

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Beschlussfassung der GdWE über die Vorschüsse zur Kostentragung

- Eine Entscheidungskommentierung von Dr. Dietmar Onusseit –

BGH, Urteil vom 26.09.2025 – V ZR 108/24

Allgemeines

Gemäß § 28 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) beschließen die Wohnungseigentümer über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG oder durch Beschluss vorgesehenen Rücklagen. Zu diesem Zweck hat der Verwalter jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan aufzustellen, der darüber hinaus die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben enthält.

Die Besprechungsentscheidung befasst sich mit der Frage, in welchem Umfang den Wohnungseigentümern bei der entsprechenden Beschlussfassung ein Ermessen zuzubilligen ist.

Beschlüsse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) können durch jeden Wohnungseigentümer durch Klage angefochten werden. Das Gericht kann gemäß § 44 WEG auf die Klage eines Wohnungseigentümers einen Beschluss für ungültig erklären (Anfechtungsklage) oder seine Nichtigkeit feststellen (Nichtigkeitsklage). Unterbleibt eine notwendige Beschlussfassung, kann das Gericht auf Klage eines Wohnungseigentümers den Beschluss fassen (Beschlussersetzungsklage). Zu richten sind diese Klagen gegen die GdWE. Das Urteil wirkt für und gegen alle Wohnungseigentümer, auch wenn sie nicht Partei des Klageverfahrens sind.

Der zu entscheidende Fall

Der Kläger ist Mitglied der beklagten GdWE. In einer Eigentümerversammlung im Juni 2022 wurden unter TOP 6 die Vorschüsse aus den Einzelwirtschaftsplänen für das Jahr 2022 beschlossen.

Gegen diesen Beschluss wendet sich der Kläger mit seiner Anfechtungsklage, weil er meint, dass die Ansätze im Wirtschaftsplan unangemessen hoch seien. Im Einzelnen bemängelt er die Kosten für die Anmietung einer Fahrradgarage in Höhe von 1.500 €, die Zusatzvergütung wegen eines Verwalterwechsels in Höhe von 3.000 € und die Position „Rechtsberatung/Kosten Gerichtsverfahren“ in Höhe von 12.000 € sowie die Ansätze für Wasser- und Versorgungskosten und schließlich die im Wirtschaftsplan angesetzte Zuführung in die Erhaltungsrücklage von 20.000 €.

Das Landgericht (LG) hat die Klage abgewiesen, die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht (OLG) zurückgewiesen, seine Revision, mit der er weiterhin erreichen will, dass der Beschluss für ungültig erklärt wird, blieb ebenso ohne Erfolg.

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat seiner Entscheidung folgenden Leitsatz vorangestellt:

„Bei der Beschlussfassung über die Vorschüsse zur Kostentragung steht den Wohnungseigentümern sowohl hinsichtlich der einzustellenden Positionen als auch im Hinblick auf deren Höhe ein weites Ermessen zu. Anfechtbar kann der Beschluss allenfalls dann sein, wenn im Zeitpunkt der Beschlussfassung evident ist, dass er zu weit überhöhten oder wesentlich zu niedrigen Vorschüssen führt.“

Die Begründung des BGH

Soweit der BGH die Revision für zulässig hält, sei sie unbegründet, denn der Beschluss über die Vorschüsse für 2022 entspreche ordnungsmäßiger Verwaltung.

Der Wirtschaftsplan enthalte vorliegend sowohl eine Aufstellung der voraussichtlichen Kosten als auch die Zuführung zu der Erhaltungsrücklage. Er sei nicht zu beanstanden.

Grundsätzlich gelte: Die aus dem Wirtschaftsplan abgeleiteten Hausgeldzahlungen müssten es dem Verwalter ermöglichen, die voraussichtlich entstehenden Kosten zu begleichen. Deswegen seien alle Ausgaben anzusetzen, die entweder feststünden oder im kommenden Wirtschaftsjahr zu erwarten seien.

Nach allgemeiner und nach Auffassung des BGH auch zutreffender Ansicht stehe den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung über die Vorschüsse zur Kostentragung sowohl hinsichtlich der einzustellenden Positionen als auch im Hinblick auf deren Höhe ein weites Ermessen zu. Anfechtbar könne der Beschluss deshalb allenfalls sein, wenn im Zeitpunkt der Beschlussfassung evident sei, dass er zu weit überhöhten oder wesentlich zu niedrigen Vorschüssen führe. Im Übrigen würden die Vorschüsse ohnehin durch den auf der Grundlage der Jahresabrechnung zu fassenden Beschluss an die tatsächliche Entwicklung angepasst.

Danach sei die Beschlussfassung im Besprechungsfall nicht zu beanstanden.

Anmietung der Fahrradgarage: Es komme nicht darauf an, ob der Vertrag – wie der Kläger meinte – nichtig sei, da diese Frage nicht im Rahmen der Anfechtung eines Beschlusses über die Vorschüsse zu klären sei. Bei der Aufstellung der voraussichtlichen Kosten hätten die Wohnungseigentümer aus Gründen wirtschaftlicher Vorsicht grundsätzlich zu unterstellen, dass geschlossene Verträge wirksam seien.

Vor dem Hintergrund der fehlenden Verwalterbestellung für das Jahr 2021 und des erfolgten Verwalterwechsels sei die Einstellung der dafür vorgesehenen 3.000 € nicht ermessensfehlerhaft.

„Rechtsberatung/Kosten Gerichtsverfahren“: Es komme nicht darauf an, dass die Beschlüsse zu TOP 4 und TOP 5, wonach eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Geltendmachung der Herausgabe von

Aus der RECHTSPRECHUNG

Wir weisen darauf hin, dass die Entscheidungskommentierungen (nicht die besprochenen Gerichtsentscheidungen selbst) geistiges Eigentum der jeweiligen Verfasser und damit urheberrechtlich geschützt sind. Eine Verwendung der Kommentierungen hat daher unter Verwendung ordnungsgemäßer Kennzeichnung als Zitat zu erfolgen und den jeweiligen Verfasser der Kommentierung zu benennen.

Unterlagen und der Rückforderung von Zusatzvergütungen beauftragt werden sollte, vom OLG aus formalen Gründen rechtskräftig für ungültig erklärt worden seien. Denn dies ändere nichts daran, dass die Wohnungseigentümer hätten erwarten dürfen, es werde zu Rechtstreitigkeiten mit entsprechenden Kostenfolgen kommen.

Die Erhöhung der Ansätze für die Wasser- und Versicherungskosten liege zweifelsfrei innerhalb des Entscheidungsermessens der Wohnungseigentümer.

Zuführung zur Erhaltungsrücklage: Sie sei nicht zu beanstanden. § 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG gebe den Wohnungseigentümern auf, eine angemessene Erhaltungsrücklage anzusammeln. Hierfür sei nicht erforderlich, dass ein konkreter Reparaturbedarf bestehe. Bei der Bestimmung der Höhe der Zuführung zur Erhaltungsrücklage hätten die Wohnungseigentümer ebenfalls ein weites Ermessen. Dass dessen Grenzen überschritten sein sollten, ergebe sich aus dem Vorbringen des Klägers in seiner Revision nicht und sei auch sonst nicht ersichtlich.