

Kurz erklärt: Vorschüsse, zusätzliche Vorschüsse, Nachschüsse

Nach dem bis zum 30.11.2020 geltenden Wohnungseigentumsgesetz hatte der Verwalter einen Wirtschaftsplan und eine Jahresabrechnung zu erstellen und die Gemeinschaft hat diese Zahlenwerke per Beschluss genehmigt. Auch nach dem neuen WEG gehört die Erstellung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung zu den Kernpflichten des Verwalters. Allerdings hat Ihre Beschlussfassung gravierende Änderungen erfahren. Diese Änderungen haben zu grundlegenden Neuregelungen der Begrifflichkeiten in § 28 WEG geführt.

Das neue WEG enthält eine grundlegende Änderung hinsichtlich des Beschlussgegenstands bei der Genehmigung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung. Während Sie nach altem Recht „den Wirtschaftsplan“ bzw. „die Jahresabrechnung“, also das jeweilige Zahlenwerk genehmigten, bezieht sich Ihr Genehmigungsbeschluss heute nur noch auf die Begründung von Zahlungspflichten. Daher beschließen Sie bei der Genehmigung „des Wirtschaftsplans“ nur noch die aus ihm resultierende Verpflichtung zur Zahlung der monatlichen Hausgelder. Der Beschluss über die Genehmigung „der Jahresabrechnung“ bezieht sich allein auf die sogenannte Abrechnungsspitze, also die Differenz zwischen den nach dem Wirtschaftsplan zu leistenden Zahlungen und den im Kalenderjahr getätigten Ausgaben. Diese Beschränkung des Beschlussgegenstandes hat den Zweck, die Vielzahl von Anfechtungsklagen, die gegen die Genehmigung von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung erhoben wurde, einzudämmen.

Nur beitragsrelevante Mängel erlauben Beschlussanfechtung

Aufgrund der Änderung des Beschlussgegenstandes sind Genehmigungsbeschlüsse nur noch wegen Mängeln anfechtbar, die Auswirkungen auf die Höhe Ihrer Zahlungspflicht haben. Rein formale Mängel erlauben dagegen keine Anfechtung eines Genehmigungsbeschlusses. Ist die Jahresabrechnung oder der Wirtschaftsplan unübersichtlich oder unvollständig, jedoch hinsichtlich Ihrer Zahlungspflicht korrekt, steht Ihnen insoweit ein Korrekturanspruch zu, den Sie separat mit einer Leistungsklage durchsetzen müssen.

Beschluss erfolgt über „Vorschüsse“

Da Sie mit der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan nicht mehr das Zahlenwerk als solches beschließen, sondern nur noch die von Ihnen und Ihren Miteigentümern zu leistenden Hausgeldzahlungen, spricht das Gesetz insoweit von der Beschlussfassung über Vorschüsse. Da § 28 Abs. 1 WEG nicht mehr auf das Kalenderjahr Bezug nimmt, können Sie durchaus beschließen, wie lange die festgesetzten Vorschüsse zu zahlen sind. Sie können die Zahlungspflicht für ein oder mehrere Jahre festlegen, aber auch beschließen, dass die Vorschüsse bis zu einem abändernden Beschluss fortgelten. So verhindern Sie Lücken in der Zahlungspflicht.

Beschluss über zusätzliche Vorschüsse

Im Rahmen der Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan können Sie zusätzlich Vorschüsse beschließen. Das können Vorschüsse für die Erhaltungsrücklage sein, die nach dem alten WEG Instandsetzungsrücklage genannt wurde. Sie haben aber auch die Möglichkeit, Vorschüsse auf weitere Rücklagen zu beschließen, beispielweise für eine Liquidationsrücklage oder eine Rücklage für künftige Investitionen.

Beschluss über Nachschüsse oder die Anpassung von Vorschüssen

Hinsichtlich Ihrer Jahresabrechnung sind nach dem Gesetz 2 Beschlüsse denkbar (§ 28 Abs. 2 WEG). Sofern die von Ihnen nach dem Wirtschaftsplan zu leistenden Vorschüsse, also das monatliche

Hausgeld, die tatsächlich erfolgten anteiligen Ausgaben im Wirtschaftsjahr nicht decken, besteht eine Nachschusspflicht. Übersteigen die nach dem Wirtschaftsplan zu leistenden Vorschüsse die tatsächlich im Wirtschaftsjahr getätigten Ausgaben, erfolgt eine Anpassung der Vorschüsse nach unten, mit anderen Worten bekommen Sie dann Geld zurück.

Fazit: Sie sehen, nicht nur hinsichtlich der Begrifflichkeiten hat sich nach dem neuen WEG einiges in puncto Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan geändert.

Auch der Beschlussgegenstand ist ein anderer geworden. Denken Sie daher daran, dass Ihr Beschluss nur die Vorschüsse bzw. Nachschüsse betrifft und dass eine Anfechtung wegen rein formeller Fehler nicht mehr erfolgreich sein kann.