

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23, 28 Abs. 2 WEG

- 1. Auch wenn in einem Beschluss nur von "der Jahresabrechnung" oder "dem Wirtschaftsplan" die Rede ist, bedarf der Beschluss gleichwohl der Auslegung, ob die Jahreseinzelnabrechnungen oder Einzelwirtschaftspläne mitbeschlossen wurden.**
- 2. Eine ergänzende Beweiserhebung durch Zeugeneinvernahme zum Beschlussinhalt kommt nicht in Betracht (OLG München, ZMR 2009, 64), weil es auf die subjektiven Vorstellungen der beteiligten Wohnungseigentümer nicht ankommt, soweit diese nicht im Protokoll der Eigentümerversammlung ihren Niederschlag gefunden haben.**
- 3. Aus der Niederschrift der Eigentümerversammlung muss nicht ausdrücklich ersichtlich sein, dass auch die Einzelabrechnungen beschlossen wurden. Es reicht aus, wenn es sich aus den Umständen ergibt, über welche Abrechnungen die Wohnungseigentümer beschlossen haben.**
- 4. Ein angefochtener Beschluss entspricht hinsichtlich des Einzelwirtschaftsplans nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn einem Eigentümer drei Teilerbbaurechtseinheiten in einem Einzelwirtschaftsplan zusammengefasst wurden. Vielmehr hätte für jede Einheit ein eigener Einzelwirtschaftsplan erstellt werden müssen, da jedes Sonder- oder Teileigentum hinsichtlich des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung separat erfasst werden muss.**

LG Hamburg, Urteil vom 23.07.2014; Az.: 318 S 43/14

Tenor:

1. Auf die Berufung der Klägerin wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 07.03.2014, Az. 102c C 87/12, unter Zurückweisung ihres weitergehenden Rechtsmittels teilweise abgeändert und wie folgt neu gefasst: Der auf der Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 zu TOP 4 gefasste Beschluss wird hinsichtlich der Einzelwirtschaftspläne 2012 für ungültig erklärt. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Die Kosten des Rechtsstreits (I. und II. Instanz) werden gegeneinander aufgehoben.

Tatbestand:

I.

Die Parteien streiten um die Gültigkeit des auf der Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 zu TOP 4 gefassten Beschlusses über die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2012 (Protokoll Anl. K 2; Einzelwirtschaftsplan der Klägerin vom 20.09.2012 Anl. K 1).

Bereits auf der Eigentümerversammlung vom 23.05.2012 hatten die Wohnungseigentümer zu TOP 7 sowie nochmals inhaltsgleich unter "Sonstiges" den Wirtschaftsplan 2012 beschlossen, ohne dass diese Beschlüsse angefochten worden waren. Der am 27.09.2012 beschlossene Wirtschaftsplan 2012 in der Fassung vom 20.09.2012 sah hinsichtlich des Umlageschlüssels eine höhere Kostenbeteiligung der Klägerin als bisher vor.

Das Amtsgericht hat auf Anfechtung der Klägerin mit inzwischen rechtskräftigem Urteil vom 19.08.2013 (Az. 102c C 41/13, Beiakte) u. a. die auf der Eigentümerversammlung vom 22.05.2013 zu TOP 3 und 8 gefassten Beschlüsse über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2012 und des Wirtschaftsplans 2013 für ungültig erklärt.

Im Übrigen wird auf die tatsächlichen Feststellungen im Tatbestand des Urteils des Amtsgerichts Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 07.03.2014 abgewiesen. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, dass die Anfechtungsklage mangels Rechtsschutzbedürfnisses der Klägerin unzulässig sei. Der auf der Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 zu TOP 4 gefasste Beschluss sei so auszulegen, dass lediglich der Gesamtwirtschaftsplan 2012 beschlossen worden sei. Gegen diesen habe die Klägerin keine Einwände erhoben. Eine Kostenbeteiligung im Wege von Einzelwirtschaftsplänen habe erst nach Ablauf der im Beschluss genannten Zeitspanne ("bis April/Mai 2013") erfolgen sollen. Da Wohngeldvorschüsse ohne Beschlussfassung über die Einzelwirtschaftspläne nicht fällig würden und die Frage des Verteilungsschlüssels erst im Rahmen der Beschlussfassung über die Einzelwirtschaftspläne zu klären sei, fehle der Klage das Rechtsschutzbedürfnis. Die Klage sei auch unbegründet, da die genannten Kosten unstreitig anfallen würden. Die Klägerin hätte den Rechtsstreit spätestens mit der Erklärung des Prozessbevollmächtigten der Beklagten in der mündlichen Verhandlung, dass nur der Gesamtwirtschaftsplan beschlossen worden sei, für erledigt erklären müssen.

Gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 10.03.2014 zugestellte Urteil hat die Klägerin mit einem am 27.03.2014 beim Berufungsgericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie sogleich begründet hat.

Die Klägerin trägt vor, dass die Erklärung des Prozessbevollmächtigten der Beklagten im Verhandlungstermin ins Blaue hinein erfolgt sei, weil auf der Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 sehr wohl der Wirtschaftsplan 2012,

bestehend aus Gesamt- und Einzelwirtschaftsplänen genehmigt worden sei. Der Beklagtenvertreter sei auf der Eigentümerversammlung nicht anwesend gewesen und habe die von ihm abgegebene Erklärung vorher nicht abgestimmt. Sie habe Beweis dafür angeboten, dass der Wirtschaftsplan 2012 in der Form beschlossen worden sei, wie er den Eigentümern zur Versammlung vorgelegen habe. Dies habe das Amtsgericht übergangen und eine Überraschungsentscheidung getroffen. Bis zur mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht sei zwischen den Parteien unstrittig gewesen, dass auch die Einzelwirtschaftspläne beschlossen worden seien. Bei objektiver Auslegung des Beschlussinhalts und des beschlossenen Wirtschaftsplans 2012 bestehe kein vernünftiger Zweifel daran, dass das gesamte Zahlenwerk genehmigt worden sei. Das Amtsgericht selbst ziehe die Korrektur des Abrechnungsschlüssels als Argument dafür heran, dass nur der Gesamtwirtschaftsplan beschlossen worden sei, obwohl die Verteilung der Einnahmen und Ausgaben über die Einzelwirtschaftspläne erfolge. Der Klage hätte bereits deshalb stattgegeben werden müssen, weil für ihre drei Einheiten im Bürogebäude Fruchttallee 56 nur ein einziger Einzelwirtschaftsplan und nicht drei Einzelwirtschaftspläne erstellt worden seien. Die Erklärung des Prozessbevollmächtigten der Beklagten im Verhandlungstermin vor dem Amtsgericht habe kein erledigendes Ereignis dargestellt. Sie sei auf der Grundlage der hier streitgegenständlichen Wirtschaftspläne 2012 bereits unter Klagandrohung zur Zahlung aufgefordert worden.

Die Klägerin beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 07.03.2014, Az. 102c C 87/12, abzuändern und der Klage stattzugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten tragen vor, dass für sie in der Versammlung vom "12.09.2012" vorrangig von Bedeutung gewesen sei, den Gesamtwirtschaftsplan zu beschließen und die Einzelwirtschaftspläne zu erstellen, sobald eine tragfähige, von allen Eigentümern akzeptierte Grundlage für die Verteilung der Einzelkosten vorgelegen habe. Darauf sei in der Versammlung hingewiesen worden. Selbst wenn der angefochtene Beschluss die Einzelwirtschaftspläne mit erfasst hätte, wäre die Klage abzuweisen gewesen, weil der Klägerin dann lediglich ein Ergänzungsanspruch zugestanden hätte.

Ergänzend wird auf die zwischen den Parteien im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Klägerin ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden, hat in der Sache aber nur teilweise Erfolg.

Der auf der Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 zu TOP 4 gefasste Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2012 ist nur hinsichtlich der Einzelwirtschaftspläne für ungültig zu erklären. Im Übrigen ist die Berufung unbegründet.

1. Der angefochtene Beschluss ist nach den maßgeblichen Auslegungskriterien so auszulegen, dass sowohl der Gesamtwirtschaftsplan 2012 als auch die Einzelwirtschaftspläne beschlossen wurden.

Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft sind objektiv und normativ auszulegen, ohne dass es auf die subjektiven Vorstellungen der beteiligten Wohnungseigentümer ankäme (BGH, Urteil vom 15.01.2010 - V ZR 72/09, NJW 2010, 3093; Bärmann/Merle, WEG, 11. Auflage, § 23 Rdnr. 53). Maßgebend ist der Wortlaut sowie der sonstige Protokollinhalt (OLG Frankfurt, Beschluss vom 10.11.2005 - 20 W 36/03).

Zwar hat das Amtsgericht im Ansatz zutreffend ausgeführt, dass es im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 zu TOP 4 nur heißt "Der vorliegende Wirtschaftsplan 2012 in der Fassung vom 10.09.2012 wird beschlossen. ...", ohne dass dort (ausdrücklich) von Einzelwirtschaftsplänen die Rede ist. Dies sagt für sich genommen jedoch noch nichts aus, da es auch beispielsweise im Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.05.2012 zu TOP 7 (Anl. K 3) lediglich heißt "Der Wirtschaftsplan 2012 wird beschlossen." und insoweit unstrittig auch die Einzelwirtschaftspläne beschlossen worden sind. Auch wenn in einem Beschluss nur von "der Jahresabrechnung" oder "dem Wirtschaftsplan" die Rede ist, bedarf der Beschluss gleichwohl der Auslegung, ob die Jahreseinzelnabrechnungen oder Einzelwirtschaftspläne mitbeschlossen wurden (vgl. OLG München, ZMR 2009, 64; Kammer, Urteil vom 17.07.2013 - 318 S 9/13). Eine ergänzende Beweiserhebung durch Zeugeneinvernahme zum Beschlussinhalt kommt nicht in Betracht (OLG München, a. a. O.), weil es auf die subjektiven Vorstellungen der beteiligten Wohnungseigentümer nicht ankommt, soweit diese nicht im Protokoll der Eigentümerversammlung ihren Niederschlag gefunden haben. Der Vorwurf der Klägerin, das Amtsgericht habe ihr Beweisangebot übergangen, dass die Beschlussfassung auch die Einzelwirtschaftspläne umfasst habe, geht damit ins Leere.

Aus der Niederschrift der Eigentümerversammlung braucht nicht ausdrücklich hervorzugehen, dass auch die Einzelabrechnungen beschlossen wurden. Es genügt, wenn sich aus den Umständen ergibt, über welche Abrechnungen die Wohnungseigentümer beschlossen haben. Regelmäßig sind dies die Abrechnungen die den Wohnungseigentümern vor der Versammlung übersandt worden sind (BayObLG, WuM 1993, 487, 488; Niefenführ in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Auflage, § 28 Rdnr. 188). Diese Grundsätze gelten in gleicher Weise, wenn es wie hier um die Frage geht, ob auch die Einzelwirtschaftspläne beschlossen worden sind. Unstrittig ist den Parteien (Wohnungserbbauberechtigten) zur Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 der Wirtschaftsplan 2012 mit Datum vom 10.09.2012 (Anl. K 1) übersandt worden. Bei

diesem handelte es sich um den Gesamt- und den jeweiligen Einzelwirtschaftsplan. Der übersandte Wirtschaftsplan enthält den jeweiligen Umlageschlüssel, die auf das Wohnungserbbaurecht entfallenden Anteile und die Angabe der monatlichen Wohngeldhöhe. Am Ende des Wirtschaftsplans heißt es: "Falls Sie am Lastschriftverfahren teilnehmen, wird der entsprechende Betrag abgebucht." Vor diesem Hintergrund umfasste der angefochtene Beschluss auch die Einzelwirtschaftspläne.

Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts sind die Sätze 2 bis 6 des angefochtenen Beschlusses nicht dahingehend auszulegen, dass nur der Gesamtwirtschaftsplan 2012 beschlossen werden sollte. Vielmehr befasst sich der Beschluss insoweit mit der Frage, ob die Einheiten der Klägerin "an den Kosten 2012 beteiligt" werden. Dies bezieht sich auf die Abrechnung, was auch daran deutlich wird, dass es in Satz 3 heißt, dass über die anfallenden Kosten des Jahres 2012 voraussichtlich in April/Mai 2013 abgerechnet werde. Dass der beschlossene Wirtschaftsplan 2012 nicht für die Höhe der zu leistenden Wohngeldzahlungen maßgeblich sein soll, ist der Beschlussfassung nicht zu entnehmen. Vielmehr wollte man die Klägerin dadurch von einer Beschlussanfechtung abhalten, dass ihr signalisiert wurde, der Jahresabrechnung 2012 ggfs. einen anderer Kostenverteilungsschlüssel zugrunde zu legen, wenn sich die Wohnungseigentümer bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Jahresabrechnung über eine Änderung der Teilungserklärung geeinigt hätten.

Zwar verkennt die Kammer nicht, dass im Beschlusswortlaut (anders noch als in dem im Protokoll wiedergegebenen Beschlussantrag) Regelungen zum monatlichen Wohngeld fehlten. Dies erlaubt jedoch nicht den Rückschluss, dass "der vorliegende Wirtschaftsplan 2012" nur im Sinne des Gesamtwirtschaftsplans zu verstehen ist und von der Genehmigung der Einzelwirtschaftspläne bewusst abgesehen worden ist. Wäre dies der Fall gewesen, hätte im Beschlusswortlaut eine deutliche Einschränkung erfolgen müssen, dass von dem den Eigentümern vor der Eigentümerversammlung übersandten Wirtschaftsplan 2012 in der Fassung vom 10.09.2012 nur der Teil "Gesamtwirtschaftsplan" beschlossen worden sei. Dies gilt insbesondere angesichts des Umstandes, dass die Beschlussfassung eines isolierten Gesamtwirtschaftsplans keine Zahlungspflichten der Wohnungserbbauberechtigten für die laufenden Wohngeldvorauszahlungen enthielt und damit evident den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprochen hätte. Zudem wäre bei der Genehmigung ausschließlich des Gesamtwirtschaftsplans ein klarstellender Hinweis zu erwarten gewesen, wonach sich die Höhe der monatlichen Zahlungspflicht richten soll, wenn nicht nach den Einzelwirtschaftsplänen in der Fassung vom 10.09.2012.

Schließlich stellt sich die Frage, welchen Sinn eine Beschlussfassung nur über den Gesamtwirtschaftsplan 2012 gehabt haben sollte. Das Wirtschaftsjahr 2012 war zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 bereits zu $\frac{3}{4}$ vorbei. Über die endgültige Kostenverteilung für 2012 musste ohnehin durch die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2012 entschieden werden. Unabhängig davon, dass ein Gesamtwirtschaftsplan nur die vermuteten Gesamtausgaben und -einnahmen für ein Wirtschaftsjahr enthält, nicht aber den Kostenverteilungsschlüssel hinsichtlich der einzelnen Positionen verbindlich festlegt, hätte selbst eine Beschlussfassung und damit verbindliche Festlegung über den jeweiligen Umlageschlüssel im Wirtschaftsplan 2012 nicht den in der Jahresabrechnung 2012 anzuwendende Kostenverteilungsschlüssel präjudiziert.

2. Der auf der Eigentümerversammlung vom 27.09.2012 zu TOP 4 gefasste Beschluss über den Wirtschaftsplan 2012 ist hinsichtlich der Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplans nicht zu beanstanden.

Die Klägerin hat insoweit innerhalb der Klagebegründungsfrist keine inhaltlichen Einwendungen erhoben. Ihrem Einwand, dass es sich um einen unzulässigen abändernden Zweitbeschluss zu dem Beschluss über den Wirtschaftsplan 2012 der Eigentümerversammlung vom 23.05.2012 handle, ist nicht zu folgen. Ein abändernder Zweitbeschluss ist grundsätzlich zulässig, sofern dieser "aus sich heraus einwandfrei" ist. Jedoch kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass seine schutzwürdigen Belange aus Inhalt und Wirkungen des Erstbeschlusses berücksichtigt werden (BGH, Beschluss vom 20.12.1990 - V ZB 8/90, BGHZ 113, 197; Bärmann/Merle, WEG, 10. Auflage, § 23 Rdnr. 75). Schutzwürdige Belange können insbesondere dann beeinträchtigt sein, wenn der Erstbeschluss ein subjektives Recht eines Wohnungseigentümers begründet, das durch den Zweitbeschluss wieder entzogen werden soll. Dies ist dann der Fall, wenn der Wohnungseigentümer einen rechtlichen Nachteil im Verhältnis zum Erstbeschluss erleidet. Das bedeutet jedoch nicht, dass durch den abändernden Beschluss etwaige tatsächliche Vorteile erhalten bleiben müssen, die ein Wohnungseigentümer nach dem Erstbeschluss gehabt hätte (OLG Frankfurt, Beschluss vom 03.09.2004 - 20 W 34/02, OLGR Frankfurt 2005, 334; Bärmann/Merle, a. a. O., Kümmel in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Auflage, § 23 Rdnr. 62 f.).

Dies zugrunde gelegt, ist der angefochtene Zweitbeschluss (bei dem es sich genau genommen um einen Drittbeschluss handelt, weil der Wirtschaftsplan 2012 auf der Eigentümerversammlung vom 23.05.2012 zweimal mit demselben Inhalt genehmigt worden ist) für sich betrachtet ordnungsgemäß, weil er eine Kostenverteilung entsprechend den Vorgaben der Teilungserklärung (wenn auch entgegen der davor jahrelang geübten Praxis) enthält. Die Parteien hatten sich auch nicht im Wege einer Vereinbarung über eine Abänderung des Kostenverteilungsschlüssels aus der Teilungserklärung geeinigt, auch wenn sich die Klägerin insoweit mit den übrigen Eigentümern in Gesprächen befand. Schutzwürdige Belange der Klägerin aus dem Erstbeschluss wurden nicht verletzt. Zum einen legt der Wirtschaftsplan die Verteilung der Lasten und Kosten nur vorläufig fest; erst durch die Jahresgesamtabrechnung nebst Jahreseinzelnabrechnungen werden die Lasten und Kosten endgültig auf die Wohnungseigentümer verteilt. Die Klägerin kann sich während des laufenden Wirtschaftsjahres nicht darauf berufen, darauf vertraut zu haben, die Lasten und Kosten würden für dieses Wirtschaftsjahr auch weiterhin gemäß der zuvor geübten langjährigen Praxis und entgegen der Teilungserklärung verteilt werden. Eine schutzwürdige Rechtsposition hatte die Klägerin durch den Beschluss vom 23.05.2012 nicht erlangt.

3.

a) Der angefochtene Beschluss entspricht hinsichtlich des Einzelwirtschaftsplans der Klägerin nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil ihre drei Teilerbbaurechtseinheiten in einem Einzelwirtschaftsplan zusammengefasst wurden. Vielmehr hätte für jede Einheit der Klägerin ein eigener Einzelwirtschaftsplan erstellt werden müssen, da jedes Sonder- oder Teileigentum

hinsichtlich des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung separat erfasst werden muss (vgl. BeckOK WEG/Bonifacio, Stand: 01.05.2014, Edition 20, § 28 Rdnr. 54). Für die hier vorliegenden Wohnungserbbaurechte gilt nichts anderes. Daran ändert der Umstand nichts, dass die Klägerin Inhaberin aller drei Wohnungserbbaurechte ist und sich diese in einem selbstständigen Gebäude befinden. Sind in einer Wohnungseigentümergeinschaft mehrere Eigentumseinheiten in einer Hand, darf die Verwaltung die Einzelwirtschaftspläne nicht "nach Köpfen" zusammenfassen und es dem betroffenen Eigentümer überlassen, wie er den ihm zugewiesenen Kostenanteil intern auf seine Einheiten verteilt. Dies wird schon daran deutlich, dass der Verwalter bei Teilzahlungen der monatlichen Wohngeldvorauszahlungen Schwierigkeiten hätte, auf welche Einheit(en) er diese verrechnen soll.

Mir ihrem Einwand, dass die Klägerin allenfalls einen Anspruch auf Ergänzung des Wirtschaftsplans 2012 hätte, können die Beklagten nicht durchdringen. Unabhängig davon, dass die Kammer der Auffassung folgt, dass das Fehlen wesentlicher Bestandteile von Jahresabrechnung und Wirtschaftsplan generell dazu führt, dass der gesamte Beschluss für ungültig zu erklären ist (vgl. dazu BeckOK WEG/Bonifacio, Stand: 01.05.2014, Edition 20, § 28 Rdnr. 121), liegt hier der Sonderfall vor, dass drei Einzelwirtschaftspläne unzulässigerweise zu einem einzigen Einzelwirtschaftsplan zusammengefasst worden sind. Dies hat mit einer bloßen Ergänzung des Wirtschaftsplans um bestimmte nachholbare Teile nichts zu tun. Vielmehr handelt es sich um eine inhaltliche Modifizierung. Hinzu kommt, dass die Entscheidung darüber, in welchem Verhältnis die auf die drei Erbbaurechte der Klägerin entfallenden Kosten auf ihre einzelnen Einheiten verteilt werden sollen, nicht auf den Verwalter delegiert werden kann. Hierüber müssen die Wohnungseigentümer selbst entscheiden. Die Beklagten können nicht mit Erfolg geltend machen, dass diese Art der Abrechnung der Einheiten der Klägerin bereits seit Jahren so praktiziert worden sei. Eine rechtlich bindende Festschreibung der nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechenden Erstellung des Wirtschaftsplans konnte sich daraus nicht ergeben.

b) Auch wenn die Klägerin gegen die Einzelwirtschaftspläne der Beklagten (d. h. der übrigen Erbbauberechtigten) keine spezifischen Einwendungen erhoben hat, ist der angefochtene Beschluss hinsichtlich aller Jahreseinzela abrechnungen für ungültig zu erklären.

Dabei geht die Kammer von dem Grundsatz aus, dass nicht jeder Fehler in (Einzel-)Wirtschaftsplänen zur Ungültigkeitserklärung des Genehmigungsbeschlusses insgesamt führt (BGH, Urteil vom 11.05.2012 - V ZR 193/11, NJW 2012, 2648; Beschluss vom 02.06.2005 - V ZR 32/05, BGHZ 163, 154, 175). Auch insoweit gilt bei Zugrundelegung eines fehlerhaften Verteilungsschlüssels, dass sich die unzutreffende Kostenverteilung in der Regel nur auf die davon betroffenen Positionen auswirkt (BGH, Urteil vom 11.05.2012 - V ZR 193/11, NJW 2012, 2648 unter Hinweis auf BGH, Urteil vom 01.04.2011 - V ZR 162/10, WM 2011, 1295). Dabei ist bei der Ermittlung des mutmaßlichen Parteiwillens die Bedeutung der Einzelwirtschaftspläne in Rechnung zu stellen, wonach mit deren Genehmigung und den zugleich genehmigten in ihnen enthaltenen Zahlungsverpflichtungen die in § 28 Abs. 2 WEG normierte Verpflichtung des einzelnen Wohnungseigentümers zur Zahlung von Vorschüssen entsteht (BGH, Urteil vom 11.05.2012 - V ZR 193/11, NJW 2012, 2648; Urteil vom 20.05.2011 - V ZR 175/10, ZWE 2011, 331, 332). Das

Interesse der Mehrheit der Wohnungseigentümer wird grundsätzlich nicht dahin gehen, wegen der Fehlerhaftigkeit einer oder mehrerer Positionen der Wohnungseigentümergeinschaft die wesentliche wirtschaftliche Grundlage für das betreffende Wirtschaftsjahr ganz zu entziehen. Vielmehr wird es zur Begründung und Sicherung von Vorschusszahlungen darauf gerichtet sein, diese wenigstens in dem Umfang der beanstandungsfreien Positionen entstehen zu lassen und möglichst die fehlerfreien Positionen dem Streit zu entziehen (BGH, Urteil vom 11.05.2012 - V ZR 193/11, NJW 2012, 2648).

Dies ist im vorliegenden Fall anders. Der zu entscheidende Sachverhalt ist nämlich durch zwei Besonderheiten geprägt: Zum einen bezieht sich die Unwirksamkeit der Einzelwirtschaftspläne hier nicht auf eine bestimmte Kostenposition, die sich in allen Einzelwirtschaftsplänen wiederfindet, sondern nur auf einen einzigen Einzelwirtschaftsplan (und zwar denjenigen der Klägerin). Die Einzelwirtschaftspläne der Beklagten sind von der Änderung nicht betroffen, da der der Klägerin in dem ihre drei Einheiten betreffenden Einzelwirtschaftsplan zugewiesenen Anteil an den voraussichtlichen Lasten und Kosten lediglich auf ihre drei Einheiten aufgeteilt werden muss, ohne dass sich dadurch Verschiebungen und damit Änderungen in den Einzelwirtschaftsplänen der übrigen Wohnungserbbauberechtigten ergeben. Die zweite Besonderheit ist darin zu sehen, dass für den Fall, dass nur der die Klägerin betreffende Einzelwirtschaftsplan 2012 für ungültig erklärt wird, eine Rechtsunsicherheit besteht, ob sie bis zur Genehmigung neuer Einzelwirtschaftspläne für ihre Einheiten für das Jahr 2012 keine Wohngeldvorauszahlungspflicht trifft oder (nur für ihre Einheiten) der am 23.05.2012 beschlossene Einzelwirtschaftsplan 2012 fortgalt.

Aufgrund dieser Besonderheiten ist hier nicht davon auszugehen, dass es dem tatsächlichen oder hypothetischen Parteiwillen der Beklagten entspricht, trotz der Ungültigerklärung des Einzelwirtschaftsplans 2012 für die Einheiten der Klägerin den angefochtenen Beschluss hinsichtlich der übrigen Einzelwirtschaftspläne 2012 aufrechtzuerhalten. Dies ergibt sich zum einen daraus, dass hier Unsicherheiten oder Streitigkeit darüber entstehen könnten, ob die Klägerin bis zu der neuen Beschlussfassung über die Einzelwirtschaftspläne 2012 für ihre drei Einheiten überhaupt Wohngeldvorauszahlungen schuldet und wenn ja, in welcher Höhe. Ein Nebeneinander von zwei inhaltlich abweichenden Gruppen von Einzelwirtschaftsplänen, aus deren Addition sich nicht die im Gesamtwirtschaftsplan angesetzten Beträge ergeben, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dies gilt umso mehr angesichts des Umstandes, dass der Einzelwirtschaftsplan 2012 in der am 23.05.2012 beschlossenen Fassung eine deutlich niedrigere Kostenbeteiligung der Klägerin vorsah als der Einzelwirtschaftsplan 2012 in der Fassung vom 20.09.2012, so dass sich für die Wohnungseigentümergeinschaft eine Deckungslücke ergeben würde, wenn ausschließlich die Klägerin ihre Wohngeldvorauszahlungen nach dem am 23.05.2012 beschlossenen Einzelwirtschaftsplan 2012 leisten würde, während sich die Höhe der Wohngeldvorauszahlungen für die Beklagten nach den Einzelwirtschaftsplänen 2012 in der Fassung vom 20.09.2012 richten würde. Dies entsprach nicht dem Willen der Beklagten, zumal hier nicht Gefahr drohte, dass die Wohnungseigentümergeinschaft im Falle der Ungültigkeit aller am 27.09.2012 beschlossenen Einzelwirtschaftspläne die wirtschaftliche Grundlage für das Wirtschaftsjahr 2012 entzogen worden wäre. Die laufenden Wohngeldvorauszahlungen wären nämlich aufgrund des fortgeltenden

Wirtschaftsplans in der am 23.05.2012 beschlossenen Fassung zu leisten gewesen.

4. Durch die Erklärung des Prozessbevollmächtigten der Beklagten im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 27.01.2014 vor dem Amtsgericht, dass auf der Versammlung vom 27.09.2012 zu TOP 4 nur der Gesamtwirtschaftsplan beschlossen worden sei, ist keine Erledigung der Hauptsache eingetreten.

Die Klage ist durch diese Erklärung weder nachträglich unzulässig noch unbegründet geworden. Bezogen auf den Streitgegenstand (Beschlussanfechtung) hatte die Erklärung allein keinen rechtlich relevanten Inhalt. Die Auslegung des angefochtenen Beschlusses, die - wie oben ausgeführt - objektiv und normativ "aus sich heraus" zu erfolgen hat - stand nicht zur Disposition der Beklagten. Die Beklagten haben die Anfechtungsklage nicht hinsichtlich der Einzelwirtschaftspläne 2012 anerkannt und den angefochtenen Beschluss nicht durch einen neuen Versammlungsbeschluss hinsichtlich der Einzelwirtschaftspläne aufgehoben. Allenfalls hätten sich die Parteien darüber vergleichen können, dem Beschluss einen bestimmten Inhalt beizumessen (was in die Beschlusssammlung eingetragen werden müsste). Ob die Erklärung als Vergleichsangebot der Beklagten in diesem Sinne auszulegen ist, kann dahinstehen, denn die Klägerin war nicht verpflichtet, ein derartiges Vergleichsangebot anzunehmen. Das Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin für ihre Anfechtungsklage bestand fort.

Vor diesem Hintergrund bedarf es keines Eingehens auf den von der Klägerin erhobenen Vorwurf, das Amtsgericht habe dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten sein Auslegungsergebnis "in den Mund gelegt" und die vom Prozessbevollmächtigten abgegebene Erklärung sei ins Blaue hinein erfolgt, da dieser vorher keine Rücksprache gehalten habe und auf der Eigentümerversammlung nicht anwesend gewesen sei. Jedenfalls hatten die Beklagten vor dem Termin zur mündlichen Verhandlung vom 27.01.2014 vor dem Amtsgericht nicht geltend gemacht, der angefochtene Beschluss habe lediglich die Genehmigung des Gesamtwirtschaftsplans 2012 umfasst. Überdies hat die Klägerin unwidersprochen vorgetragen, dass sie bereits unter Klagandrohung zur Zahlung der sich aus dem beschlossenen (Einzel-)Wirtschaftsplan 2012 in der Fassung vom 20.09.2012 ergebenden Beträge aufgefordert worden sei.

5. Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 ZPO. Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision gegen dieses Urteil nicht zulässt und die Erhebung der Nichtzulassungsbeschwerde gesetzlich ausgeschlossen ist (§ 62 Abs. 2 WEG).

Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Insbesondere weicht die Kammer nicht von den höchstrichterlichen Grundsätzen zur Auslegung von Wohnungseigentümerbeschlüssen sowie zur Anwendung des § 139 BGB in Beschlussanfechtungsverfahren ab, sondern wendet diese in einem besonders liegenden und damit atypischen Einzelfall an.