

# Schleswig-Holsteinisches

## Oberlandesgericht

### BESCHLUSS

§§ 28 Abs. 2, 23 Abs. 4 WEG

- 1. Ein für ein bereits abgeschlossenes Wirtschaftsjahr beschlossener Wirtschaftsplan ist nichtig.**
- 2. Nach § 28 Abs. 3 WEG hat der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen. Diese dient der rechnungsmäßigen Ermittlung und der verbindlichen Feststellung der endgültigen Höhe der Wohngeldverpflichtung. Diese Verpflichtung steht im Mittelpunkt der Verpflichtungen des Verwalters und besteht gegenüber jedem einzelnen Wohnungseigentümer.**
- 3. Zum einen können die Wohnungseigentümer hiervon den Verwalter nicht dadurch entbinden, daß sie rückwirkend einen längst überholten Wirtschaftsplan in Kraft setzen. Zum andern ist eine Vorausplanung mittels Wirtschaftsplans sinnlos, wenn die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben feststehen und das zu planende Wirtschaftsjahr bereits abgeschlossen ist.**

OLG Schleswig, Beschluss vom 13.06.2001; Az.: 2 W 7/01

Der 2. Zivilsenat des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts in Schleswig hat auf die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1. vom 30.11.2000 gegen den Beschluß der 3. Zivilkammer des Landgerichts Kiel vom 02.11.2000 durch die Richter und am 13.06.2001 beschlossen:

#### **Tenor:**

Die sofortige weitere Beschwerde wird zurückgewiesen.

Die Beteiligten zu 1. haben die gerichtlichen Kosten des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde zu tragen. Sie haben dem Beteiligten zu 2. seine darin erwachsenen außergerichtlichen Kosten zu erstatten

Der Geschäftswert des Verfahrens der sofortigen weiteren Beschwerde beträgt 3.120,00 DM.

## **Gründe:**

Die Beteiligten zu 1. verlangen vom Beteiligten zu 2. Wohngeld in Höhe von 3.120 DM für das Jahr 1998 auf Grund eines am 16.10.1995 für das Jahr 1996 "bis zur Beschlußfassung eines neuen Wirtschaftsplans" beschlossenen Wirtschaftsplans bzw. auf Grund eines unangefochten gebliebenen am 29.11.1999 gefaßten Beschlusses, wonach der Wirtschaftsplan 1996 rückwirkend für 1998 gelten soll. Der Beschluß vom 19.08.1999 über die Jahresabrechnung 1999 wurde rechtskräftig für ungültig erklärt. Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Das Landgericht hat die hiergegen eingelegte sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1. zurückgewiesen. Gegen diesen Beschluß, auf den einschließlich seiner Verweisungen zur weiteren Sachdarstellung Bezug genommen wird (Bl. 115 - 120 d.A.), richtet sich die sofortige weitere Beschwerde der Beteiligten zu 1., welcher der Beteiligte zu 2. entgegengetreten ist.

Die nach §§ 45 WEG; 27, 29 FGG zulässige sofortige weitere Beschwerde ist unbegründet.

Das Landgericht hat - zum Teil unter Verweisung auf den Beschluß des Amtsgerichts - ausgeführt: Die Wohnungseigentümergeinschaft habe keinen für das Jahr 1998 gültigen Wirtschaftsplan beschlossen. Der Beschluß vom 16.10.1995 über den Wirtschaftsplan 1996 als solcher bilde keine Grundlage für die verlangte Zahlung aus 1998. Am 18.11.1996 hätten die Wohnungseigentümer beschlossen, daß der Wirtschaftsplan 1996 auch für 1997 gültig sein sollte. Mangels einer entsprechenden Willensäußerung sei davon auszugehen, daß eine darüber hinaus gehende Geltung für 1998 nicht gewollt gewesen sei. Der Beschluß vom 29.11.1999 sei wegen Unzuständigkeit der Wohnungseigentümersammlung nichtig. Der Wirtschaftsplan sei eine Prognose für das nächste Wirtschaftsjahr und Grundlage der Vorschußpflicht. Im November 1999 hätten die Wohnungseigentümer für das Wirtschaftsjahr 1998 nur noch eine Jahresabrechnung beschließen können, nicht hingegen rückwirkend einen Wirtschaftsplan.

Diese Ausführungen halten im Ergebnis der rechtlichen Prüfung Stand. Die Auslegung der Wohnungseigentümerbeschlüsse vom 16.10.1995 und 18.11.1996 ist vom Rechtsbeschwerdegericht nur daraufhin überprüfbar, ob der Tatrichter gegen den klaren Sinn des Wortlauts, gegen gesetzliche Auslegungsregeln und allgemein anerkannte Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstoßen oder nicht alle in Betracht kommenden Gesichtspunkte gewürdigt hat (Weitnauer-Lücke, WEG, 8. Aufl., § 23 Rn. 21 m.w.Nw.). Das ist vorliegend nicht der Fall. Dagegen haben die Beteiligten zu 1. auch konkret nichts eingewendet. Ihre Auffassung, der Wohnungseigentümerbeschluß vom 29.11.1999 sei rechtmäßig, jedenfalls mangels rechtzeitiger Anfechtung bestandskräftig, vermag der Senat nicht zu teilen. Dieser Beschluß ist nichtig. Zwar mag zweifelhaft sein, ob sich diese Nichtigkeit mit der fehlenden Zuständigkeit der Wohnungseigentümer begründen läßt, weil Regelungen im Zusammenhang mit dem Wirtschaftsplan und der Abrechnung grundsätzlich in ihre Zuständigkeit fallen (§ 28 Abs. 5 WEG), und diese nicht davon abhängen kann,

ob die Verwaltungsmaßnahme rechtswidrig ist oder nicht (vgl. Staudinger-Bub, WEG, 12. Aufl., § 23 Rn. 110, 113). Nach Auffassung des Senats verstößt der Beschluß jedenfalls gegen eine Rechsvorschrift, auf die wirksam nicht verzichtet werden kann (§ 23 Abs. 4 Satz 2 WEG). Nach § 28 Abs. 3 WEG hat der Verwalter nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung aufzustellen. Diese dient der rechnungsmäßigen Ermittlung und der verbindlichen Feststellung der endgültigen Höhe der Wohngeldverpflichtung. Diese Verpflichtung steht im Mittelpunkt der Verpflichtungen des Verwalters und besteht gegenüber jedem einzelnen Wohnungseigentümer (Staudinger-Bub § 28 Rn. 270). Zum einen können die Wohnungseigentümer hiervon den Verwalter nicht dadurch entbinden, daß sie rückwirkend einen längst überholten Wirtschaftsplan in Kraft setzen. Zum andern ist eine Vorausplanung mittels Wirtschaftsplans sinnlos, wenn die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben feststehen und das zu planende Wirtschaftsjahr bereits abgeschlossen ist (Bärmann/Pick/Merle, WEG, 8. Aufl., § 28 Rn. 12). Zu Unrecht berufen sich die Beteiligten zu 1. darauf, der Beschluß sei als Notmaßnahme wirksam, weil der Beteiligte zu 2. bis zur Versammlung am 19.08.1999 die Rechnungsunterlagen zurückgehalten habe und die Verwalterin im September 1999 verstorben sei. Das steht schon im Widerspruch zu der Tatsache, daß die Wohnungseigentümer am 19.08.1999 eine - wenn auch für ungültig erklärte - Jahresabrechnung für 1998 beschlossen haben, deren Erstellung also möglich gewesen sein muß. Ferner hat auch die neue Verwalterin offenbar bis heute die Jahresabrechnung nicht erstellt, obgleich die Unterlagen seit langem vorliegen.

Die Beteiligten zu 1. haben die gerichtlichen Kosten des Verfahrens zu tragen, weil sie unterlegen sind. Sie haben auch die außergerichtlichen Kosten des Beteiligten zu 2. zu erstatten, weil ihre Rechtsverfolgung, wie sich überzeugend aus den Beschlüssen der Vorinstanzen ergab, offenkundig keinen Erfolg versprach (§ 47 WEG).