

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 28 Abs. 1 u. 5 WEG

- 1. Die Wohnungseigentümer haben die Kompetenz zu beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten soll; eine abstrakt-generelle Regelung des Inhalts, dass jeder künftige Wirtschaftsplan bis zur Verabschiedung eines neuen fortgelten soll, bedarf hingegen der Vereinbarung.**
- 2. Der Verwalter wird weder durch einen konkreten Fortgeltungsbeschluss noch durch eine generelle Fortgeltungsvereinbarung von der Pflicht entbunden, auch für das folgende Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen.**
- 3. Aus § 28 Abs. 5 WEG folgt die Kompetenz der Wohnungseigentümer, zu beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten soll.**
- 4. Insbesondere werden die Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer in Bezug auf künftige Wirtschaftspläne nicht beschränkt. Sie können jeder für sich von dem Verwalter die Aufstellung des neuen Wirtschaftsplans verlangen und diesen Anspruch im Verfahren des § 43 Nr. 3 WEG gerichtlich durchsetzen.**
- 5. Ein Beschluss, mit dem die Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans bis zur Aufstellung eines neuen Wirtschaftsplans angeordnet wird, trifft eine konkrete und keine abstrakt-generelle Regelung, auch wenn seine Wirkungskdauer nicht von vornherein beschränkt ist.**
- 6. Die in § 28 Abs. 1 WEG geregelte Pflicht des Verwalters, für jedes Kalender- bzw. Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, wird durch den Beschluss über die Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan nicht berührt.**

BGH, Urteil vom 14.12.2018; Az.: V ZR 2/18

### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. In § 16 der Teilungserklärung ist bestimmt:

"Der in § 14 dieser Teilungserklärung erwähnte Wirtschaftsplan soll jeweils für ein Geschäftsjahr im Voraus vom Verwalter von Jahresbeginn aufgestellt werden. Dieser vom Verwalter vorgelegte Wirtschaftsplan ist für alle Eigentümer verbindlich. Er kann nur durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer geändert werden."

Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 12. August 2014 wurde zu TOP 11 mehrheitlich folgender Beschluss gefasst:

"Der Verwalter stellt den Antrag, den Gesamtwirtschaftsplan 2015 zu genehmigen, der so lange Gültigkeit hat, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen wird."

Der Kläger begehrt die Feststellung, dass dieser Beschluss nichtig ist, hilfsweise, dass er insoweit nichtig ist, als er so lange Gültigkeit haben soll, bis über einen neuen Wirtschaftsplan beschlossen ist.

Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgt der Kläger seinen Antrag weiter.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Das Berufungsgericht, dessen Entscheidung u.a. in ZWE 2018, 219 veröffentlicht ist, meint, der zu TOP 11 gefasste Beschluss sei nicht wegen fehlender Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung nichtig. Zwar sei ein Beschluss nichtig, der unabhängig von einem konkreten Wirtschaftsplan generell die Fortgeltung eines jeden Wirtschaftsplans - bis zur Verabschiedung eines neuen - zum Gegenstand habe. Wirksam sei aber ein Beschluss über die Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans bis zur Beschlussfassung über einen neuen Wirtschaftsplan. Die in Rechtsprechung und Literatur teilweise vertretene Auffassung, nach der ein Beschluss über die Fortgeltung des Wirtschaftsplans immer nur bis zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung gelten könne, werde nicht geteilt. Der zu TOP 11 gefasste Beschluss beziehe sich nur auf die Fortgeltung des konkreten Wirtschaftsplans 2015 und ordne nicht die generelle Fortgeltung aller zukünftig beschlossenen Wirtschaftspläne an. Die Eigentümer würden nicht grundsätzlich von der jährlichen Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan gemäß § 28 Abs. 1 WEG entbunden; vielmehr Sorge der Beschluss lediglich für den Fall vor, dass sich die Eigentümer nicht über einen neuen Plan einigen könnten. Folglich werde auch § 16 Satz 1 der Teilungserklärung nicht dauerhaft abgeändert.

II.

Das hält rechtlicher Nachprüfung stand. Da der auf der Eigentümerversammlung vom 12. August 2014 zu TOP 11 gefasste Beschluss über die Fortgeltung des Wirtschaftsplans 2015 nicht innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG angefochten worden ist, sind allein Nichtigkeitsgründe (§ 23 Abs. 4 Satz 1 WEG) zu prüfen. Das Vorliegen solcher Gründe verneint das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei.

1. Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass die Eigentümerversammlung über die erforderliche Kompetenz für den gefassten Beschluss verfügte.

a) Nach ganz überwiegender Ansicht in Rechtsprechung und Literatur bedarf zwar eine abstrakt-generelle Regelung des Inhalts, dass jeder künftige Wirtschaftsplan bis zur Verabschiedung eines neuen fortgelten soll, der Vereinbarung (so etwa

BayObLG, ZMR 2003, 279; OLG Düsseldorf, NZM 2003, 854; KG, ZWE 2005, 100, 102; Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl., § 21 Rn. 175; Jennißen in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 28 Rn. 47; Nidenführ in Nidenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 28 Rn. 16; Palandt/Wicke, BGB, 78. Aufl., WEG § 28 Rn. 7; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 28 Rn. 16a; aA wohl nur Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl., § 28 Rn. 9a; Abramenko, ZWE 2012, 386, 387). Aus § 28 Abs. 5 WEG folgt aber die Kompetenz der Wohnungseigentümer, zu beschließen, dass ein konkreter Wirtschaftsplan bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan fortgelten soll (vgl. etwa BayObLG, NJW-RR 2002, 1665, 1666; KG, NJW 2002, 3482 und NJW-RR 1990, 1298; OLG Düsseldorf, NZM 2003, 854; OLG Hamm, NJW-RR 1989, 1161; Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl., § 21 Rn. 175; Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl., § 28 Rn. 9a; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 28 Rn. 39; Bärmann/Pick, WEG, 19. Aufl., § 28 Rn. 7; BeckOK WEG/Bartholome [1.9.2018], § 28 Rn. 21; BeckOGK/Hermann [1.7.2018], WEG, § 28 Rn. 33; Nidenführ in Nidenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 28 Rn. 13; Palandt/Wicke, BGB, 78. Aufl., WEG § 28 Rn. 7; Reichel-Scherer in jurisPK-BGB, 8. Aufl., § 28 WEG, Rn. 23; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 28 Rn. 16a; Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 28 WEG Rn. 157; Gottschalg, NZM 2001, 950; vgl. auch Senat, Urteil vom 24. Juni 2005 - V ZR 350/03, NJW 2005, 3146 unter III.2.c.; Urteil vom 9. Juli 2010 - V ZR 202/09, NJW 2010, 2654 Rn. 16). Diese Ansicht trifft zu.

aa) Nach § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, über den die Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG durch Stimmenmehrheit beschließen. Der so beschlossene Wirtschaftsplan ist Grundlage der Vorschusspflicht der Wohnungseigentümer aus § 28 Abs. 2 WEG (vgl. Senat, Urteil vom 10. Februar 2017 - V ZR 166/16, ZWE 2017, 360 Rn. 6; Beschluss vom 30. November 1995 - V ZB 16/95, BGHZ 131, 228, 230; Beschluss vom 21. April 1988 - V ZB 10/87, BGHZ 104, 197, 202 f.). Mit dem Auslaufen des Kalenderjahres, für das der Wirtschaftsplan aufgestellt und beschlossen wurde, endet daher auch die Vorschusspflicht der Wohnungseigentümer. Dies hat zur Folge, dass eine Liquiditätslücke entsteht, wenn über den neuen Wirtschaftsplan erst im laufenden Folgejahr beschlossen wird, etwa weil sich die Beschlussfassung verzögert oder weil der neue Wirtschaftsplan erst mit der Abrechnung für das vergangene Jahr beschlossen werden soll (vgl. zu dieser Praxis KG, NJW 2002, 3482; Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 28 WEG Rn. 157). Es besteht daher ein praktisches Bedürfnis dafür, dass die Wohnungseigentümer die Fortgeltung des aktuellen Wirtschaftsplans beschließen können, um Liquiditätsengpässe zu vermeiden. Die Regelung in § 28 Abs. 1 WEG steht einem solchen Beschluss nicht entgegen. Sie ordnet lediglich an, dass der Wirtschaftsplan jeweils für ein Kalenderjahr aufzustellen ist. Dem ist kein Verbot zu entnehmen, durch die Anordnung der Fortgeltung des Wirtschaftsplans bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan Vorsorge für eine stets ausreichende Liquiditätsgrundlage der Gemeinschaft zu treffen (vgl. KG, NJW 2002, 3482).

bb) Durch eine abstrakt-generelle Anordnung der Fortgeltung künftiger Wirtschaftspläne würde hingegen von der in § 28 Abs. 1 WEG gesetzlich vorgesehenen Geltungsdauer der Wirtschaftspläne abgewichen; eine solche Regelung kann nicht durch Beschluss, sondern nur durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer getroffen werden (vgl. Senat, Beschluss vom 2. Juni 2005 - V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 179; Beschluss vom 20. September 2000 - V ZB 58/99, BGHZ 145, 158, 166 f.). Die Kompetenz für einen solchen Beschluss lässt sich auch nicht aus § 21 Abs. 7 WEG ableiten (so aber Riecke/Schmid/Abramenko, WEG, 4. Aufl., § 28 Rn. 9a; Abramenko, ZWE 2012, 386, 387), denn er beträfe nicht lediglich die Fälligkeit von Forderungen aus dem Wirtschaftsplan, sondern ließe, da er selbst

Rechtsgrundlage der Vorschusspflicht nach § 28 Abs. 2 WEG ist, diese Forderungen erst entstehen (so zutreffend Merle, ZWE 2014, 133, 134).

b) Streitig ist allerdings, ob ein konkreter Fortgeltungsbeschluss der Befristung bedarf.

aa) Teilweise wird angenommen, dass ein Beschluss nichtig sei, der die Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans bis zur erneuten Beschlussfassung anordne, weil die Fortgeltung jeweils nur bis zu der nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung beschlossen werden könne, auf der eine neue Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan gemäß § 28 Abs. 1 WEG herbeizuführen sei (BeckOK WEG/Bartholome [1.9.2018], § 28 Rn. 21; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 28 Rn. 21; Jennißen in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 28 Rn. 47 und 63a; wohl auch LG Itzehoe, ZWE 2014, 133, 134; AG Hamburg-Blankenese, ZMR 2017, 98, 100).

13bb) Nach anderer Ansicht, der das Berufungsgericht folgt, bedarf es einer Befristung des konkreten Fortgeltungsbeschlusses nicht (Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 28 WEG Rn. 159; Sauren, ZMR 2017, 622 f.).

cc) Die letztgenannte Ansicht ist richtig.

(1) Eine zeitliche Befristung konkreter Fortgeltungsbeschlüsse ist nicht deshalb erforderlich, weil den Wohnungseigentümern die Kompetenz fehlt, die Anforderungen an Wirtschaftspläne auf Dauer zu verändern, insbesondere generell für die Zukunft auf die Vorlage von Einzelwirtschaftsplänen zu verzichten (vgl. Senat, Beschluss vom 2. Juni 2005 - V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 179; Beschluss vom 20. September 2000 - V ZB 58/99, BGHZ 145, 158, 166 f.). Denn eine solche Wirkung kommt dem Beschluss nicht zu. Der Verwalter wird weder durch einen konkreten Fortgeltungsbeschluss noch durch eine generelle Fortgeltungsvereinbarung von der Pflicht entbunden, auch für das folgende Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen (vgl. Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 28 WEG Rn. 159; Gottschalg, NZM 2001, 950), über den die Wohnungseigentümer sodann zu beschließen haben. Erkennbarer objektiver Sinn und Zweck einer Fortgeltungsklausel ist die Vermeidung von Finanzierungslücken bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan, nicht aber der Verzicht auf einen solchen.

(2) Dass sich die Aufstellung des neuen Wirtschaftsplans und die Beschlussfassung über diesen theoretisch auf unbestimmte Zeit verzögern können, ändert an dieser Beurteilung nichts. Insbesondere werden die Rechte der einzelnen Wohnungseigentümer in Bezug auf künftige Wirtschaftspläne nicht beschränkt. Sie können jeder für sich von dem Verwalter die Aufstellung des neuen Wirtschaftsplans verlangen und diesen Anspruch im Verfahren des § 43 Nr. 3 WEG gerichtlich durchsetzen. Dies wurde früher aus § 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 5 WEG hergeleitet (vgl. Senat, Urteil vom 24. Juni 2005 - V ZR 350/03, NJW 2005, 3146, 3147; BGH, Beschluss vom 12. Juli 1984 - VII ZB 1/84, NJW 1984, 912 f.; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl., § 28 Rn. 10; BeckOGK/Hermann [1.7.2018], WEG, § 28 Rn. 9; BeckOK WEG/Bartholome [1.9.2018], § 28 Rn. 21; Niefenführ in Niefenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 28 Rn. 8) und folgt nach heutiger Rechtslage (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juni 2018 - V ZR 125/17, NJW 2018, 3305 Rn. 15 ff., zum Abdruck in BGHZ vorgesehen) unmittelbar aus § 28 Abs. 1 WEG (zutreffend Staudinger/Häublein, BGB [2018], § 28 WEG Rn. 141 f.). Der

Fortgeltungsbeschluss steht diesem Anspruch nicht entgegen (vgl. Gottschalg, NZM 2001, 950).

c) Nach diesen Maßstäben haben die Wohnungseigentümer hier einen zulässigen konkreten Fortgeltungsbeschluss gefasst.

aa) Der Senat kann den Beschluss selbst auslegen, wobei die Auslegung „aus sich heraus“ objektiv und normativ zu erfolgen hat (vgl. Senat, Urteil vom 15. Dezember 2017 - V ZR 257/16, NJW 2018, 2044 Rn. 21; Urteil vom 8. April 2016 - V ZR 104/15, ZWE 2016, 325 Rn. 9, 13; Urteil vom 8. Mai 2015 - V ZR 163/14, ZWE 2015, 328 Rn. 16; Beschluss vom 10. September 1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 288, 291 f.). Diese Auslegung ergibt, dass die Fortgeltung für einen konkreten Wirtschaftsplan - den zugleich beschlossenen Gesamtwirtschaftsplan 2015 - angeordnet wird und dass dieser bis zu der Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan Gültigkeit haben soll. Beides folgt bereits aus dem Wortlaut des Beschlusses.

bb) Soweit die Revision meint, der angefochtene Beschluss sei deswegen als unzulässiger abstrakt-genereller Fortgeltungsbeschluss anzusehen, weil er offenlasse, wann und ob überhaupt ein „neuer“ Wirtschaftsplan beschlossen werde, trifft dies nicht zu.

(1) Die Formulierung ist entgegen der Annahme der Revision hinreichend bestimmt, so dass dahinstehen kann, ob die Unbestimmtheit überhaupt zur Nichtigkeit des Beschlusses hätte führen können oder nur zu seiner Anfechtbarkeit (vgl. hierzu Senat, Beschluss vom 10. September 1988 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 288, 298 f.). Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Begriff „neuer“ nicht der nächste Wirtschaftsplan, d.h. der Wirtschaftsplan für das Jahr 2016 gemeint sein soll, sondern ein inhaltlich neuer, von den bisherigen Ansätzen abweichender Wirtschaftsplan. Eine so verstandene Regelung hätte auch keinen erkennbaren Sinn. Wenn die Wohnungseigentümer einen Wirtschaftsplan beschließen, der die Ansätze des vorherigen Wirtschaftsplans übernimmt, so ist der neue Wirtschaftsplan Grundlage für die Vorschusspflicht der Wohnungseigentümer und die Finanzierungsgrundlage der Gemeinschaft damit gesichert. Der Fortgeltung des bisherigen Wirtschaftsplans für das neue Kalender- bzw. Wirtschaftsjahr bedarf es in dieser Situation nicht.

(2) Dass der Beschluss keine Befristung enthält, macht ihn für sich genommen nicht unzulässig (siehe oben Rn. 14). Ein Beschluss, mit dem die Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans bis zur Aufstellung eines neuen Wirtschaftsplans angeordnet wird, trifft eine konkrete und keine abstrakt-generelle Regelung, auch wenn seine Wirkungsdauer nicht von vornherein beschränkt ist.

2. Der angefochtene Beschluss ist entgegen der Ansicht der Revision auch nicht deshalb nichtig, weil er von der in § 16 der Teilungserklärung getroffenen Regelung abweicht und den Wohnungseigentümern in Ermangelung einer Öffnungsklausel für einen solchen Beschluss die Kompetenz fehlt (vgl. hierzu etwa Senat, Urteil vom 8. Juni 2018 - V ZR 195/17, WuM 2018, 657 Rn. 10; Urteil vom 13. Oktober 2017 - V ZR 305/16, NJW 2018, 1254 Rn. 6; Beschluss vom 20. September 2000 - V ZB 58/99, BGHZ 145, 158, 166 f.). Wie dargelegt, wird die in § 28 Abs. 1 WEG und in § 16 Satz 1 der Teilungserklärung geregelte Pflicht des Verwalters, für jedes Kalender- bzw. Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, durch den Beschluss über die Fortgeltung eines konkreten Wirtschaftsplans bis zur Beschlussfassung über den nächsten Wirtschaftsplan nicht berührt.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.