

Amtsgericht Hamburg-Harburg

Az.: 648 C 548/13



Beschluss

In dem Rechtsstreit

1) **Kirsten Paul**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg

- Klägerin -

2) **Gunnar Queling**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg

- Kläger -

Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:

Rechtsanwälte **Hölter, Schröder, Holst**, Heimfelder Straße 114, 21075 Hamburg, Gz.:
WE-2/1993/13

gegen

1) **Eva-Marie Helga Schwegler**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg

- Beklagte -

2) **Michael Schwegler**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg

- Beklagter -

beschließt das Amtsgericht Hamburg-Harburg - Abteilung 648 - durch die Richterin Sprafke am
13.01.2014:

Der Streitwert wird vorläufig auf 14.185,36 € festgesetzt.

Sprafke
Richterin

Für den Gleichlaut der Ausfertigung mit der Urschrift
Hamburg, 17.01.2014

Zug, JAng
Urakundsbeamtin der Geschäftsstelle



Amtsgericht Hamburg-Harburg

Az.: 648 C 548/13

Verkündet am 26.05.2014

Baak, JOSekr'in
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle**Urteil****IM NAMEN DES VOLKES**

In dem Rechtsstreit

1) **Kirsten Paul**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg**- Klägerin -**2) **Gunnar Queling**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg**- Kläger -**Prozessbevollmächtigte zu 1 und 2:Rechtsanwälte **Hölter, Schröder, Holst**, Heimfelder Straße 114, 21075 Hamburg, Gz.:
WE-2/1993/13

gegen

1) **Eva-Marie Helga Schwegler**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg**- Beklagte -**2) **Michael Schwegler**, Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg**- Beklagter -**erkennt das Amtsgericht Hamburg-Harburg - Abteilung 648 - durch die Richterin Sprafke auf
Grund der mündlichen Verhandlung vom 30.04.2014 für Recht:

1. Die auf der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümerge-
meinschaft Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg vom 02.12.2013 ge-
fassten Beschlüsse zur Genehmigung der Jahresabrechnung 2012
(TOP 2) und zur Genehmigung des Wirtschaftsplans 2014 (TOP 5)
werden für ungültig erklärt.
2. Die Beklagten haben als Gesamtschuldner die Kosten des Rechts-
streits zu tragen.
3. Das Urteil ist für die Kläger gegen Sicherheitsleistung in Höhe von
110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand

Die Parteien streiten um die Wirksamkeit von Beschlüssen.

Die Parteien sind Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft Ehestorfer Weg 173 in Hamburg. Die Wohnungseigentumsanlage besteht im Wesentlichen aus drei Wohnungen, von denen die mit den Nummern 1 (Souterrain) und Nr. 2 (Erdgeschoss) bezeichneten Wohnungen den Beklagten und die im Obergeschoss belegene Wohnung Nr. 3 den Klägern gehört.

Auf der Eigentümerversammlung am 02.12.2013 fassten die Miteigentümer verschiedene Beschlüsse u.a. einstimmig zur Genehmigung Jahresabrechnung 2012 (TOP 2) und zur Genehmigung des Wirtschaftsplans 2014 (TOP 5), die die Kläger mit dieser Klage anfechten.

Auf das Protokoll vom 02.12.2013 (Anlage K 2, Blatt 7 der Akte) wird ergänzend Bezug genommen.

Die von den Klägern am 06.12.2012 begehrte Einsicht in die der Abrechnung zugrunde liegenden Unterlagen und Belege wurde ihnen verweigert.

Die Kläger sind der Ansicht, die Abrechnungen würden gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung verstoßen. Es fehle die notwendige Darstellung der im Abrechnungszeitraum tatsächlich angefallenen Einnahmen und Ausgaben. Zudem würden auch die mit der Jahresabrechnung aufzuzeigenden Kontenentwicklungen fehlen. Darüberhinaus seien die Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht beachtet worden.

Die Kläger beantragen,

die Beschlüsse der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft Ehestorfer Weg 173, 21075 Hamburg, vom 2.12.2013 zu den Tagesordnungspunkten TOP 2 Jahresabrechnung 2012 und TOP 5 Wirtschaftsplan / Instandsetzungsaufwendungen 2014 für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe

I.

Die gemäß § 43 Nr. 4 WEG zulässige Anfechtungsklage ist auch begründet.

Dies ergibt sich hinsichtlich der angefochtenen Beschlüsse daraus, dass diese nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Sowohl die Jahresabrechnung 2012 als auch der Wirtschaftsplan für das Jahr 2014 entsprechen nicht den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanforderungen.

1. Jahresabrechnung 2012

Die Jahresabrechnung 2012 erfüllt nicht die Voraussetzungen des § 28 Abs.3 WEG.

a) Die in die Jahresabrechnung 2012 eingestellten Heizkosten sind fehlerhaft. Hinsichtlich der Verteilung für Heizung und Warmwasser geht die Heizkostenverordnung (HeizkostV) einem Beschluss der Wohnungseigentümer über die Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten vor. Nach § 3 S. 1 Heizkostenverordnung sind die Vorschriften der Verordnung auf das Wohnungseigentum anzuwenden, unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind. Maßgeblich sind mithin die Vorschriften der HeizkostenV.

Nach § 7 HeizkostV muss die Kostenverteilung mindestens zu 50% und kann höchstens zu 70% die Verteilung nach Verbrauch erfolgen (Münchener Kommentar, § 7 HeizkostV Rn. 4).

Der Spaltung der Verteilungsschlüssel liegt der Gedanke zu Grunde, dass auch ein wenig oder zeitweise - keine Wärme verbrauchender Nutzer von der Betriebsbereitschaft der Heizungsanlage profitiert und deshalb anteilig an diesen Bereitstellungskosten beteiligt werden soll. Diese Beteiligung muss sich nach einem verbrauchsunabhängigen Schlüssel richten, da sie gerade für die Zeit der Nichtnutzung der Anlage von Bedeutung ist. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dieser Spaltung um eine rein rechnerische Maßnahme handelt und nicht dazu führen darf, die verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Kosten gesondert zu ermitteln und zu verteilen. Vielmehr gehen beide Kosten in die Gesamtabrechnung ein; erst die sich daraus er-

gebende Gesamtsumme wird nach den unterschiedlichen Maßstäben verteilt. Die Heizkosten in der Jahresabrechnung 2012 sind jedoch allein verbrauchsabhängig ermittelt worden. Ein anteiliger verbrauchsunabhängiger Betrag ist in die Rechnung nicht eingestellt worden, was insofern fehlerhaft ist.

b) Darüber hinaus sind in der Jahresabrechnung neben der geordneten Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben auch Angaben über die Kontostände auf den Gemeinschaftskonten am Anfang und am Ende des Abrechnungszeitraumes aufzuführen (HansOLG, ZMR 2007, 550; Bärmann-Merle, 11. Auflage, § 28 WEG, Rz. 68), was vorliegend in der Jahresabrechnung 2012 nicht der Fall ist. Denn die rechnerische Schlüssigkeit der Jahresabrechnung besteht nur dann, wenn der Saldo zwischen den tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben mit dem Saldo der Kontenstände zum Jahresanfang und zum Jahresende übereinstimmt (OLG Hamm, ZWE 2001, 446). Lässt sich die rechnerische Schlüssigkeit mangels mitgeteilter Anfangs- und Endbestände der Gemeinschaftskonten nicht nachvollziehen, ist der anfechtende Wohnungseigentümer nicht nur auf einen nicht fristgebundenen Ergänzungsanspruch zu verweisen (so z.B. BayObLG, NJW-RR 1989, 1163), sondern der Beschluss ist insgesamt für ungültig zu erklären. Anderenfalls wäre die Funktion der Jahresabrechnung, die Kontrolle des Verwalters zu ermöglichen, nicht gewährleistet.

c) Den Klägern ist es auch nicht verwehrt, sich auf die Fehlerhaftigkeit der Jahresabrechnung zu berufen. Denn ein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft kann auch dann einen Beschluss anfechten, wenn er dem Beschluss selbst zugestimmt hat (Bärmann, 10. Aufl. § 46 Rn. 6).

2. Wirtschaftsplan 2014

Auch der Wirtschaftsplan 2014 erfüllt nicht die gesetzlichen Anforderungen und ist mithin fehlerhaft. Denn der Wirtschaftsplan 2014 enthält bereits keinen Einzelwirtschaftsplan.

Der Wirtschaftsplan ist der Haushaltsplan der Gemeinschaft. Er hat drei grundsätzliche Bestandteile: Nach Nr. 1 die Vorausplanung über Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung, Nr. 2 die Umlegung der Lasten und Kosten entsprechend dem jeweils zutreffenden Verteilungsschlüssel (KG, DerWEer 85, 126/LS = 86, 27), und nach Nr. 3 die veranschlagten Leistungen auf die nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 etwa zu bildende Instandhaltungsrücklage.

Der Mindestinhalt des Wirtschaftsplanes als Haushaltsplan der Wohnungseigentümergeinschaft für ein Kalenderjahr ist in Abs 1 S 2 enthalten. Danach ist zunächst eine Gegenüberstellung der voraussichtlichen Einnahmen (zB Kosten- und Lastendeckungsbeiträge der Eigentümer,

Erträge aus Gemeinschaftsvermögen) und Ausgaben erforderlich. Zu den voraussichtlichen Ausgaben zählen insbes Aufwendungen für Instandsetzung und Instandhaltung, bauliche Veränderungen, Verwalterhonorar, Hausmeistervergütung, Kosten für Strom, Wasser und Heizung sowie Versicherungsbeiträge (Vgl Hügel/Scheel, Rechtshandbuch Wohnungseigentum, Teil 11 Rn 16), aber auch Forderungen gegen die Gemeinschaft, wenn ernsthaft mit deren Realisierung gerechnet werden muss (BayObLG ZMR 2005, 348).

Zu unterscheiden ist hierbei zwischen dem Gesamtwirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 Nr 1, 3), der die Gesamtbeträge ausweist, und dem Einzelwirtschaftsplan (§ 28 Abs. 1 Nr 2), der die von den einzelnen Eigentümern anteilmäßig zu entrichtenden Zahlungen enthält. Beide sind grds unerlässliche Bestandteile eines ordnungsgemäßen Wirtschaftsplans (BGH NJW 2005, 2061; BayObLG NZM 2006, 64; Drasdo NZM 2005, 721), die aber zusammengefasst sein können (BGH ZWE 2013, 367). In dem Einzelwirtschaftsplan sind auch die auf den einzelnen Wohnungseigentümer umzulegende Instandsetzungsmaßnahmen aufzunehmen. Da der Einzelwirtschaftsplan zu den unverzichtbaren Bestandteilen des Wirtschaftsplans gehört, ist bei dessen Fehlen - wie vorliegend - die Genehmigung des Wirtschaftsplans auf Antrag für ungültig zu erklären (BGHZ 163, 154 = NJW 2005, 2061).

II.

Die Nebenentscheidungen folgen aus den §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Entscheidung kann das Rechtsmittel der Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstands 600 Euro übersteigt oder das Gericht des ersten Rechtszuges die Berufung im Urteil zugelassen hat.

Die Berufung ist binnen einer Notfrist von **einem Monat** bei dem

Landgericht Hamburg
Sievekingplatz 1
20355 Hamburg