

Wirtschaftsplan: Anforderung an die Bestimmtheit

1. Die Bezeichnung Wirtschaftsplan nebst Jahreszahl ist bei der Beschlussfassung hinreichend bestimmt.
2. Vor der Beschlussfassung muss den Eigentümern der Entwurf des Wirtschaftsplans zur Verfügung gestellt werden.

LG Frankfurt/Main, Urteil vom 01.11.2018 – 2-13 S 112/17, Volltext: IMRRS 2018, 1286 = BeckRS 2018, 27406

WEG § 23 Abs. 2, § 28

Problem/Sachverhalt

Die Kläger und die Beklagten bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG); diese streiten um die Wirksamkeit des Beschlusses über den Wirtschaftsplan 2017. Das Amtsgericht hat diesen mangels Bestimmtheit für nichtig erklärt, da aus dem Protokoll nicht hervorgehe, welcher Plan genau beschlossen worden sei. Ferner sei der Wirtschaftsplan unstreitig nicht der Einladung zur Versammlung beigefügt gewesen.

Entscheidung

Das Landgericht hat hierzu ausgeführt, dass der Beschluss über den Wirtschaftsplan nicht nichtig sei, aber wirksam angefochten und damit für ungültig zu erklären ist. Der **Inhalt eines Eigentümerbeschlusses** muss **inhaltlich bestimmt und klar** sein, da auch Sonderrechtsnachfolger nach § 10 Abs. 4 WEG an Beschlüsse gebunden sind. Eigentümerbeschlüsse sind daher „aus sich heraus“ auszulegen, wobei Umstände außerhalb des protokollierten Beschlusses nur herangezogen werden dürfen, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind (BGH, Beschluss vom 10.09.1998 – V ZB 11/98, IMRRS 2005, 0398). Hierbei ist allgemein anerkannt, dass der Wortlaut des Beschlusses zur näheren Erläuterung inhaltlich **Bezug auf Urkunden oder Schriftstücke** nehmen darf, wie bei der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan oder die Jahresabrechnung (BGH, Urteil vom 08.04.2016 – V ZR 104/15, IMR 2016, 334). Der Bestimmtheitsgrundsatz verbietet es dabei nicht, dass ein Beschluss nur durch ein Dokument, auf das er Bezug nimmt, gedeutet werden kann. Dabei muss das in **Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt** sein (BGH, a.a.O.). Die Publizität der auch gegen Sonderrechtsnachfolger wirkenden Beschlüsse wird dadurch gewährleistet, dass das in Bezug genommene Schriftstück **auch in die Beschlussammlung oder eine An-**

lage zu dieser aufgenommen ist. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Der Beschluss über den Wirtschaftsplan ist aber **für ungültig zu erklären**, weil dieser unstreitig **nicht vor der Versammlung den Eigentümern zur Verfügung gestellt** worden ist. Soweit eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den Unterlagen von wesentlicher Bedeutung ist, sind diese vor der Versammlung zu übersenden, damit sich die Eigentümer hiermit beschäftigen können. Dies betrifft regelmäßig Jahresabrechnungen und Wirtschaftspläne (vgl. BGH, Urteil vom 13.01.2012 – V ZR 129/11, IMRRS 2012, 0536).

Praxishinweis

Die Entscheidung ist eindeutig, das Nichteinhalten der wesentlichen Voraussetzungen zur Vorbereitung der Eigentümerversammlung nicht nachvollziehbar. Jährlich ist über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan zu beschließen, so dass das Er- und Aufstellen derselben als „Tagesgeschäft“ jedem Verwalter „locker von der Hand gehen“ sollte. Mithin sind diese dann auch rechtzeitig vor der Versammlung mit der Einladung als Entwürfe zu übersenden. Dass und warum dies hier unterblieben ist, ist nicht nachvollziehbar. Das Gericht hat daher den Beschluss zu Recht für ungültig erklärt.

*RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Familienrecht
Michael Gerhards, Wunstorf-Luthe*