



Mit Urteil v. 25.06.2014 z. Az. „330 C 123/13“ hat das Amtsgericht Offenbach am Main entschieden, dass sich sowohl ein Beschluss über die Genehmigung einer Jahresabrechnung für ein konkretes Wirtschaftsjahr i. S. des § 28 Abs. 3 WEG, als auch ein Beschluss über die Genehmigung eines Wirtschaftsplans für ein konkretes Wirtschaftsjahr als unrechtmäßig und anfechtbar darstellt, wenn in diesem Beschluss die Beträge für die Heizkostenabrechnung (Jahresabrechnung) bzw. für den Heizkostenanteil (Wirtschaftsplan) ausgenommen werden.

Nach den Ausführungen des Amtsgerichts Offenbach am Main dient die von dem Verwalter aufzustellende Jahresabrechnung i. S. des § 28 Abs. 3 WEG zum einen der Kontrolle des Verwalters und zum anderen der verbindlichen Feststellung der von den Wohnungseigentümern zu tragenden Kosten und Lasten (§ 16 Abs. 2 WEG), weshalb diese beiden Zielsetzungen nur in einer einheitlichen Jahresabrechnung umgesetzt werden können, womit mehrere Teilabrechnungen ausgeschlossen sind. Gleiches gilt für den Wirtschaftsplan gem. § 28 Abs. 1 WEG, welcher die von den Eigentümern zu leistenden Vorschüsse auf die Wohngelder verbindlich regelt.

Vor dem Hintergrund dieser Rechtslage können die Wohnungseigentümer auch nicht rechtlich wirksam über die Jahresabrechnung und über den Wirtschaftsplan unter der Ausklammerung jeweils des Ergebnisses der Heizkostenabrechnung beschließen. Dies gilt insbesondere deshalb, weil der Heizkostenanteil typischerweise einen wesentlichen und kostenintensiven Bestandteil der Abrechnung und des Wirtschaftsplans bildet. Da sich das Ergebnis der Heizkostenabrechnung rechnerisch auf das Gesamtergebnis der Abrechnung und der zu zahlenden Vorschüsse auswirkt, führt das Ausklammern der Heizkostenabrechnung letztlich dazu, dass die Nachzahlungsbeträge/Guthaben bzw. die zu leistenden Beträge nicht feststehen.

**Download:** [Urteil Amtsgericht Offenbach am Main](#)