel wären die Wohnungseigentümer ohne Fortgeltungsklausel ab Januar 2020 nicht mehr zur Zahlung von Hausgeld verpflichtet; die Gemeinschaft stünde ohne laufende Einnahmen da, bis der Wirtschaftsplan 2020 beschlossen wird. Dass für eine Fortgeltungsklausel Beschlusskompetenz besteht und die Regelung somit wirksam beschlossen werden kann, hat der BGH jüngst klargestellt. Dass die Fortgeltungsklausel auch ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht – und genau genommen der Verzicht auf eine Fortgeltungsklausel ein grober Fehler wäre –, versteht sich nach dem Vorgesagten von selbst. Am einfachsten wäre es, man könnte per Dauerbeschluss gem. § 21 VII WEG festlegen, dass jeder beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen gilt; eine solche generelle Fortgeltungsklausel hält der BGH aber mangels Beschlusskompetenz für unwirksam. Also bleibt nichts anderes übrig, als die Fortgeltung jeweils zusammen mit dem Beschluss des Wirtschaftsplans mitzuschließen.

Muster: „Der mit Datum 17.4.2019 versandte Wirtschaftsplan für den Zeitraum 1.1. bis 31.12.2019 wird beschlossen. Er gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans.“

* Der Autor ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht in Tübingen.

Der Beschlusstext ist kurz, aber ausreichend. Insbesondere ist es inzwischen anerkannt, dass die Bezugnahme auf einen mit Datum bezeichneten, an die Eigentümer (regelmäßig zusammen mit der Einberufung der Versammlung) verschickten Wirtschaftsplan dem Grundsatz der Bestimmtheit genügt. Dass „der Wirtschaftsplan“ aus einem Gesamtwirtschaftsplan und daraus abgeleiteten Einzelwirtschaftsplänen besteht (wobei meistens beides miteinander kombiniert wird), muss nicht extra erwähnt werden: zum einen versteht es sich von selbst, zum anderen ergibt es sich aus der Bezugnahme auf die versandte Unterlage. Dass die Zahlungen gemäß den Einzelwirtschaftsplänen monatlich, regelmäßig zum dritten Werktag des Monats, fällig werden, sollte sich aus einem entsprechenden Passus in den Einzelwirtschaftsplänen ergeben; ergänzend ist ein entsprechender Dauerbeschluss gemäß § 21 VII WEG zu empfehlen.

Wenn der neue Wirtschaftsplan (im Beispiel der für das Jahr 2019) wegen der inflationsbedingten allgemeinen Kostensteigerung höher ausfällt als der letzte (wobei wir unterstellen, dass der Wirtschaftsplan 2018 mit einer Fortgeltungsklausel versehen war und auch noch 2019 galt), werden für die bei Beschlussfassung bereits zurückliegenden Monate (im Beispiel Januar bis Mai 2019) Nachzahlungen fällig. Das ließe sich zwar vermeiden, indem man beschließt, dass die sich aus dem neuen Wirtschaftsplan ergebenden Hausgeldzahlungen erst ab dem auf die Beschlussfassung folgenden Monat gelten sollen; dann geht aber die Kalkulation des auf das ganze Jahr bezogenen Wirtschaftsplans nicht auf, weshalb die Nachzahlung nicht ausgeschlossen, sondern klar geregelt werden sollte. Die Regelung kann, muss aber nicht jeweils in den Beschluss über den Wirtschaftsplan aufgenommen werden; anders als eine Fortgeltungsklausel kann eine Regelung der Zahlungsmodalitäten Gegenstand eines Dauerbeschlusses gem. § 21 VII WEG sein. Es ist zu empfehlen, einen entsprechenden Dauerbeschluss zu fassen, in den auch gleich noch die sehr nützliche „Vorfalligkeitsklausel“ aufzunehmen ist.

Muster für einen Dauerbeschluss gemäß § 21 VII WEG:

„a) Die nach einem beschlossenen Wirtschaftsplan geschuldeten Hausgeldzahlungen sind in 12 gleichen Beträgen jeweils zum dritten Werktag eines Monats zur Zahlung fällig. Gilt der Wirtschaftsplan für das laufende Jahr, sind Nachzahlungen für die zum Zeitpunkt des Beschlusses schon zurückliegenden Monate zum nächsten Zahlungstermin fällig; für Überzahlungen gilt das Gleiche mit der Maßgabe, dass sie mit der nächsten Zahlung verrechnet werden.“

b) 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. Scheidet der Wohnungseigentümer während des Wirtschaftsjahres aus der Gemeinschaft aus, lebt die monatliche Zahlungsverpflichtung für den Rechtsnachfolger wieder auf; der ausgeschiedene Wohnungseigentümer ist in diesem Fall verpflichtet, die Hausgeldraten bis zum Monat seines Ausscheidens zu bezahlen. Die monatliche Zahlungspflicht lebt auch dann wieder auf, wenn während des Wirtschaftsjahres das Zwangsverwaltungs- oder Insolvenzverfahren eröffnet wird.“

Wirtschaftsplan für das nächste Jahr

Mag auch die Beschlussfassung für das laufende Jahr üblich sein, dürfte doch die Variante, ihn für das nächste Jahr zu beschließen, die bessere sein.

Beispiel: Auf der Eigentümerversammlung im Mai 2019 wird der Wirtschaftsplan für das Jahr 2020 beschlossen.

Diese Vorgehensweise entspricht nicht nur, wie schon erwähnt, der gesetzlichen Intention; es stellt sich vor allem kein Problem der Rückwirkung, weshalb auf diesbezügliche Regelungen verzichtet werden kann. Ein Nachteil der Beschlussfassung für das nächste Kalenderjahr besteht zwar darin, dass die dem Wirtschaftsplan zugrunde liegenden Prognosen langfristiger und damit ungenauer sind, als wenn der Plan für das laufende Jahr beschlossen wird. Denn zwangsläufig orientiert man sich bei der Aufstellung des Wirtschaftsplans an der letzten Jahresabrechnung. Beschließt man im Jahr 2019 den Wirtschaftsplan für das Jahr 2020, baut man bei der Beschlussfassung auf der Jahresabrechnung des Jahres 2018 auf, so dass man zu erwartende Kostensteigerungen von 2018 bis 2020 einkalkulieren muss. Dieser Nachteil ist aber nicht von ausschlaggebender Bedeutung. Einem Wirtschaftsplan liegt immer eine mehr oder weniger (un-)sichere Prognose zugrunde und außerdem ist es ohnehin besser, „großzügig“ als knapp zu kalkulieren.

Und die Fortgeltungsklausel? „Eigentlich“ bräuchte man bei dieser Variante keine, denn wenn ein neues Kalenderjahr beginnt, ist für dieses der Wirtschaftsplan bereits im Voraus beschlossen worden. Trotzdem sollte eine Fortgeltungsklausel „sicherheitshalber“ stets mitbeschlossen werden. Zum Zuge kann die Fortgeltungsklausel insbesondere dann kommen, wenn der Wirtschaftsplan-Beschluss erfolgreich angefochten wurde. Denn mit dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils, das den Wirtschaftsplan für ungültig erklärt, entfällt die Pflicht der Wohnungseigentümer zur Hausgeldzahlung; die Einnahmen fallen weg, die Zahlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ist gefährdet. Und schlimmer noch: Das LG Frankfurt a. M. hat entschieden, dass die Wohnungseigentümer im Fall der Ungültigerklärung des Beschlusses über eine Sonderumlage die sofortige Rückzahlung der geleisteten Zahlungen verlangen können.¹ Die Entscheidung ist zwar noch nicht rechtskräftig; es kann aber gut sein, dass sie vom BGH „gehalten“ wird. Und was für eine Sonderumlage gilt, gilt auch für einen Wirtschaftsplan. Wenn also ein Wirtschaftsplan erfolgreich angefochten wurde, könnten die Wohnungseigentümer ab dem Tag der Rechtskraft des Urteils die Rückzahlung aller darauf geleisteten Hausgeldzahlungen verlangen. Diese Situation könnte eine Wohnungseigentümergeinschaft in Schwierigkeiten bringen, weshalb dagegen Vorsorge zu treffen ist: Man muss vorsehen, dass an die Stelle eines aufgehobenen Wirtschaftsplans der letzte gültige tritt. Und das ist der Fall, wenn jeder Wirtschaftsplan mit einer Fortgeltungsklausel versehen wird. Denn wenn der Beschluss eines „neuen“ Wirtschaftsplans wegfällt, gilt „automatisch“ wieder der vorhergehende.

Muster: „Der mit Datum 17.4.2019 versandte Wirtschaftsplan für den Zeitraum 1.1. bis 31.12.2020 wird beschlossen. Er gilt bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans.“

Fazit

Die Überschrift dieses Beitrags beinhaltet das Fazit: Beschluss des Wirtschaftsplans – immer mit Fortgeltungsklausel! ■

¹ LG Frankfurt a. M. Urt. v. 14.3.2019 – 2/13 S 135/18 = BeckRS 2019, 4054 (demnächst in der ZWE).