

# Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 15 Abs. 2, 26, 28 Abs. 3 WEG

- 1. Die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft hat gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu hat die Verwaltung eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält. Sie muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein.**
- 2. Diesen Anforderungen genügt eine Abrechnung nur, wenn sie, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist.**
- 3. Es ist die Zuständigkeit der Gemeinschaft, über die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen einen Verwalter für verspätete Pflichterfüllungen oder schuldhaftige Pflichtverletzungen betreffend das Gemeinschaftseigentum zu entscheiden.**
- 4. Wenn die Eigentümerversammlung bestimmten Eigentümern diese Last auferlegen will im Hinblick auf eine ausschließliche Nutzung bestimmter Teile des Gemeinschaftseigentums, so ist das zulässig. Allerdings bedarf ein derartiger Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG der doppelt qualifizierten Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Eigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile.**
- 5. Auch ohne (schriftlichen) Verwaltervertrag kann ein Verwalter wirksam bestellt werden**

LG Berlin, Urteil vom 28.02.2014; Az.: 55 S 150/12

### **Tenor:**

1. Die Berufungen der Beklagten und der Kläger zu 2) und 3) gegen das Urteil des Amtsgerichts Spandau vom 24.04.2012 - 70 C 125/11 WEG - werden zurückgewiesen.

2. Auf die Berufung des Klägers zu 1) wird das Urteil des Amtsgerichts Spandau vom 24.04.2012 - 70 C 125/11 WEG - teilweise unter Zurückweisung des Rechtsmittels im Übrigen geändert:

Auch der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 08.09.2011 zu TOP 17 (Balkonüberdachungen) wird für ungültig erklärt.

3. Von den Gerichtskosten 1. Instanz tragen die Beklagten 50%, der Kläger zu 1) 10 % und die Kläger zu 2) und 3) 40%. Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten 1. Instanz tragen diese zu 50 %, der Kläger zu 1) zu 10% und die Kläger zu 2) und 3) zu 40%. Die außergerichtlichen Kosten des Klägers zu 1) 1. Instanz tragen die Beklagten und der Kläger zu 1) zu je 50%. Die außergerichtlichen Kosten der Kläger zu 2) und 3) 1. Instanz tragen die Beklagten zu 4%, im Übrigen die Kläger zu 2) und 3).

Von den Gerichtskosten 2. Instanz tragen die Beklagten 49 %, der Kläger zu 1) 10%, die Kläger zu 2) und 3) 41%. Die außergerichtlichen Kosten der Beklagten 2. Instanz tragen die Kläger zu 2) und 3) zu 41 %, im Übrigen die Beklagten. Die außergerichtlichen Kosten des Klägers zu 1) 2. Instanz tragen die Beklagten zu 52%, im Übrigen der Kläger zu 1). Die außergerichtlichen Kosten der Kläger zu 2) und 3) 2. Instanz werden von diesen getragen.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### **Entscheidungsgründe:**

Von der Darstellung der tatsächlichen Feststellungen wird abgesehen, § 540 Absatz 2, § 313a Abs.1 Satz 1 ZPO.

Die Berufungen der Parteien sind form- und fristgerecht eingelegt, §§ 513, 517, 519, 520 ZPO. Sie haben in der Sache keinen (Beklagte und Kläger zu 2) und 3)) bzw. den aus dem Tenor ersichtlichen Erfolg (Kläger zu 1)).

#### 1. Die Berufung der Beklagten

Die Beklagten wenden sich erfolglos mit ihrer Berufung gegen die Ungültigerklärung der Beschlüsse zu TOP 9 und 10 der Eigentümerversammlung vom 08.09. 2011. Das Amtsgericht hat beide Beschlüsse für ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechend angesehen.

Wenn die Beklagten in der Berufungsbegründung demgegenüber im Wesentlichen vortragen, die Jahresgesamtabrechnung sei ordnungsgemäß, weil sich aus ihr in Verbindung mit der ausführlichen Darstellung der Kontenentwicklung alles genau ergebe, so können sie damit nicht erfolgreich sein, auch wenn sie auf Erklärungen in einem der erstinstanzlichen Schriftsätze verweisen, aus dem sich alles ergebe.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 11.10.2013 (V ZR 271/12, NJW 2014, 145-146 (Leitsatz und Gründe) ausgeführt:

"Die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft hat gemäß § 28 Abs. 3 WEG nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu hat die Verwaltung eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält. Sie muss für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein. Diesen Anforderungen genügt eine Abrechnung nur, wenn sie, anders als der Wirtschaftsplan, nicht die geschuldeten Zahlungen und die vorgesehenen Ausgaben, sondern die tatsächlichen Einnahmen und Kosten ausweist (Senat,

Urteil vom 4. Dezember 2009 - V ZR 44/09; NJW 2010, 2127 Rn. 10; Urteil vom 17. Februar 2012 - V ZR 251/10, NJW 2010, 1434 Rn. 16). Die Darstellung der Jahresabrechnung muss die Wohnungseigentümer in die Lage versetzen, die Vermögenslage der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfassen und auf ihre Plausibilität hin zu überprüfen. Sie müssen nachvollziehen können, was mit den eingezahlten Mitteln geschehen ist, insbesondere ob sie entsprechend den Vorgaben des Wirtschaftsplans eingesetzt worden sind. Die Jahresabrechnung ist nicht zuletzt die Grundlage für die Festlegung der endgültigen Höhe der Beiträge (Senat, Urteil vom 4. Dezember 2009 - V ZR 44/09, NJW 2010, 2127 Rn. 10, 17; Urteil vom 4. März 2011 - V ZR 156/10, ZWE 2011, 256 Rn. 6; Beschluss vom 15. Mai 2012 - V ZB 282/11, NJW-RR 2012, 1103 Rn. 7)."

Diesem Maßstab genügt die Jahresgesamtabrechnung 2010 nicht. Schon wenn man zur Kenntnis nimmt, dass die Beklagten Ausgaben vermindern im Hinblick auf Versicherungserstattungen und Einnahmen vermindern im Hinblick auf Auszahlungen der Guthaben für 2009, entspricht ein derartiger Genehmigungsbeschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Hinzukommt, dass andere Einnahmen als Wohngelder wieder an einer anderen Stelle der Vermögensübersicht aufgeführt sind. Dies entspricht nicht den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung. Das gilt auch, wenn der Endbestand der Abrechnung mit dem Endbestand der Kontenentwicklung nur in Einklang zu bringen ist, indem man eine DIN A4 - Seite mit einem erklärenden Rechenweg, wie ihn der Schriftsatz der Beklagten vom 13.03.2012 darlegt, zur Kenntnis nehmen und nachvollziehen muss. In einem derartigen Fall kann von Übersichtlichkeit ebenso wenig die Rede sein, wie von Transparenz. Die Plausibilitätsprüfung kann nicht durch einen buchhaltungsunkundigen Eigentümer erfolgen, das Rechenwerk ist nicht ordnungsgemäß. Solange diese Plausibilitätsprüfung nicht möglich ist, kann auch nicht mit der erforderlichen Sicherheit angenommen werden, dass die Umlegung der Kosten auf die einzelnen Eigentümer zu Recht erfolgt ist.

Im Ergebnis dahinstehen kann schließlich auch, ob die an die Instandhaltungsrücklage erst in 2011 geleisteter Zahlung für das Jahr 2010 zutreffend umgelegt worden sind.

2. Berufung der Kläger zu 2) und 3)

Auch die Berufung der Kläger zu 2) und 3) bleibt erfolglos.

a) Das Amtsgericht hat ihre Klage zunächst zutreffend als unbegründet abgewiesen, weil die Kläger zu 2) und 3) die Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG nicht eingehalten haben.

Die Kläger zu 2) und 3) meinen, die Rechtsweggarantie der Kläger sei verletzt wegen überspannter Anforderungen. Das Amtsgericht habe ausgeführt, die Klage sei rechtzeitig.

Mit diesem Vortrag können sich die Kläger zu 2) und 3) nicht durchsetzen.

§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG begründet eine materiell-rechtliche Ausschlussfrist (BGH NJW 2009, 999; Klein in Bärermann WEG 12. Auflage RN 42 zu § 46). Die Wahrung dieser Frist ist in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu prüfen (Klein in Bärermann a.a.O.). Sie ist eingehalten, wenn der Kläger innerhalb eines Monats ab Beschlussfassung zum Ausdruck bringt, welche Beschlüsse einer Eigentümerversammlung er angreifen will. Damit wird dann zugleich erkennbar, welche Beschlüsse ggf. bestandskräftig werden. Eine wirksame Klageerhebung liegt

nur dann vor, wenn sich dem Antrag unter Berücksichtigung aller erkennbaren Umstände sowie nach Maßgabe der allgemeinen Auslegungsgrundsätze entnehmen lässt, welche Beschlüsse im Einzelnen angefochten werden (OLG Celle OLGZ 1989, 183). Etwa erforderlich werdende Klarstellungen müssen deshalb innerhalb der Anfechtungsfrist von einem Monat gegenüber dem Gericht erfolgen (KG NJW-RR 1996, 844 RN 17). Der Lebenssachverhalt, auf den die Anfechtungsklage gestützt wird, muss sich in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Frist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergeben (BGH NJW 2009, 2132 RN 13). Sie hat die Funktion, den zeitnahen Eintritt der Bestandskraft anfechtbarer Beschlüsse zu sichern und gewährleistet damit über die Herstellung von Rechtssicherheit und Rechtsklarheit die ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Ihr Zweck besteht darin, dass für die Wohnungseigentümer und für den zur Ausführung von Beschlüssen berufenen Verwalter zumindest im Hinblick auf Anfechtungsgründe alsbald Klarheit darüber hergestellt wird, ob, in welchem Umfang und aufgrund welcher tatsächlichen Grundlage gefasste Beschlüsse einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden (BGH NZM 2009, 864 RN 14). Es wäre - so der Bundesgerichtshof - wenig überzeugend, den Eintritt der Bestandskraft in richterliches Ermessen zu stellen. Frei von Ermessenserwägungen sei sie allein an das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen geknüpft.

Die Kläger haben vorliegend innerhalb der Zeit - ihre Klageschrift vom 5.10.2011 ging bei Gericht am 7.10.2011 ein, der 8.10. war ein Samstag, also lief die Frist am 10.10. ab - erkennbar gemacht, welche Beschlüsse einer Tagesordnung einer Wohnanlage sie angreifen wollen, es fehlt allerdings das Beschlussdatum der Eigentümerversammlung. Sie haben ihrer Klageschrift kein Beschlussprotokoll beigegeben, so dass auch daraus keine Rückschlüsse gezogen werden können. Dass Beschlüsse auch von einem anderen Wohnungseigentümer - dem Kläger zu 1) - angefochten werden, führt zu einer Verbindung der Verfahren - so auch hier. Dieser Vorgang ist aber für die Wahrung der Frist jedoch ohne Bedeutung, weil insoweit jedes Verfahren selbständig ist (BGH NJW 2009, 2132). Entgegen der Ansicht der Kläger zu 2) und 3) geht es nicht um die Sachdienlichkeit des Antrags, zu der die Richterin ohnehin wegen Fristablaufs nichts hätte beitragen können, sondern um seine Bestimmtheit iSd § 253 ZPO zu einem gesetzlich festgelegten Zeitpunkt. Hätte ein Außenstehender die Klage gelesen und eine Wohnung kaufen wollen, hätte er nicht gewusst, welche Beschlüsse welcher ETV denn nun nicht angefochten sind. Gleichwohl kann offen bleiben, ob die Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG eingehalten worden ist, denn die Klage der Kläger zu 2) und 3) führt weder zur Feststellung der Nichtigkeit der angegriffenen Beschlüsse noch zu dem Ergebnis, dass diese Beschlüsse den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen.

b) Die Kläger zu 2) und 3) haben sich mit ihrer Klage gegen die Beschlüsse zu TOP 13 (Wirtschaftsplan 2010, aber es lag 2011 vor) und zu TOP 14 Rücklagenwirtschaftsplan 2010, aber es lag 2011 vor) gewehrt. Das Amtsgericht hat es zu Recht als unschädlich angesehen, dass das Protokoll den Schreibfehler enthalten habe, da angesichts der Beschlussvorlage klar gewesen sei, welcher Wirtschaftsplan und welche Rücklagenbildung beschlossen werden sollte.

Die Kläger zu 2) und 3) führen erfolglos zur Berufungsbegründung aus, dass unverständlich sei, warum der Schreibfehler dann auch noch in der Beschlussammlung zu finden sei und warum das Protokoll nicht berichtigt worden sei. Sollten Rechenwerke für 2011 beschlossen worden sein, seien sie nicht angefochten worden.

Ihr Rechtsschutzinteresse für die Anfechtung des Beschlusses über den

Wirtschaftsplan 2011 ist nicht entfallen, nur weil das Jahr abgelaufen ist (vgl. OLG Hamm OLGZ 1971, 96). Beschlossen werden keine Überschriften, sondern hier ein Rechenwerk. So ist dann auch die Anfechtung der Kläger zu 2) und 3) auszulegen. Sie haben also den Beschluss über das Rechenwerk 2011 angefochten, der wegen der falschen Überschrift unter Unbestimmtheit leiden könnte.

Eine Nichtigkeit der Beschlüsse ist nicht zu erkennen. Darüber hinaus gilt, dass die Kläger nicht bestritten haben, dass sie die Einladung bekommen haben, der der Wirtschaftsplan 2011 beigelegt war. Sie können also nicht etwa behaupten, sie hätten nicht gewusst, was beschlossen worden ist. Sie haben selber auch keine Protokollberichtigung beantragt. Wenn man den Beschluss in dem Versammlungsprotokoll liest, so nimmt er Bezug auf den vorgelegten Wirtschaftsplan und der galt erkennbar für 2011. Unter diesen Umständen ist der Beschluss trotz des Schreibfehlers bestimmt genug.

c) Das Amtsgericht hat weiter den Beschluss zu TOP 15 (Verlängerung der Bestellung Dr. A bis zum 31.12.2013) für wirksam gehalten. Die Parteien haben den Rechtsstreit in der mündlichen Verhandlung insoweit in der Hauptsache für erledigt erklärt, weil der Bestellzeitraum abgelaufen war. Über die Kosten hat die Kammer insoweit nach billigem Ermessen zu entscheiden. Sie sind von den Klägern zu 2) und 3) zu tragen, § 91 a ZPO. Sie wären ohne das erledigende Ereignis unterlegen. Der Beschluss entsprach entgegen ihrer Ansicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Mit der Klagebegründung haben die Kläger zu 2) und 3) vorgetragen, der Verwalter handle nun aufgrund eines nicht wirksam abgeschlossenen Verwaltervertrages. Die Vertretung des Verbands durch einzelne Wohnungseigentümer sei nicht möglich. Der Verwalter habe ihnen in der Vergangenheit - 2009 - die Einsicht in Verwaltungsunterlagen verweigert. In 2011 habe es insoweit ein Anerkenntnisurteil gegeben. Der Verwalter führe die Beschlussammlung nicht ordentlich. Der Umgang des Verwalters mit den Beschlussanträgen der Kläger zu 2) und 3) sei nicht ordnungsgemäß. Der Umgang mit den Schulden der Eigentümer E sei unverantwortlich und führe zu erheblichen vermeidbaren Schäden. Die Beschlussvorlagen des Verwalters seien unbrauchbar. Das sei erkennbar an dem Beschluss über die Stellplatzregelung.

Das Amtsgericht hat den Beschluss für ordnungsgemäß gehalten und ausgeführt, dass weder die vereinzelt gescheiterte Akteneinsicht noch der nachvollziehbare Fehler in der Beschlussammlung dazu führen könnten, dass die Bestellung unwirksam seien. Auch was die Zwangsverwaltung anbetreffe, seien Fehler des Verwalters nicht erkennbar, denn die Mehrheit der Eigentümer sei anscheinend der Ansicht, dass die gerichtliche Beitreibung der Wohngelder wenig aussichtsreich sei. Die Zwangsverwaltung ermögliche, die Vermietbarkeit der Einheit herzustellen und so zu Einnahmen für das Wohngeld zu kommen.

Die Berufungsbegründung der Kläger zu 2) und 3) innerhalb der einmal verlängerten Frist des § 520 ZPO führt im Wesentlichen aus, es sei kein Verwaltervertrag abgeschlossen, auf dessen Basis der Verwalter sein Handeln stützen könne, der Vertrag sei nur vom Verwaltungsbeirat abgeschlossen worden, was aber nicht möglich sei. Bemerkenswert sei auch die Entscheidung des Amtsgerichts zu der Frage der Verweigerung des Einsichtsrechts. Es sei nicht lobenswert, dass der Verwalter diesen Anspruch anerkannt habe. Die Beklagten seien nur bemüht, Fehler zu kaschieren oder abzuwiegeln.

Nichtigkeitsgründe sind nach alledem nicht erkennbar. Aber auch gegen die

Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses hat die Kammer keine Bedenken. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Frage nach dem Abschluss eines Verwaltervertrags unbeantwortet bleiben konnte, weil es um seinen solchen in dem vorliegenden Rechtsstreit nicht geht. Zudem gilt, dass wirksam bestellt werden kann auch ohne Verwaltervertrag (vgl. Niedenführ in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 10. Auflage RN 37 zu § 26). Hinsichtlich des Fehlers bei der Beschlusssammlung gilt, dass dieser Fehler nicht zwingend zur Abberufung führen muss (vgl. BGH ZWE 2012, 221). Den wichtigen Grund i.S.d. § 26 Abs. 1 Satz 3 und 4 WEG kann nicht ein einzelner Wohnungseigentümer geltend machen, wenn das nicht im gemeinsamen Interesse aller liegt. Dies tut es erst, wenn die Ablehnung der Abberufung aus objektiver Sicht nicht vertretbar erscheint (Leitsatz). Dieselben Grundsätze gelten auch, wenn es um die Frage der Weiterbestellung eines Verwalters geht. Es müsste ein wichtiger Grund gegen die Bestellung des Verwalters vorliegen. Der ist zu bejahen, wenn unter Berücksichtigung aller, nicht notwendig vom Verwalter verschuldeter Umstände nach Treu und Glauben eine Zusammenarbeit mit dem gewählten Verwalter unzumutbar und das erforderliche Vertrauensverhältnis von vornherein nicht zu erwarten ist (Niedenführ in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 10. Auflage RN 18 zu § 26 mwN). Die Eigentümer sind nicht ohne weiteres verpflichtet, den Verwalter dann abzurufen. Die Bestellung eines Verwalters widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung erst, wenn die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum überschreiten, wenn es also objektiv nicht mehr vertretbar erscheint, den Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände zu bestellen (N/K/S a.a.O. RN 18 zu § 26; BGH MDR 2012, 955).

Die Kläger zu 2) und 3) haben nach Ablauf der Berufungsbegründungsfrist und in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer weitere Gründe vorgetragen, die insbesondere im Hinblick auf die Kosten der Zwangsverwaltung des Eigentums v im März 2013 zum Ende der Verwaltungstätigkeit des Verwalters Dr. v geführt haben. Mit Blick auf den hier streitgegenständlichen Beschluss ist dieser Vortrag unbeachtlich. Er vermag auch die Perspektive der damals mit stimmenden Eigentümer nicht rückwirkend zu ändern. Ihnen lag der Beschluss der Kammer zu dem Aktenzeichen 55 S 58/09 WEG vom 07.05.2010 vor, nach dem die Gemeinschaft ein weites Ermessen habe, welches im Zeitpunkt der Versammlung 24.09.2008 nicht zu einer Ermessensreduzierung auf Null geführt hatte. Dass in 2011 sichere Erkenntnisse vorlagen, die am 08.09.2011 eine derartige Reduzierung herbeigeführt hätten, haben die Kläger zu 2) und 3) wenn überhaupt, so doch jedenfalls nicht rechtzeitig vorgetragen. Das Amtsgericht hatte mangels vorgetragener Anhaltspunkte keine Veranlassung, einen rechtlichen Hinweis zu erteilen. Das gilt auch für die erkennende Kammer.

d) TOP 16 s.u. 3. a).

e) Von vornherein unzulässig ist die Berufung der Kläger zu 2) und 3), soweit sie sich gegen die Entscheidung des Amtsgerichts zu dem Beschluss TOP 20 (Zaunanlage) wenden. Hier sind sie nicht beschwert, § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, weil das Amtsgericht ihrem Antrag stattgegeben hat.

f) Erfolglos bleibt die Berufung der Kläger zu 2) und 3) auch, wenn sie sich gegen die Zurückweisung ihres Antrags hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 22/Erg.01 (Beendigung der Zwangsverwaltung) wenden. Ein Grund, diesen Beschluss für nichtig zu halten, ist nicht erkennbar. Dass die Eigentümer einen Beschluss über die Beendigung der Zwangsverwaltung im Fall v vertagt haben, ist lediglich ein Geschäftsordnungsbeschluss, gegen den vorzugehen ein Rechtsschutzbedürfnis nur besteht, wenn die Versammlung derartige Beschlüsse erkennbar zur

Behinderung der Rechte desjenigen fasst, der eine Abstimmung wünscht. Dafür gibt es vorliegend keinen Anhaltspunkt.

g) Im Ergebnis sind auch die Beanstandungen der Kläger zu 2) und 3) hinsichtlich des amtsgerichtlichen Urteils betreffend den Beschluss zu TOP 22/Erg.02 (Ablehnung der Beitreibung von Wohngeldanspruchs) erfolglos.

In erster Instanz haben die Kläger zu 2) und 3) innerhalb der Anfechtungsfrist im Wesentlichen vorgetragen, es sei kein Grund ersichtlich, auf die Beitreibung der Schulden v zu verzichten. Sie haben die Existenz des Insolvenzverfahrens bestritten und vorgetragen, die Gemeinschaft habe in den vergangenen 10 Jahren 60.000,- Euro vertan. Das Amtsgericht hat Ermessensfehler nicht erkennen können, weil schon die Zwangsverwaltung ersichtlich nicht erfolgversprechend verlaufe. In der Berufungsbegründung verweisen die Kläger zu 2) und 3) darauf, dass Mietinnahmen nicht erzielt würden, die Gemeinschaft die fehlenden Anteile aus der Einheit v zahle und die Zwangsverwalterin sich selbst verwalte. Der Verwalter handle gegen alle Vernunft.

Danach sind Nichtigkeitsgründe für diesen Beschluss nicht erkennbar. Das Amtsgericht hat den Beschluss zutreffend für ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend gehalten. Die Kläger zu 2) und 3) haben im Nachgang zur Berufungsbegründung und in der mündlichen Verhandlung vor der Kammer weitere Gründe vorgetragen, die zwischenzeitlich im März 2013 zur Beendigung der Verwalterstellung geführt haben. Das ist möglicherweise eine Konsequenz aus den in der Zeit nach der Eigentümerversammlung erfolgten Recherchen der Kläger zu 2) und 3). Damit ist jedoch nicht erwiesen, dass diese Erkenntnisse zum Zeitpunkt der Versammlung vom 08.09.2011 irgendjemandem in dem hinsichtlich der behaupteten Zahlen immer noch nur ungefähren Umfang vorlagen. Die Messlatte dieser nachträglichen Erkenntnisse kann nicht an einen Beschluss aus 2011 angelegt werden. Damals schien es den Eigentümer zulässigerweise opportun und in der Prüfung nicht ermessensfehlerhaft, kein weiteres Geld in die Beitreibung von Wohngeldern zu stecken, als dies schon im Zuge der Zwangsverwaltung geschehen war.

h) Erfolglos ist die Berufung der Kläger zu 2) und 3) schließlich auch in Bezug auf die amtsgerichtliche Entscheidung zu TOP 22 Erg. 05 (Beschlussablehnung Beauftragung RA Ansprüche gegen Verwalter)

Wenn die Kläger zu 2) und 3) meinen, Schadensersatzansprüche seien schon deswegen zu prüfen, weil in der Vergangenheit eine Vielzahl von Beschlussanfechtungen erforderlich geworden sei, es gehe nicht an, dass die Kläger eine erhöhte Beitragszahlung für Rechtsanwaltskosten leisten müssten, weil der Verwalter Fehler unterlaufen seien, so ist dieser Vortrag gänzlich unsubstanziert. Dasselbe gilt für die Behauptung, die Zwangsverwalterin Held sei zum Nichtstun verdammt, stelle aber hohe Rechnungen. Das Amtsgericht hat den Beschlussvorschlag zutreffend als vage bezeichnet. In der Berufungsbegründung führen die Kläger zu 2) und 3) aus, die Entscheidung des Amtsgerichts sei unakzeptabel.

Hier gilt wie zu TOP 22/Erg.02 zunächst, dass Nichtigkeitsgründe nicht vorliegen. Es ist die Zuständigkeit der Gemeinschaft, über die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen einen Verwalter für verspätete Pflichterfüllungen oder schuldhaftige Pflichtverletzungen betreffend das Gemeinschaftseigentum zu entscheiden. Aus dem Vortrag der Kläger zu 2) und 3) im Nachgang zur Berufungsbegründung und in der Verhandlung vor der Kammer wird jedoch

erkennbar, dass sie zwischenzeitlich ihre Vermutungen in 2011 durch Kenntnisse untermauern konnten und damit gegenwärtig ein Schadensersatzanspruch gegen den damaligen Verwalter zu prüfen sein könnte. Die Gemeinschaft, die all dies ebenso wie die Kläger zu 2) und 3) damals nicht verbindlich wusste und nicht wissen konnte, hat nicht fehlerhaft gehandelt oder gegen die Grundsätze ordnungsgemäßen Verwaltens verstoßen, indem sie am 08.09.2011 ein Vorgehen gegen den Verwalter abgelehnt hat. Eine ex post-Betrachtung der Ordnungsmäßigkeit mit zwischenzeitlich gewonnenem Wissen ist ebenso wenig zulässig wie das Berücksichtigen von nachträglich entstandenen Kündigungsgründen, die eine ausgesprochene Kündigung untermauern sollen.

### 3. Berufung des Klägers zu 1)

Die Berufung des Klägers ist teilweise erfolgreich.

a) Ohne Erfolg bleibt sie allerdings hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 16 (Stellplatzregelung) der Eigentümerversammlung vom 08.09.2011. Das gilt auch, soweit die Kläger zu 2) und 3) sich mit der Berufung gegen diesen Teil des Amtsgerichtsurteils gewandt haben. Das Amtsgericht hat diesen Beschluss zu Recht für ordnungsgemäß gehalten.

Der Kläger zu 1) wendet hiergegen ein, es habe einen Beschluss der Eigentümer vom 09.09.2002 gegeben, der besagt habe, dass die Stellplätze nur den Eigentümern zur Verfügung stehen sollten. Demgegenüber habe er feststellen müssen, dass auch Mieter Stellplätze benutzt hätten und dass manche Eigentümer mehrere Kfz auf einem Platz abgestellt hätten. Der Kläger zu 1) finde darum häufig keinen Parkplatz. Statt ein jahresübergreifende Regelung zu treffen, wie das Landgericht angeraten habe, habe man die Regelung noch weiter gelockert. Teil des Beschlusses hätten genau die Markierung und die Nummerierung sein müssen und darauf basierend eine andere Vergabe. Die Kläger zu 2) und 3) haben lediglich auf das Lotteriespiel verwiesen, zu dem es nun bei der Stellplatznutzung kommen müsse.

Die Kammer teilt die Ansicht des Klägers zu 1) nicht. Zunächst sind Nichtigkeitsgründe nicht ersichtlich. Es handelt sich um eine in der Kompetenz der Gemeinschaft stehende Gebrauchsregelung für das Gemeinschaftseigentum iSd § 15 Abs. 2 WEG. Auch bei derartigen Stellplatzregelungen gab es jedoch keine Ermessensreduzierung für die Eigentümerversammlung. Aus diesem Grund hat die Kammer anlässlich des früheren rechtlichen Hinweises auch keine präzisen Angaben zu einer Lösung gemacht. Denkbar sind tatsächlich einige, verschiedene Regelungen. Die Mehrheit dieser Gemeinschaft ist ersichtlich der Auffassung, eine Nummerierung der Stellplätze und eine wohnungsbezogene, möglicherweise zeitbeschränkte Zuweisung der Stellplätze sei nicht von Nöten. Ebenso möchte sie unterschiedslos zwischen Eigentümern und Mietern die Stellplätze vergeben. Eine Beschränkung wird nur insoweit gemacht, als für jede Einheit nur ein Stellplatz benutzt und jeder Stellplatz nur von einem Kfz belegt werden darf. Mit dieser Beschlussfassung befindet sie sich im Rahmen dessen, was zulässig ist. Die Praktikabilität wird sich erweisen. Sollte die gewünschte Chancengleichheit nicht zu erzielen sein, ist eine Änderung dieser Regelung möglich. Derzeit sieht die Kammer keinen Grund, durch Ungültigerklärung dieses Beschlusses einzugreifen. Allein der Umstand, dass ein Eigentümer nun häufig keinen Stellplatz finde, vermag hierfür nicht auszureichen.

b) Erfolgreich ist der Kläger zu 1), soweit er das amtsgerichtliche Urteil betreffend die Beschlussfassung zu TOP 17 (Balkonüberdachung) beanstandet.

In der Entscheidung 55 S 139/10 WEG (= 70 C 104/09 WEG) vom 04.03.2011 hat die Kammer ausgeführt, dass es sich bei der Überdachung der Balkone im obersten Geschoss um Gemeinschaftseigentum handle, das im Zuge der Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums "Fassade" beseitigt worden sei. Es fehle noch eine Beschlussfassung dahingehend, ob und gegebenenfalls wie ein Sonnen- oder Witterungsschutz dort angebracht werden solle. In dem Verfahren 55 S 159/12 WEG (= 70 C 60/10 WEG) ist der Kläger zu 1) unterlegen mit seinem Begehren, eine Beschlussablehnung über seine Balkonüberdachung anzufechten und eine Verpflichtung der Gemeinschaft zu erreichen.

Die nun erfolgte Beschlussfassung vom 08.09.2011 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, die Entscheidung des Amtsgerichts ist insoweit zu ändern.

Dabei ist voranzuschicken, dass die Balkonüberdachung im obersten Geschoss keiner Veränderungssperre unterliegt. Die Versammlung war also berechtigt, hier eine andere Form des Schutzes vor Sonne zu wählen. Denn die Gemeinschaft kann im Rahmen der Instandsetzung entscheiden, dass die Fassade zukünftig anders aussehen soll. Für derartige Instandsetzungen von Gemeinschaftseigentum gilt § 21 Abs. 5 Ziffer 2 WEG. Danach ist die Gemeinschaft für die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zuständig. Sie kann durch Vereinbarung wirksam die Instandsetzungslast für im Gemeinschaftseigentum stehende Gebäudeteile, die im Bereich eines Sondereigentums liegen, auf den jeweiligen Sondereigentümer legen (vgl. Merle in Bärmann, 12. Auflage WEG RN 108 zu § 21). Durch einfach mehrheitlichen Beschluss geht das mangels Beschlusskompetenz nicht, (Merle a.a.O. RN 109 mwN). Das gilt auch nicht für einmalige Leistungen (Merle a.a.O. RN 110). Etwas anderes gilt nach § 16 Abs. 4 WEG. Wenn die Eigentümerversammlung bestimmten Eigentümern diese Last auferlegen will im Hinblick auf eine ausschließliche Nutzung bestimmter Teile des Gemeinschaftseigentums, so ist das zulässig. Allerdings bedarf ein derartiger Beschluss der doppelt qualifizierten Mehrheit von drei Vierteln aller stimmberechtigten Eigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile. Denkbar ist das ebenfalls für die Wiederherstellung eines alten Zustands (Merle a.a.O. RN 111).

In dem streitgegenständlichen Sachverhalt waren 26 von 36 Wohnungen vertreten. 27 Stimmen (= 3x9) wären drei Viertel, denn es geht um alle vorhandenen Stimmen, nicht nur um die anwesenden (Niedenführ in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten WEG 10. Auflage RN 115 zu § 16 mwN). Ohne dass es einer Ermittlung der vertretenen Miteigentumsanteile bedarf, steht damit fest, dass die Mehrheit nicht qualifiziert genug war, um die gewählte Kostenregelung zulasten der Eigentümer von Einheiten der obersten Geschosse zu treffen. Der Beschluss ist daher unwirksam.

c) Ohne Erfolg bleibt der Kläger zu 1) auch, soweit er sich mit der Berufung gegen die Abweisung seines Antrags auf Ungültigerklärung des Beschlusses zu TOP 19 (Sachverständigenauftrag Dächer) wendet. Das Argument des Klägers zu 1), ein Kostenrahmen sei unrichtig ebenso wenig festgelegt worden wie die Qualifikation des Sachverständigen, vermag seinem Antrag nicht zum Erfolg zu verhelfen.

Aus § 21 Abs. 5 Ziffer 2 WEG ergibt sich die Pflicht der Gemeinschaft, das Gemeinschaftseigentum instand zu halten. Aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG folgt die Aufgabe des Verwalters, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und -setzung des Gemeinschaftseigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Die Eigentümer sind als diejenigen, die die wirtschaftliche Last tragen, in erster Linie selbst

zuständig. Daher hat der Verwalter eine Bestandsaufnahme vorzunehmen, die Wohnungseigentümer zu unterrichten und ihre Entscheidung über das weitere Vorgehen herbeizuführen. Wenn die Eigentümer ihn eben dazu ermächtigen und ihm nicht ausdrücklich Grenzen vorgeben, so liegt darin kein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Ein Verwalter wird von vornherein seine Aufmerksamkeit auch auf den Preis für die fachkundige Bestandsaufnahme lenken. Wenn er dann erkennt, dass das zu erwartende Honorar eine ungewöhnliche Höhe haben wird, dann wird er Rücksprache mit der Gemeinschaft suchen, weil er auch für die Erhaltung der Liquidität zuständig ist. Auch der Kläger zu 1) hat bisher nicht vorgetragen, dass dem damaligen Verwalter zu einem vergleichbaren Zeitpunkt etwa gutsherrliche Art vorzuwerfen gewesen sei. Wenn die Versammlung die Kosten und die Qualifikation von vornherein beschränkt, ist das zwar grundsätzlich hilfreich, aber es kann eben auch unzureichend sein und dann den Fortgang behindern. Auch der Kläger zu 1) hat bestätigt, dass für diesen Beschluss der Bezug zu den Ereignissen des damals zurückliegenden Winters zu erkennen war. Dieser gibt die Grenzen vor. Es ist nun an dem Verwalter, die Informationen einzuholen, die er auch ohne einen ausdrücklichen Beschluss hätte einholen können.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus § 92 Abs.1 ZPO. Danach sind die Kosten im Verhältnis des jeweiligen Obsiegens und Unterliegens und der teilweisen Hauptsachenerledigung zu verteilen.

Die Entscheidung hinsichtlich der Vollstreckbarkeit beruht auf den §§ 708 Nr. 10, 711, 713 ZPO.

Die Zulassung der Revision im Hinblick auf die Frage, ob bei fehlender Angabe des Datums der Eigentümerversammlung innerhalb der Anfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 Satz 2 1. Hs WEG die Klage als unbegründet zurückzuweisen ist, kam nicht in Betracht, § 543 Abs. 2 ZPO. Die Voraussetzungen für eine Zulassung lagen nicht vor. Die Kläger zu 2) und 3) wären - wie sich aus den Ausführungen zur Begründetheit ihrer Berufung über die Nichtigkeit hinaus herleiten lässt - mit ihren Anträgen auch unterlegen, wenn sie den Klageantrag im Hinblick auf das Datum der Eigentümerversammlung vollständig eingereicht hätten. Deswegen konnte die Kammer die Frage der Wahrung der Anfechtungsfrist auch offen lassen.