

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [516]

Weiter Ermessensspielraum bei der Kalkulation der Vorschüsse

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.

BGH, Urteil vom 26. September 2025 - V ZR 108/24

Der Fall:

Der Kläger ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft.

In der Eigentümerversammlung wurde der Wirtschaftsplan 2022 beschlossen, insbesondere die Höhe der monatlichen Hausgeldvorschüsse. Der Kläger hält einzelne Kostenansätze (u. a. Verwaltervergütung, Rechtsberatung, Mietkosten einer Fahrradgarage) für überhöht und fechtet den Beschluss an.

Sowohl Amtsgericht als auch Landgericht wiesen die Klage ab. Mit der Revision begehrt der Kläger die Ungültigerklärung des Beschlusses.

Das Problem:

Wie weit reicht der Ermessensspielraum der Wohnungseigentümer bei der Festsetzung der Vorschüsse nach § 28 Abs. 1 WEG?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH weist die Revision zurück.

Der Wirtschaftsplan dient der vorausschauenden Kostenschätzung, nicht der endgültigen Abrechnung.

- Die Gemeinschaft hat bei Kostenansätzen weiten Spielraum.
- Ein Beschluss ist nur dann rechtswidrig, wenn die Vorschusshöhe offensichtlich unangemessen ist.
- Das war hier nicht der Fall.

Der Beschluss über die Vorschüsse ist wirksam.

Praxis-Tipp:

Eine gute Entscheidung für die Praxis, die einen sorgfältig aufgestellten Wirtschaftsplan so gut wie unanfechtbar macht.



Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ