

Amtsgericht Schwerin

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 29, 28, 46 WEG

- 1. Prozesskosten einzelner Wohnungseigentümer dürfen wegen § 16 Abs. 8 WEG nicht dauerhaft aus gemeinschaftlichen Mitteln entnommen werden, insbesondere nicht aus der zweckgebundenen Instandhaltungsrücklage.**
- 2. Das Handeln des Verwalters widerspricht erst dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter erkennbar möglich sind und keine besonderen Gründe für eine Anspruchsverzicht bestehen (BGH, NJW 2003, 3554).**
- 3. Eine unterlassene Prüfung der Rechnungslegungen des Verwalters ist allein noch kein Grund, die Entlastung des Verwaltungsbeirates für ungültig zu erklären. Allein eine fehlerhafte Jahresabrechnung genügt nicht, dem um dem Beirat die Entlastung zu verweigern.**

AG Schwerin, Urteil vom 13.12.2013; Az.: 14 C 20/11

Tenor:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 16.12.2010 der Wohnungseigentümergeinschaft S 33a /33b wird zum TOP 4 für ungültig erklärt,

- soweit die den Beklagten entstandenen Rechtsanwaltsvorschusskosten aus der Instandhaltungsrücklage entnommen wurden,

- soweit die Rechtsanwaltsvorschusskosten auf die Kläger, nicht aber auf die Eigentümer der Wohneinheit 18 "Kutscherhaus" umgelegt wurden.

2. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 16.12.2010 der Wohnungseigentümergeinschaft S 33a /33b wird zum TOP 6 für ungültig erklärt, soweit die Entlastung der Verwalterin

- die in den Jahresabrechnungen für das 2009 enthaltene Entnahme der Rechtsanwaltsvorschusskosten aus der Instandhaltungsrücklage betrifft,

- die Umlage der Rechtsanwaltsvorschusskosten auf die Kläger, nicht aber auf die Eigentümer der Wohneinheit 18, "Kutscherhaus", betrifft.

Die weitergehende Klage wird abgewiesen.

3. Die Kosten des Rechtsstreits haben die Kläger je zur Hälfte zu tragen.

4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung von 110% des aus dem Urteil vollstreckbaren Betrags vorläufig vollstreckbar.

und beschlossen:

Der Streitwert wird auf 21.864,50 Euro festgesetzt.

Tatbestand:

Die Kläger und die Beklagten bilden die Wohnungseigentümergeinschaft der Wohnungseigentumsanlage S 33 a, 33 b, die aus 18 Wohneinheiten besteht. Bei der Wohneinheit 18 handelt es sich um das sogenannte Kutscherhaus, ein Einzelhaus. Nach der dem Gericht aus dem kürzlich entscheidenden Rechtsstreit 14 C 19/12 WEG bekannten Teilungserklärung beträgt die Gesamtwohnfläche der Wohneinheiten 1-17 1.414,81 m². Die Kläger sind Eigentümer der Wohneinheit Nr. 3, die nach II.3. der Teilungserklärung eine Wohnfläche von 103,39 m² und einen Miteigentumsanteil von 6781/100000 hat. Die Teilungserklärung sieht in III. § 7 folgende Regelung zur Verteilung der Lasten und Kosten vor:

"1. Die Wohnungseigentümer haben gemeinschaftlich die Aufwendungen zu tragen, die für die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, den Betrieb der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen und die Verwaltung tatsächlich entstehen. Entsprechend der Regelung des § 4 Abs. 3 WEG tragen die Eigentümer der Wohnungen 1-17 die von ihnen gemeinschaftlich vorzunehmenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu folgenden Anteilen:

(...)

Wohnung Nr. 3: 7,307%

(...)

Der Eigentümer der Wohnung 18 trägt die von ihm vorzunehmenden Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen allein.

Jeder Wohnungseigentümer hat den hiernach auf ihn entfallenden Teil der Aufwendungen ohne Rücksicht darauf zu tragen, ob er einen größeren oder geringeren Vorteil davon hat als andere Wohnungseigentümer.

2. Zu den entsprechend diesen Grundsätzen zu tragenden Aufwendungen gehören insbesondere (...)

c) die Kosten des Wasserverbrauchs, soweit er nicht im Einzelfall durch Zähler ermittelt wird, (...)."

Die Wohnungseigentümerversammlung vom 16.12.2010, an der die Kläger nicht teilgenommen hatten, fasste ausweislich des als Anlage K 1 vorgelegten Protokolls unter dem Tagesordnungspunkt (TOP) 4 den Beschluss zur Genehmigung der

Gesamtnebenkostenabrechnung und der Einzelkostenabrechnungen vom 24.11.2010 mit 16 Ja-Stimmen ohne Nein-Stimmen und ohne Stimmenthaltungen.

Zum TOP 6 fasste die Eigentümerversammlung den Beschluss, die Verwalterin für das Wirtschaftsjahr 2009 zu entlasten mit 14 Ja-Stimmen, 2 Nein-Stimmen ohne Stimmenthaltungen.

Zum TOP 7 fasste die Eigentümerversammlung den Beschluss, den Verwaltungsbeirat für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis 31.12.2009 zu entlasten mit 16 Ja-Stimmen ohne Nein-Stimmen und ohne Stimmenthaltungen.

Die Kläger behaupten,

sie seien zu der Eigentümerversammlung nicht eingeladen gewesen. Hätten sie eine Einladung erhalten, hätten sie an der Versammlung teilgenommen. Die Kläger hätten eine Verlegung der Versammlung und vorherige Belegeinsicht gefordert, aber nicht erhalten. Dies ergebe sich u. a. aus der (mit Schriftsatz vom 16.02.2011, Eingang: 18.02.2011 vorgelegten) Anlage K 4 (Bd. I, Bl. 38f).

Sie sind der Ansicht, der Abrechnungsmaßstab der Wohnfläche für die verbrauchsunabhängigen Heizkosten sei falsch. Die Heizkosten seien nach Entstehung bzw. beheizbaren Flächen abzurechnen, zu denen die einbezogenen Balkonflächen nicht gehörten.

Die Kosten für die Wartung der Heizung und den Schornsteinfeger seien als Betriebskosten allein nach § 7 HeizkostenV abzurechnen. Kosten für Kabelanschluss und Niederschlagswasser seien nach Miteigentumsanteilen abzurechnen und nicht nach "Einheiten bzw. Wohnflächen".

Rechtsanwaltskostenvorschüsse dürften nicht aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden, sondern seien von den Verfahrensbeteiligten vorzuschießen. Soweit Rechtsanwaltsvorschusskosten entnommen worden seien, seien nicht die Kläger daran zu beteiligen (Im Einzelnen: Bd. I, Bl. 22f).

Die Abrechnung sei auch fehlerhaft, soweit nicht nach Wohneinheiten, sondern nach Miteigentumsanteilen abgerechnet worden sei, was Positionen betreffe wie Baumschule, Bepflanzung Müllhaus, Rohrreinigung (Im Einzelnen: Bd. I, Bl. 145 ff).

Aus diesen und weiteren Gründen seien auch die Entlastungen der Verwalterin und des Verwaltungsbeirates zu beanstanden. Wegen der Einzelheiten hierzu wird auf Bd. I, Bl. 23 - 27 Bezug genommen, wegen umfangreichen Klägervorbringens im Übrigen auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze nebst Anlagen und das Sitzungsprotokoll.

Die Kläger beantragen,

folgende Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 16.12.2010 für ungültig zu erklären:

1. Zu TOP 4 "Beschlussfassung der Gesamtkostenabrechnung sowie der Einzelabrechnung für den Zeitraum vom 1. 1.2009 bis 31.12.2009";
2. zu TOP 6 "Entlastung des Verwalters für den Zeitraum vom 1.1.2009 bis 31.12.2009";
3. zu TOP 7 "Entlastung des Verwaltungsbeirats für den Zeitraum vom 1.1.2009 bis 31.12.2009".

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten halten die Klage für unzulässig, weil die Klage und deren Begründung den Beklagten erst Ablauf der Ausschlussfristen des § 46 WEG zugestellt worden seien.

Die Beklagten behaupten,

die Einladung zur Eigentümerversammlung sei den Klägern am 25.11.2010 durch die Verwalterin Sch. und deren Mitarbeiterin H. in den Hausbriefkasten eingeworfen worden.

Hätten die Kläger an der Versammlung teilgenommen, hätten ihre Gegenstimmen das Abstimmungsergebnis nicht beeinflusst.

Der Klägerin sei keine Belegeinsicht verwehrt worden, sie hätten aber keinen Anspruch darauf, die Einsichtnahme ins Uferlose zu treiben, wie sich aus dem dazu geführten Rechtsstreit 14 C 41/11 WEG ergebe.

Die Gesamt- und Einzelabrechnungen für 2009 seien nicht fehlerhaft. Über die Einwendungen der Kläger sei bereits mehrfach entschieden worden. In den von den Klägern angestregten Vorprozessen hätten die Gerichte wiederholt darauf hingewiesen, dass der Abrechnungsmaßstab zutreffend gewählt worden sei. Die Miteigentumsanteile seien identisch mit den Wohneinheiten.

Da die Abrechnungen nicht fehlerhaft seien, sei auch die Entlastung der Verwalterin und des Verwaltungsbeirates nicht zu beanstanden. Einer Entlastung entgegenstehende Schadensersatzansprüche hätten die Kläger nicht, schon gar nicht wegen angeblich unterlassener Belegeinsicht oder der unverzinslichen Anlage der Gemeinschaftsgelder. Die Eigentümergemeinschaft habe eine Verzinsung nicht beschlossen. Auch der Verwaltungsbeirat habe Pflichten nicht verletzt.

Wegen des weiteren Parteinvorbringens wird auf die zu den Akten gereichten Schriftsätze nebst Anlagen und das Sitzungsprotokoll Bezug genommen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung der Zeuginnen H. und Sch.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig. Insbesondere sind die Fristen aus § 46 Abs. 1 WEG gewahrt. Die Klage ist binnen eines Monats (am 13.01.2011) und die Klagebegründung binnen zweier Monate (am 15.02.2011) nach der angefochtenen Beschlussfassung vom 16.12.2010 eingereicht worden. Der für die Zustellung erforderliche Kostenvorschuss ist unverzüglich innerhalb etwa einer Woche nach Festsetzung des vorläufigen Streitwertes und Vorschussanforderung eingezahlt worden. Es berührt die Zulässigkeit der Klage nicht, dass die Zustellung (§ 253 Abs. 1 ZPO) erst nach Ablauf der Fristen des § 46 Abs. 1 WEG erfolgte. Die Situation ist vergleichbar mit der Hemmung der Verjährung durch gerichtliche Geltendmachung des Anspruchs nach § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB: Sofern die klagende Partei - wie hier - die Voraussetzungen für die Klageerhebung vor Fristablauf geschaffen hat, ist die Verjährung gehemmt, auch wenn die Zustellung der Klageschrift erst nach Ablauf der Verjährung bewirkt wird. Die Kläger mussten auch nicht wegen Zustellverzögerungen Nachfrage beim Gericht halten. Die Kläger hatten mit der fristgerechten Einreichung von Klage und Begründung sowie der unverzüglichen Zahlung des Kostenvorschusses das Ihre zur Zustellung getan. Wann das Gericht diese bewirken würde, unterlag nicht mehr ihrer Beobachtungspflicht. B.

Die allein auf den Anfechtungsgrund der nicht ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 21 Abs. 1, 3, 4 WEG) gestützte Klage ist nur teilweise begründet.

I.

Abrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2009 - TOP 4

Der unter dem TOP 4 "Beschlussfassung der Gesamtkostenabrechnung sowie der Einzelabrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2009 bis 31.12.2009" gefasste Beschluss ist nur hinsichtlich der Rechtsanwaltsvorschusskosten für ungültig zu erklären, die die Wohnungseigentümergeinschaft aufzubringen hatte, um sich in den von den Klägern gegen die übrige Wohnungseigentümergeinschaft angestregten Prozessen zu verteidigen.

1. Die formalen Voraussetzungen der Beschlussfassung sind gewahrt. Die Rüge der Kläger, sie seien nicht rechtzeitig zur der Eigentümerversammlung vom 16.12.2011 eingeladen worden, geht fehl. Die Ladungsfrist beträgt 2 Wochen, § 24 Abs. 4 WEG. Die Frist war gewahrt, wenn den Klägern die Einladung spätestens am 02.12.2011 zugegangen ist, was der Fall ist.

Die Beweisaufnahme hat ergeben, dass den Klägern die Einladung nebst Jahres- und Einzelabrechnung am 25.11.2011 durch Einwurf in deren Hausbriefkasten zugegangen ist.

So bekundete die Zeugin H., die als Sachbearbeiterin in der Wohnungsverwaltung Sch. tätig war, sie habe gemeinsam mit der Zeugin Sch. die Einladung für die Eigentümerversammlung vom 16.12.2010 und die Gesamt- und Einzelabrechnungen persönlich in die Briefkästen aller Eigentümer eingeworfen. Nur sie und die Zeugin Sch. würden in dem Wohnungsverwaltungsunternehmen arbeiten. Beide hätten die Einladungen und die Abrechnungen vorbereitet, sich

dann gemeinsam ins Auto gesetzt und die Umschläge in die Briefkästen eingeworfen. Sie wisse, dass der an die Eheleute H1 adressierte Briefumschlag bei den eingesteckten Umschlägen gewesen sei und meine, sie selbst sei es gewesen, die die Umschläge vorbereitet habe, da außer ihr und der Zeugin Sch. niemand in dem Büro arbeite. Ob sie es gewesen sei oder die Zeugin Sch., die den Umschlag in den Briefkasten der Eheleute H1 eingeworfen habe, wisse sie nicht mehr. Der Zeugin sei bekannt, dass zwischen den Klägern und der übrigen Wohnungseigentümergeinschaft, wie auch zwischen den Klägern und der Wohnungsverwaltung, verschiedene Auseinandersetzungen betrieben worden seien. "Deshalb haben wir die Umschläge ja auch persönlich eingesteckt, damit da nichts schief geht. Die Ladungsfrist von 3 Wochen musste unbedingt gewahrt werden. Der letzte Tag, an dem die Einladungen den einzelnen Eigentümern zugehen durften, war der 25.11.2010. An diesem Tag haben wir deshalb persönlich die Umschläge eingeworfen." Soweit die Kläger schriftlich nach dem Verbleib der Unterlagen gefragt hätten, hätte die Wohnungsverwaltung darauf auch reagiert und den Klägern "das Schreiben noch einmal auf dem Postwege zukommen lassen. Es waren genau dieselben Unterlagen darin, wie in dem Umschlag, den wir persönlich in den Briefkasten eingeworfen hatten." Innerhalb der drei Wochen bis zur Versammlung seien dann die Unterlagen noch einmal zur Post gegeben worden, wann genau wisse die Zeugin nicht.

Auf die Nachfrage des Beklagtenvertreters, ob es sein könne, dass wegen der Schwierigkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft mit den Eheleuten H1 bewusst darauf verzichtet worden sei, H1s die Einladung zur Wohnungseigentümergeinschaftsversammlung zuzustellen, antwortete die Zeugin: "Nein, gerade wegen dieser Schwierigkeiten haben wir darauf geachtet, dass die Einladung pünktlich den Eheleuten H1 zugeht." Man sei zu zweit unterwegs gewesen, um die Briefe zuzustellen, weil beide Zeuginnen zuvor auf einer anderen Eigentümergeinschaftsversammlung gewesen seien und man deshalb sowieso gemeinsam unterwegs gewesen sei. Die Zeugin Sch. war über längere Zeit aufgrund einer Erkrankung nicht verhandlungsfähig, weshalb sie mit Zustimmung der Parteien unter Berücksichtigung eines in 20 Nachfragen gefassten Fragenkatalogs der Klägerseite nach § 377 Absatz 3 ZPO über die Zustellung der Einladung zur Eigentümergeinschaftsversammlung schriftlich Auskunft gegeben hat. In dem Schreiben der Zeugin vom 21.05.2013, welches in der mündlichen Verhandlung erörtert worden ist, heißt es: "Da Eheleute H1 mehrmals in den Versammlung(en) behauptet haben, dass die Einladung zu spät ankommt, haben wir nach Rücksprache mit dem Beirat die Briefe persönlich eingesteckt, damit es nicht wieder um die Diskussion der Ladungsfrist geht." Die Briefe seien abends eingesteckt worden, "da wir vorher zu einer Versammlung waren (am) 25.11.2010". Die Zeugin Sch. sei mit der Zeugin H. zusammen angekommen, um die Briefe einzustecken. Auf die Frage, wie viele Einladungen mitgenommen und in die Briefkästen geworfen wurden, lautete die Antwort der Zeugin Sch.: "sechs Einladungen - Eigentümer: Diehn, Bauer, Katzmann, Surkus, H1, W./Sch1". Die Briefkästen seien ordnungsgemäß beschriftet gewesen und in einem feststehenden Block nach Wohnungsnummern angelegt gewesen. Auf die Fragen, ob die Zeugin die Einladungen bei der Schloßgartenallee 33a in die rechte oder linke Briefkastenreihe eingeworfen habe und die Zeuginnen die Einladungen für den Einwurf in die Briefkästen untereinander aufgeteilt hätten und wie viele Einladungen die Zeugin Sch. eingeworfen habe, lautet die Auskunft: "Wir haben fünf Briefe eingeworfen (Bauer, Katzmann, H1, Surkus, Diehn)". Die Einladungen welcher Eigentümer die Zeugin

Sch. in die Briefkästen eingeworfen habe, wisse sie nicht mehr, an welchem Tag die Einladungsschreiben mit der Abrechnung Wirtschaftsplan und der Gesamtabrechnung für die Wohnung Nummer 3 der Kläger noch einmal auf dem Postwege versandt worden sind, wisse sie ebenfalls nicht mehr. Die Einladungen seien nochmals auf dem Postweg verschickt worden, weil der Prozessbevollmächtigte der Beklagten, den man gefragt habe, dies empfohlen habe." Die Unterlagen hat Frau H. nochmals kopiert und in den Briefumschlag gelegt."

Den Bekundungen beider Zeugen ist zu entnehmen, dass gerade die ständigen Einwendungen der Kläger Anlass für die Zeuginnen waren, in besonderer Weise dafür Sorge zu tragen, dass den Wohnungseigentümern und insbesondere den Klägern die Einladung nebst Jahres- und Einzelabrechnung rechtzeitig zugeht. Angesichts der auch dem Gericht auffallenden Neigung der Kläger zu einer nahezu grenzenlosen Pedanterie ist dies ohne Weiteres glaubhaft. Die Glaubhaftigkeit der Bekundungen wird nicht dadurch beeinträchtigt, dass die Zeugin Sch. zunächst in Übereinstimmung mit den Bekundungen der Zeugin H. angab, man habe am 25.11.2010 die Einladungen sämtlicher Wohnungseigentümer in deren Hausbriefkästen eingeworfen und in ihrem auf die umfangreichen Nachfragen der Kläger verfassten Schreiben vom 21.05.2013 bekundete, sie habe die Einladungen für sechs Eigentümer - darunter für die Kläger - bei sich gehabt, von denen man fünf Einladungen - darunter die der Kläger - in die jeweiligen Briefkästen eingeworfen habe. In der Gesamtschau des Beweisergebnisses ist das Gericht zu der Überzeugung gelangt, dass jede der Zeuginnen einen Teil der Einladungen bei sich führte, wobei auf die Zeugin Sch. sechs Einladungsschreiben entfallen waren, darunter die für die Kläger bestimmte Einladung. In der Gesamtschau des Beweisergebnisses verbleibt für das Gericht auch kein Zweifel daran, dass insbesondere die für die Eheleute H1 bestimmte Einladung in deren Briefkasten eingeworfen wurde. Dies ergibt sich aus der übereinstimmenden glaubhaften Angabe beider Zeuginnen gerade das Verhalten der Eheleute H1 sei Anlass gewesen, ihnen die Einladung persönlich in die Briefkästen zu stecken und aus der glaubhaften Erinnerung der Zeugin Sch. daran, dass sie neben anderen auch den für die Eheleute H1 bestimmten Briefumschlag bei sich geführt habe.

Für die Glaubhaftigkeit dieser Bekundungen spricht auch, dass gewisse Details von den Zeuginnen ein bzw. mehr als zwei Jahre nach der Zustellung der Einladungen als nicht oder nur noch unsicher erinnerlich geschildert wurden. Das sind typische Anzeichen dafür, dass die Zeuginnen - unabhängig voneinander - versucht haben, aus ihrer Erinnerung das tatsächliche Geschehen zu rekonstruieren. Dies betrifft etwa den Umstand, dass keine der Zeuginnen angeben konnte, ob sie selbst oder die jeweils andere den Umschlag für die Eheleute H1 in den dortigen Briefkasten eingeworfen habe. Im Falle einer zulasten der Kläger abgesprochenen Aussage wäre zu erwarten gewesen, dass die Zeuginnen das Kerngeschehen, den Einwurf des Einladungsschreibens in den Hausbriefkasten der Kläger, eindeutig, ohne Auslassungen und übereinstimmend schildern. Auch die verbliebene Unklarheit, warum die Zeugin Sch. nach ihren Auskünften zwar das Einladungsschreiben für die Wohnungseigentümer W. und Sch1 in den Händen gehabt, aber nicht in den Hausbriefkasten eingeworfen hat, spricht dafür, dass die Zeugin nicht ausgedachtes Geschehen wiedergibt oder eine zuvor abgesprochene Version wiederholt. Einer erneuten Nachfrage nach dem Verbleib des Schreibens des Wohnungseigentümers W. und Sch1 bedurfte es indes nicht, weil es darauf für die Entscheidung des hiesigen Rechtsstreits nicht ankommt. Dass das für die Kläger

bestimmte Einladungsschreiben versehentlich in einen falschen Hausbriefkasten eingeworfen wurde, ist angesichts der Bedeutung, die der Zugang der Einladung bei den Klägern für die beiden Zeuginnen hatte, fernliegend.

Mit dem in der Beweisaufnahme festgestellten Einwurf des Einladungsschreibens nebst Gesamt- und Einzelabrechnung in den Briefkasten der Kläger gilt das Einladungsschreiben als den Klägern rechtzeitig, nämlich am 25.11.2010, zugegangen. Mit dem Einwurf in den Briefkasten ist das Schreiben in den Sachherrschaftsbereich der Kläger gelangt. Weiterer Vorkehrungen oder Nachweise für den Zugang des Schreibens, wie etwa einer persönlichen Übergabe mit Quittung bedurfte es nicht.

2. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 16.12.2010 entspricht hinsichtlich des TOP 4 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, soweit die Rechtsanwaltskosten aus der Instandhaltungsrücklage entnommen wurden. Prozesskosten einzelner Wohnungseigentümer dürfen wegen § 16 Abs. 8 WEG nicht dauerhaft aus gemeinschaftlichen Mitteln entnommen werden, insbesondere nicht aus der zweckgebundenen Instandhaltungsrücklage.

Ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht ferner, dass an diesen Kosten die Eigentümer der Wohnungen 1 - 17 beteiligt worden sind, also auch die Kläger, nicht aber der Eigentümer der Wohneinheit 18. Kostenschuldner der Rechtsanwaltskosten sind nur die verklagten übrigen Eigentümer, von denen diese Kosten - etwa im Wege einer Sonderumlage - zu erheben gewesen wären (LG Rostock, Urteil vom 12.04.2012, 1S 273/10). Das sind die Eigentümer der Wohneinheiten 1 - 18 mit Ausnahme der Wohneinheit 3 der Kläger.

Im Übrigen entspricht der zu TOP 4 gefasste Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung. Der der Abrechnung zugrunde liegende Umlegungsmaßstab ist nicht fehlerhaft. Es mangelt auch nicht an einem Beschluss über den anzuwendenden Verteilungsmaßstab. Nach Miteigentumsanteilen (§ 16 Abs. 2 WEG) wie nach der Gesamtwohnfläche der 18 Wohnungen von 1.524,72 qm entfallen auf die Kläger bei Berücksichtigung aller 18 Wohnungen 6,781%. Bei Berücksichtigung der Wohnungen 1- 17, die nach § 7 der Teilungserklärung eine eigene Abrechnungseinheit bilden, sind es 7,307%. Die Umlegung nach Wohnflächenanteilen und nach Miteigentumsanteilen führt jeweils zu demselben Ergebnis (vgl. LG Rostock, Beschluss vom 01.03.2011, 1 S 31/10), wobei es zulässig ist, einen Anteil von 25% unbeheizter Balkonfläche für die Flächenberechnung der Heizkosten in die Wohnflächenberechnung einzubeziehen (LG Rostock, Urteil vom 12.04.2012, 1 S 273/10).

Die Einzelkosten sind nicht zwischen den Eigentümern der Wohnungen 1 - 18 zu verteilen, auch nicht die verbrauchsunabhängigen Heizkosten. Insoweit gilt Ziffer III. § 7 der Teilungserklärung, die die Wohnungen 1 - 17 zu einer eigenen Abrechnungseinheit zusammenfasst und im Wege ergänzender Auslegung auch für die dort nicht ausdrücklich erwähnten verbrauchsunabhängigen Heizkosten anwendbar ist (Amtsgericht Schwerin, Urteil vom 07.01.2010, 13 C 35/08 WEG).

Die Abrechnung der übrigen gerügten Rechnungspositionen ist nicht zu beanstanden. Der erst mit Schriftsatz vom 09.12.2011, Bd. I, Bl. 145 ff) eingereichte Vortrag der Kläger durfte nach Ablauf der Ausschlussfrist des § 46

Abs. 1 WEG eingereicht werden, weil der zwischen den Klägern und der Verwalterin Sch. über die Belegeinsicht zum Az. 14 C 41/11 WEG des Amtsgerichts Schwerin geführte Rechtsstreit erst durch den Vergleich vom 25.10.2011 beendet worden ist. In dem Vergleich kamen die Parteien überein, die Übersendung von Belegen für das Wirtschaftsjahr 2009 bis 25.11.2011 zu vollziehen. Allerdings ist die Behauptung der Kläger, die Abrechnungen (nicht die dazugehörigen Belege) seien ihnen erstmals mit der Einladung zu der (hier nicht relevanten) Eigentümerversammlung vom 20.11.2011 zugegangen, weshalb erst mit dem Schriftsatz vom 09.12.2011 dazu vorgetragen werden könne, durch das unter I.1. dargestellte Beweisergebnis widerlegt.

Indes hängt der Ausgang des Rechtsstreits nicht von der Zulässigkeit des Vortrags aus dem Schriftsatz vom 09.12.2011 ab. Umstände, aus denen sich die Unrichtigkeit der übrigen gerügten Rechnungspositionen ergibt, sind nicht evident und dem Schriftsatz oder dem sonstigen Klägervortrag nicht zu entnehmen. Aus welchen Gründen einzelne Abrechnungspositionen, zu denen "Leuchtmittel" oder "Schädlingsbekämpfung" gehören, nicht der Abrechnungseinheit der Wohnungen 1 - 17, sondern "der Eigentümergemeinschaft" (Bd. II, Bl. 145) in Rechnung gestellt werden dürften, tragen die Kläger nicht vor. Sie differenzieren auch nicht zwischen den einzelnen Abrechnungspositionen, sondern lassen es mit einer beispielhaften Aufzählung bewenden (Bd. I, Bl. 146 oben: "Dies betrifft etwa die Kosten..."), aus der für einzelne Kostenarten mit Ausnahme der Dachrinnenreinigung nichts zu entnehmen ist.

Die Ansicht der Kläger, die Dachrinnenreinigung gehöre zu den Hausmeisteraufgaben, weshalb die Aufnahme von Kosten eines Dachdeckers für die Dachrinnenreinigung gegen das Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung verstoße, berücksichtigt nicht, dass es Dachrinnen in einer Höhe gibt, die ein Hausmeister mit der ihm üblicherweise zur Verfügung stehenden Ausrüstung nicht erreichen kann, wie es bei über dem Obergeschoss befindlichen Rinnen der Fall ist. Solche schwer erreichbaren Rinnen gibt es auch an der hiesigen Wohnanlage, wie dem Gericht aus dem jüngst entschiedenen Rechtsstreit der Parteien 14 C 19/12 WEG bekannt ist.

Auf die Behauptung, einzelne Kosten seien überhöht abgerechnet wurden, kommt es für die Erstellung der angegriffenen Abrechnungen nicht an. Es gilt das Abflussprinzip, nach welchem die im Abrechnungszeitraum tatsächlich angefallenen Kosten in die Abrechnung aufzunehmen sind, "mögen sie auch unberechtigt aus gemeinschaftlichen Mitteln bestritten worden sein" (LG Rostock, Urteil vom 12.04.2012, 1 S 273/10, S. 5).

II.

Entlastung des Verwalters - TOP 6

Der zu TOP 6 gefasste Beschluss über die Entlastung der Verwalterin widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, soweit die Kläger an den Rechtsanwaltsvorschusskosten beteiligt wurden, die der übrigen Eigentümergemeinschaft entstanden sind. Hierzu wird auf die Erwägungen unter Ziffer I. Bezug genommen.

Im Übrigen entspricht das Verwalterhandeln ordnungsgemäßer Verwaltung, weshalb insoweit Entlastung erteilt werden konnte. Das Handeln des Verwalters widerspricht erst dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn Schadensersatzansprüche gegen den Verwalter erkennbar möglich sind und keine besonderen Gründe für einen Anspruchsverzicht bestehen (BGH, NJW 2003, 3554). Dies kommt vorliegend mit Ausnahme der fehlerhaften Umlage der Rechtsanwaltsvorschusskosten nicht in Betracht.

Den Klägern erwächst kein Schadensersatzanspruch daraus, dass die Anwaltskosten der Instandhaltungsumlage und nicht einer Sonderumlage entnommen worden sind, da die Kosten wegen der Jahr für Jahr von den Klägern gegen die übrige Wohnungseigentümergeinschaft angestregten Prozesse auch angefallen wären, wenn sie statt der Instandhaltungsumlage einer eigens erhobenen Sonderumlage entnommen worden wären.

Ob die von den Klägern behaupteten Baumängel nicht beseitigt wurden (Anlage K 5, Bd.I, Bl. 75 ff.), ist auf die Entlastung der Verwalterin ohne Einfluss. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung war der vor dem Landgericht Schwerin zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den hiesigen Klägern als Nebenintervenienten einerseits und der Individualbau Stade GmbH als bauausführendem Unternehmen und weiteren Beteiligten andererseits geführte Rechtsstreit (Az. 1 O 58/04) gerichtsbekannt noch nicht entschieden. Eine aus dem dortigen - über sieben Jahre geführten - Rechtsstreit losgelöste Bewertung eines einzelnen vom dortigen Gericht eingeholten

Gutachtens steht den Klägern nicht zu und widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

III.

Entlastung des Verwaltungsbeirats - TOP 7

Der zu TOP 7 gefasste Beschluss über die Entlastung des Verwaltungsbeirats entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Der Vortrag der Kläger erschöpft sich in dem Verweis auf die Fehlerhaftigkeit der Jahresabrechnungen. Den Vorwurf eines konkreten Fehlverhaltens des Verwaltungsbeirats enthält das Klagevorbringen nicht. Dies allein genügt nicht, um dem Verwaltungsbeirat die Entlastung zu versagen.

Nach § 29 Abs. 2, 3 WEG unterstützt der Verwaltungsbeirat den Verwalter und soll u. a. dessen Rechnungslegungen vor der Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung prüfen und mit einer Stellungnahme versehen. Wenngleich für seine Entlastung die Grundsätze über die Entlastung des Verwalters entsprechend gelten, so ist die unterlassene Prüfung allein noch kein Grund, die Entlastung des Verwaltungsbeirates für ungültig zu erklären (Palandt/Bassenge, BGB, 69. Auflage, Rnr. 3 f. zu § 29 WEG m. w. N.).

IV.

Nebenentscheidungen

Die Kostenentscheidung ergeht gemäß § 92 Abs. 2 ZPO. Das Unterliegen der Beklagten ist verhältnismäßig geringfügig und hat keine besonderen Kosten verursacht, so dass es bei der Kostenentscheidung außer Ansatz bleibt.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergeht gemäß § 709 ZPO.

V.

Streitwert

Der nach § 49a GKG auf insgesamt 21.864,50 Euro festzusetzende Streitwert ergibt sich aus folgenden Teilbeträgen:

Der Wert der Anfechtung der Jahresabrechnung, der die Einzelabrechnungen einschließt, beträgt 20.244,90 Euro.

Für die Anfechtung der Jahresabrechnung 2009 bemisst sich der Streitwert nach 50%

Anfechtungsinteresse nach 50% des Gesamtinteresses der Parteien, begrenzt durch das Fünffache des Interesses der Kläger. Nach der Jahresrechnung beläuft sich der das Gesamtinteresse bestimmende Jahresumsatz auf 50.612,28 Euro (Bd. I, Bl. 149). 50% davon sind 25.306,14 Euro. Dieser Betrag ist in Höhe des Fünffachen des Einzelinteresses der Kläger zu kappen, das sich ergibt aus dem Gesamtinteresse von 50.612,28 Euro geteilt durch 25 Parteien multipliziert mit 2 Klägern multipliziert mit 5 = 20.244,90 Euro.

Der Wert der Anfechtung der Verwalterentlastung beträgt 809,80 Euro.

Das Gesamtinteresse ist auf 10% des Gesamtumsatzes bzw. des gesondert bezifferbaren Anfechtungsinteresses zu bemessen. 10% des Gesamtumsatzes von 2009 sind 2.024,49 Euro. 50% davon sind 1.012,25 Euro. Dieser Betrag ist in Höhe des Fünffachen des Einzelinteresses der Kläger zu kappen, das sich ergibt aus dem Gesamtinteresse von 2.024,49 Euro geteilt durch 25 Parteien multipliziert mit 2 Klägern multipliziert mit 5 = 809,80 Euro.

In gleicher Weise ist der Wert der Anfechtung der Entlastung des Verwaltungsbeirats festzusetzen, auch er beträgt 809,80 Euro.