

## Wann muss die Jahresabrechnung/der Wirtschaftsplan für die Mitgliederversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft spätestens vorliegen?

Der Verwalter hat jeweils für ein Kalenderjahr einen Wirtschaftsplan auf- (§ 28 Abs. 1 Satz 1 WEG) und nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung zu erstellen (§ 28 Abs. 3 WEG). Über den Wirtschaftsplan, die Abrechnung und die Rechnungslegung des Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit (§ 28 Abs. 5 WEG). Es fragt sich daher, wann denn der Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung spätestens der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber vorgelegt werden müssen.

Die fristgerechte Ladung zur Versammlung der Wohnungseigentümer, in welcher diese durch Mehrheitsbeschluss durch Stimmenmehrheit über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung beschließen, soll nach § 24 Abs. 4 WEG mindestens zwei Wochen betragen. Es sei denn, es besteht besondere Dringlichkeit oder die Gemeinschaftsordnung sieht etwas anderes vor.

Derartige Beschlüsse, die das Fristerfordernis nach § 24 Abs. 4 WEG nicht beachten, sind aber nur anfechtbar und nicht nichtig. Eine Fristenüberschreitung führt im Falle der Anfechtung nicht ohne Weiteres zur Ungültigkeitserklärung der in der Versammlung gefassten Beschlüsse. Vielmehr wird darauf abzustellen sein, ob der Anfechtende durch die Fristversäumung gehindert war, an der Versammlung teilzunehmen.

In der Einladung der Mitgliederversammlung genügt aber regelmäßige eine schlagwortartige Bezeichnung des Tagesordnungspunktes, vgl. BGH V ZR 129/11. Hier wird, weil die Jahresabrechnung und der Wirtschaftsplan jährlich auf die Tagesordnung gesetzt werden, der Hinweis für den Standardbeschluss, z. B. „Jahresabrechnung 2013 und Wirtschaftsplan 2014“, für eine ordnungsgemäße Ankündigung genügen, vgl. Jennißen WEG, § 23, Rn. 55, der 3. Auflage.

Eine Verpflichtung, mit der Einladung den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung mitzuschicken, ergibt sich also gerade nicht aus der gesetzlichen Einladungspflicht.

Für die Fälligkeit der Jahresabrechnung bestimmt § 28 Abs. 3 WEG lediglich als maßgeblichen Beginn für die Abrechnungsverpflichtung den Ablauf des Kalenderjahres. Eine genaue Frist, bis wann sie zu erfolgen hat, bestimmt das Gesetz nicht. Hier kann in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung etwas anderes geregelt sein. Die Fälligkeit wird daher in den ersten Monaten des neuen Wirtschaftsjahres teilweise angenommen, vgl. Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, § 28, Rn. 158 der 10. Auflage. Vertreten werden aber auch höchstens sechs Monate des folgenden Jahres, vgl. Bielefeld, der Wohnungseigentümer, S. 760 der 9. Auf-

lage, mit Verweis auf die Rechtsprechung des OLG Düsseldorf.

Beim Wirtschaftsplan ist zu beachten, dass, sofern ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, dieser vor der Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft den Wirtschaftsplan prüfen und diesen mit einer Stellungnahme versehen soll (§ 29 Abs. 3 WEG). Jedoch gibt es keine gesetzliche Regelung, wann der Wirtschaftsplan vorgelegt werden soll. Jedoch kann eine entsprechende Regelung im Verwaltungsvertrag aufgenommen werden; wenn nicht, wird über den Sinn und Zweck der Vorlage des Wirtschaftsplanes hergeleitet, dass jeweils zum Beginn des Kalender- oder Wirtschaftsjahres in den ersten drei bis vier Monaten dieser vorzulegen sei, vgl. Bielefeld, a. a. O., S. 744.

Sind diese zeitlichen Vorgaben erfüllt, empfiehlt es sich für den Verwalter, den Wirtschaftsplan bereits mit der Einladung zur Mitgliederversammlung zu versenden. Dieses ist auch generell immer der sicherste Weg und aus anwaltlicher Sicht zu empfehlen. Eine Literaturmeinung spricht sich generell für dieses Vorgehen aus, vgl. Bader, DWE 1990, S. 51 ff. Hierbei ist zu beachten, dass gerade bei komplexeren Wirtschaftsplänen oder Jahresabrechnungen die zwei Wochen ggf. gerade ausreichend sind, damit der Sondereigentümer in die Lage versetzt wird, einen ordnungsgemäßen Beschluss in der Eigentümergeinschaft mitzugestalten und hierüber abstimmen zu können.

Sollte der Sondereigentümer den Beschluss anfechten und das Gericht davon überzeugen, dass er aufgrund der späteren Versendung in der Ausübung seiner Rechte gehindert wurde, läuft der Verwalter Gefahr, dass er im Falle der Stattgabe der Anfechtung nach § 49 Abs. 2 WEG die Kosten trägt, weil sein Verhalten grob fahrlässig sein könnte. Daher liegt der Einladung zur Wohnungseigentümergeinschaft neben der ordnungsgemäßen Benennung einer Tagesordnung idealerweise die vollständige Jahresabrechnung sowie ein Entwurf des Wirtschaftsplanes bei.



**Tom Martini**  
Rechtsanwalt und Mediator  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Familienrecht

### Seminar 5/2014

## Im Team arbeiten – Mitarbeiter verstehen, führen und motivieren

Kein Unternehmen in der Immobilienbranche kann heutzutage ohne gewisse Grundsätze wirtschaftlich erfolgreich geführt werden. Ein äußerst bedeutender Bereich ist hierbei die interne Kommunikation des gesamten Teams. Das gilt nicht nur für die Kommunikation der Makler, Außendienstler und der Mitarbeiter im Backoffice untereinander, sondern betrifft den gemeinsamen Umgang aller Beteiligten im Unternehmen. Werte, Ziele und Visionen zu erhalten und zu erreichen bedeutet, dass wirklich alle im selben Boot sitzen. Für Personalverantwortliche ist die Gestaltung der Teamarbeit sowie die Führung ihrer Mitarbeiter eine immer wieder neue Herausforderung und spannende tägliche Arbeit. Die erfolgreiche Führungskraft ist Garant für Stabilität und Wachstum.

Unter anderem erfahren Sie in diesem Seminar mehr zu:

#### Inhalte:

- Grundlagen der Kommunikation
- Die verschiedenen Kommunikationsebenen im Unternehmen
- Vier-Seiten-Modell nach Schulz von Thun
- Aktives Zuhören
- Vier-Augen-Gespräche (Feedback- und Entwicklungsgespräche)
- Mitarbeiterführung
- Leitwolf oder Teamplayer? – Die Persönlichkeit des „Chefs“
- Führungsstile – von autoritär bis laissez-faire
- Führungsmethoden – Management-By-Techniken
- Motivation der Mitarbeiter

#### Zielgruppe:

Unternehmer  
selbständige Makler  
angestellte Führungskräfte

#### Termin/Organisatorisches:

Donnerstag, 4. September 2014, 10.00 bis 14.30 Uhr (inkl. Pause), Unterlagen und Zertifikat

#### Teilnehmergebühr:

RDM-Mitglied	90,00 €
Externe	160,00 €

#### Referent:

Ingo Gewalt  
Trainer für Kommunikation und Führung,  
Hochschuldozent

