

Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 S 255/20
94 C 11/20
Amtsgericht Bochum

**Landgericht Dortmund****Beschluss**

In dem Rechtsstreit
u.a. gegen

weist die Kammer darauf hin, dass die Berufung der Kläger Erfolg verspricht.

I.

Nach der ständigen Rechtsprechung der Kammer (siehe etwa LG Dortmund, Urteil vom 19. April 2016 – 1 S 407/15) ist ein nach Ablauf des Kalenderjahres beschlossener Wirtschaftsplan nichtig. Den Wohnungseigentümern fehlt hierzu die Beschlusskompetenz. Die Erwägungen des Amtsgerichts zum TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 25. Februar 2020 überzeugen nicht.

1)

Im Hinblick auf das Verhältnis von Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung bestimmt zum einen § 28 Abs. 1 WEG a.F., dass der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen hat, welcher gemäß § 28 Abs. 5 WEG a.F. durch Beschlussfassung der Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung zu genehmigen ist. Zum anderen sieht § 28 Abs. 3 WEG a.F. vor, dass nach dem Ablauf eines Kalenderjahres vom Verwalter eine Abrechnung zu erstellen ist, welche wiederum gemäß § 28 Abs. 5 WEG a.F. von den Wohnungseigentümern durch Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung zu genehmigen ist. Vor diesem Hintergrund besteht kraft Gesetzes eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nur für einen Wirtschaftsplan, der für ein noch nicht

abgelaufenes Kalenderjahr aufgestellt wird, weil nach dem Ablauf des Kalenderjahres eine Beschlusskompetenz nur für die Jahresabrechnung besteht.

Etwas anderes gilt in den Fällen, in denen etwas Abweichendes zwischen den Wohnungseigentümern vereinbart ist, etwa die Aufstellung von Wirtschaftsplänen und die Abrechnung nach Wirtschaftsjahren. Denn insoweit vereinbaren die Wohnungseigentümer stillschweigend auch, dass die Wirtschaftspläne und Abrechnungen nach Wirtschaftsjahren beschlossen werden können.

2)

Anders als das Landgericht Saarbrücken meint, ergibt sich nichts anderes aus der Überlegung, dass ein rückwirkender Beschluss eines Wirtschaftsplanes die Funktion einer Sonderumlage einnehme, um die Liquidität der Gemeinschaft sicherzustellen (vgl. LG Saarbrücken, Urteil vom 21. Juni 2013 – 5 S 141/12 –, juris-RN 26). Denn insoweit wird verkannt, dass eine Sonderumlage lediglich die nachträgliche Anpassung eines laufenden Wirtschaftsplanes an den aktuellen Finanzbedarf der Gemeinschaft darstellt (vgl. Bärmann, WEG, 14. Auflage 2018, § 28 RN 41). Deswegen ist die Beschlusskompetenz für die Begründung einer Sonderumlage lediglich aus der Beschlusskompetenz für den Wirtschaftsplan abzuleiten und damit ebenfalls nur auf das laufende Kalenderjahr beschränkt.

Ungeachtet dessen verfängt das Argument der Sicherung der Liquidität der Gemeinschaft nicht. Denn dem aktuellen Finanzbedarf der Gemeinschaft ist ohne weiteres durch die Aufstellung eines entsprechenden Wirtschaftsplanes für das laufende Kalenderjahr Rechnung zu tragen bzw. durch die Ergänzung eines solchen Wirtschaftsplanes in Form einer Sonderumlage.

3)

Wenngleich es hierauf nach dem zuvor Gesagten nicht entscheidend ankommt, hat das Amtsgericht im Übrigen übersehen, dass der Wirtschaftsplan für 2018 im Folgejahr 2019 gemäß § 15 Nr. 1 Satz 2 der Teilungserklärung vom 4. Mai 1995 (Bl. 79 d.A.) fort galt. Es mangelte daher schon gar nicht an einem Rechtsgrund für geleistete Hausgeldvorauszahlungen. Ebenso wenig bestanden Zweifel an der Wirksamkeit der Fortgeltungsklausel.

4)

Entgegen der Berufungserwiderung ist schließlich nicht erheblich, dass der Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 schon in einer Eigentümerversammlung vom 27. November 2019 genehmigt werden sollte. Mit Ablauf des Kalenderjahres 2019 ist die Beschlusskompetenz entfallen.

II.

Dem Beklagten wird Gelegenheit gegeben, binnen zwei Wochen Stellung zu den vorstehenden Hinweisen der Kammer zu nehmen. Dabei möge er aus Kostengesichtspunkten auch ein Anerkenntnis der Anfechtungsklage hinsichtlich des TOP 6 der Eigentümerversammlung vom 25. Februar 2020 in Betracht ziehen.

Dortmund, 10.03.2021

1. Zivilkammer - 2. Instanz

Bünnecke
Vorsitzender Richter am
Landgericht

Roth
Richter am Landgericht

Regel
Richter am Landgericht