Beschluss über einen rückwirkenden Wirtschaftsplan ist nicht nichtig

mit dem Wirtschaftsplan beschließen Sie neben den Ausgaben und Einnahmen Ihrer Gemeinschaft im künftigen Wirtschaftsjahr auch die Verpflichtung zur Zahlung des monatlichen Hausgeldes. Doch wie wirkt es sich auf diese Zahlungsverpflichtung aus, wenn für das aktuelle Wirtschaftsjahr gar kein Wirtschaftsplan existiert, sondern dieser erst nach Ablauf des Wirtschaftsjahres rückwirkend beschlossen wurde? Ist eine solche Beschlussfassung überhaupt möglich oder ist sie mangels Beschlusskompetenz nichtig, so dass die Verpflichtung zur Zahlung der Hausgelder im abgelaufenen Wirtschaftsjahres gar nicht bestanden hat? Hierzu hat das Landgericht Frankfurt/Main entschieden: Ein Beschluss, mit dem nach Ablauf des Wirtschaftsjahrs rückwirkend ein Wirtschaftsplan beschlossen wird, ist **nicht** nichtig, so dass die Eigentümer die beschlossenen Vorauszahlungen zu erbringen haben (Urteil vom 19.11.2020m Az. 2-13 S 137/19).

Beschluss über rückwirkenden Wirtschaftsplan ist möglich

Das Gericht entschied: Der Anspruch auf Zahlung des Hausgeldes besteht aufgrund der Beschlüsse über die Wirtschaftspläne. Das Gericht sah es als unschädlich an, dass die Wirtschaftsplanbeschlüsse erst nach Ablauf des Planjahrs gefasst wurden. Denn die späte Beschlussfassung führt nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse.

Für den Zeitraum nach der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan kann unproblematisch noch ein Wirtschaftsplan beschlossen werden, so dass für diesen Zeitraum eine Nichtigkeit der Beschlussfassung ohnehin nicht in Betracht kommt. Aber auch die Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan für einen abgeschlossenen Zeitraum ist normalerweise nur anfechtbar. Eine Nichtigkeit würde voraussetzen, dass eine entsprechende Beschlusskompetenz, also gesetzliche Ermächtigung zur Beschlussfassung nicht besteht. Eine solche ergibt sich aber aus § 28 Absatz 1 WEG (a.F.).

Diese Vorschrift ist nicht zwingend auf ein zukünftiges Wirtschaftsjahr begrenzt. Vielmehr kann auch nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres ein Beschluss über einen Wirtschaftsplan gefasst werden (BGH, Urteil v. 04.04.14, Az. V ZR 168/13). Ein solcher Beschluss kann lediglich auf eine Anfechtung hin für unwirksam erklärt werden, wenn die rückwirkende Aufstellung ordnungsmäßiger Verwaltung widerspricht. Da die Beschlüsse hier aber nicht angefochten worden waren, sind sie bestandskräftig und damit wirksam geworden. Der Wohnungseigentümer musste die Hausgeldzahlungen erbringen.

Fazit: Zwar sollte ein Wirtschaftsplan für das künftige Wirtschaftsjahr grundsätzlich bereits im Vorjahr beschlossen werden. Dennoch ist eine rückwirkende Beschlussfassung möglich. Wenn die Gemeinschaft im Jahr 2020 wegen der Corona-Pandemie keine Eigentümerversammlung durchgeführt hat und auch keinen Wirtschaftsplan beschlossen hat, bedarf es aber keiner Beschlussfassung über einen rückwirkenden Wirtschaftsplan. Aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie bleiben die geltenden Wirtschaftspläne bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan gültig.