

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 25 Abs. 5 WEG

- 1. Der Beschluss über die Jahresabrechnung wirkt anspruchsbegründend nur hinsichtlich des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteigt (sog. Abrechnungsspitze).**
- 2. Der Beschluss über einen Wirtschaftsplan eines Jahres kann auch noch im Dezember gefasst werden, wenn eine wirksame Rechtsgrundlage für die von den übrigen Wohnungseigentümern bereits entrichteten Wohngeldvorauszahlungen (sowie für die Einforderung etwaiger Rückstände) geschaffen werden soll.**
- 3. Existiert ein Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplans nicht, besteht auch keine Verpflichtung zur Hausgeldzahlung. Dass die Erwerber von Wohnungseigentum im Falle der Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG, sofern für sie eine Auflassungsvormerkung eingetragen und ihnen das Wohnungseigentum bereits übergeben worden ist, als werdende Wohnungseigentümer bereits gem. § 16 Abs. 2 WEG für die Lasten und Kosten des zukünftigen Wohnungseigentums haften (BGH, Beschluss vom 05.06.2008 - V ZB 85/07, BGHZ 177, 53 = NJW 2008, 2639), bedeutet nicht, dass ohne entsprechende Rechtsgrundlage auch eine Verpflichtung bestünde, Wohngeldvorauszahlungen zu leisten.**
- 4. Auf Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung findet die gesetzliche Regelung des § 139 BGB entsprechende Anwendung. Zwar kann ein Beschluss grundsätzlich auch nur teilweise für ungültig erklärt werden. Dies ist aber nicht der Fall, wenn der unbeanstandet gebliebene Teil nicht sinnvollerweise auch allein Bestand haben kann und nicht anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümergeinschaft so beschlossen hätte (vgl. BGH, Beschluss vom 10.09.1998 - V ZB 11/98).**
- 5. Von dem Stimmrechtsverbot nach § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG werden nur Abstimmungen über Beschlussgegenstände erfasst, die verfahrensrechtliche Maßnahmen betreffen, worunter insbesondere Beschlüsse über die Einleitung des Rechtsstreits, die Art und Weise der Prozessführung und die Frage der verfahrensrechtlichen Beendigung fallen; dass eine Beschlussfassung Auswirkungen auf den Rechtsstreit in materiell-rechtlicher Hinsicht hat oder haben kann, genügt nicht (BGH, Urteil vom 14.10.2011 - V ZR 56/11, BGHZ 191, 198).**

Das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 – erkennt durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Gravesande-Lewis, den Richter am Landgericht Rüther und die Richterin Wöhler aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 25.02.2015 für Recht:

Tenor:

1. Auf die Berufung der Beklagten wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 15.08.2014, Az. 22a C 15/14, abgeändert. Die Klage wird insgesamt abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

Tatbestand:

I.

Die Parteien bilden die WEG A. H. 47, I. G. G. 2, 3a, 3b, 3c, 4a, 4b, 5, 6, J.-S.-W. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, (PLZ) H.. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Jahre 2013 entstanden. Am 17.12.2013 fand die erste ordentliche Eigentümerversammlung statt, nachdem zuvor bereits mehrere außerordentliche Eigentümerversammlungen stattgefunden hatten, u. a. am 08.08.2013. Die Parteien streiten in der Berufungsinstanz, nachdem die Kläger ihre Berufung zurückgenommen haben, noch um die Gültigkeit der auf der Eigentümerversammlung vom 17.12.2013 zu TOP 4 und 6 a) gefassten Beschlüsse (Protokoll: Anl. B 1), soweit das Amtsgericht diese teilweise für ungültig erklärt hat.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird im Übrigen auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat den auf der Eigentümerversammlung vom 17.12.2013 zu TOP 4 gefassten Beschluss mit Urteil vom 15.08.2014 für ungültig erklärt, soweit er eine rückwirkende Geltung für das Wirtschaftsjahr 2013 vorsieht, "also für die vor dem 17.12.2013 begonnen habenden Monate". Weiter hat das Amtsgericht den auf derselben Eigentümerversammlung zu TOP 6 a) gefassten Beschluss für ungültig erklärt, soweit er eine Überprüfung der Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedürftigkeit der Fassade und der Dachkonstruktion durch einen Sachverständigen dem Grunde nach für die Bereiche A. H., J.-S.-W. 4 und 5 sowie I. G. G. 3, 4b, 5 und 6 zurückgewiesen hat. Im Übrigen hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen. Soweit das Amtsgericht der Klage stattgegeben hat, hat es zur Begründung ausgeführt, dass der Beschluss über die rückwirkende Geltung des Wirtschaftsplans ab 01.04.2013 mindestens anfechtbar, wenn nicht sogar nichtig sei, da sich der Wirtschaftsplan auf die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben eines zukünftigen Wirtschaftsjahres beziehe, während ein abgelaufenes Wirtschaftsjahr nur noch abzurechnen sei. Soweit der BGH in einem obiter dictum erklärt habe, dass ein Wirtschaftsplan auch dann beschlossen werden könne, wenn das betreffende Wirtschaftsjahr bereits abgelaufen sei, erscheine gleichwohl die im Schrifttum vertretene Ablehnung vorzuzugswürdig. Auch aus dem Aspekt, dass es

sich hier um ein Rumpfwirtschaftsjahr gehandelt habe, ergebe sich keine gegenteilige Bewertung. Es wäre auf keine Bedenken gestoßen, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft im April einen Wirtschaftsplan für den Rest des Wirtschaftsjahres erstellt hätte. Die Verwaltung hätte besonders zügig Anfang 2014 über das Wirtschaftsjahr 2013 abrechnen müssen. Auch während des Wirtschaftsjahres 2013 stattfindende Eigentümerwechsel führten nicht zur Notwendigkeit einer rückwirkenden Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan.

Entgegen dem Protokoll handele es sich bei dem zu TOP 6 a) gefassten Beschluss um einen Negativbeschluss, was im Ergebnis unstreitig geblieben sei. Die Kläger hätten schlüssig dargetan, dass es allein ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen habe, die Sanierungsbedürftigkeit des Gemeinschaftseigentums durch einen Sachverständigen prüfen zu lassen, nachdem bereits am 29.05.2013 festgestellt worden sei, dass die Außenwände der Wohnung aufgrund des Eindringens von Feuchtigkeit von außen durch das Mauerwerk feucht bzw. sogar nass gewesen seien. Keine Ermessensreduzierung bestehe allerdings hinsichtlich des Beschlussteils, dass die Beauftragung eines Sachverständigen in Absprache mit dem Beirat erfolge. Eine solche Auswahlentscheidung falle in die grundsätzliche Zuständigkeit der Gemeinschaft und könne jedenfalls nicht per Beschluss auf den Beirat delegiert werden. Auf jeden Fall bestehe insoweit keine Ermessensreduzierung auf null. Darüber hinaus bestehe auch keine Ermessensreduktion bezüglich der Kostengrenze. Die Gemeinschaft hätte auch von einer solchen Regelung absehen können. Die Wohnungseigentümer hätten im Falle von Anträgen, die teilweise zwingend positiv zu bescheiden seien und teilweise über das Ziel hinausschossen, die Obliegenheit, diejenigen Beschlussteile zu beschließen, die zwingend seien, und nur diejenigen zurückzuweisen, die es nicht seien. Der Beschluss sei hinsichtlich der Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit der Fassade und der Dachkonstruktion in den Bereichen A. H., J.-S.-W. 4 und 5 sowie I. G. G. 3, 4b, 5 und 6 nicht deckungsgleich mit dem auf der Eigentümerversammlung vom 08.08.2013 zu TOP 2 gefassten Beschluss.

Gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 30.09.2014 zugestellte Urteil haben die Beklagten mit einem am 14.10.2014 beim Berufungsgericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt und diese sogleich begründet. Die Kläger haben die von ihnen mit Schriftsatz am 30.10.2014 gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 30.09.2014 zugestellte Urteil eingelegte Berufung mit Schriftsatz vom 02.01.2015 zurückgenommen und sind daraufhin mit Beschluss vom 06.01.2015 des Rechtsmittels der Berufung für verlustig erklärt worden.

Die Beklagten tragen vor, dass sich weder aus § 28 Abs. 1 WEG noch aus § 28 Abs. 3 WEG ergebe, dass der Wirtschaftsplan für ein bevorstehendes Kalenderjahr bereits im Vorjahr beschlossen werden müsse. Zudem handele es sich um eine neu aufgeteilte Wohnungseigentumsanlage, so dass 2013 Rumpfwirtschaftsjahr gewesen sei. Die Übergabe von Wohnungen habe bereits im April 2013 begonnen. Daher sei es dem Verwalter unmöglich gewesen, bereits im Jahr 2012 einen Wirtschaftsplan für das Jahr 2013 vorzulegen und beschließen zu lassen. Der BGH habe ausdrücklich festgestellt, dass eine Anspruchsgrundlage auch für bereits entrichtete Hausgeldbeiträge in Gestalt eines Wirtschaftsplans geschaffen werden müsse. Der BGH habe in Rn. 20 der zitierten Entscheidung ausgeführt, dass es sich bei den Hausgeldvorschüssen gemäß Wirtschaftsplan gerade nicht um gewöhnliche Abschlagszahlungen handele, für die charakteristisch sei, dass sie von dem

Gläubiger nicht mehr verlangt werden könnten, sobald die Berechnung der eigentlichen Forderung vorliege. Die Parteien hätten bereits ab April 2013 freiwillig mit der Hausgeldzahlung gemäß zugesandtem Wirtschaftsplan begonnen. Für diese Zahlungen habe nachträglich eine Anspruchsgrundlage geschaffen werden müssen, was mit dem Beschluss vom 17.12.2013 erfolgt sei. Der Wirtschaftsplan, über den abgestimmt worden sei, sei den Klägern übersandt worden. Weitere Einwendungen gegen den Beschluss hätten die Kläger innerhalb der Klagebegründungsfrist des § 46 WEG nicht vorgebracht.

Das Urteil des Amtsgerichts verstoße gegen § 308 ZPO und § 46 Abs. 1 Satz 2 HS. 2 WEG, soweit der Beschluss zu TOP 6 a) teilweise für ungültig erklärt worden sei. Das Amtsgericht habe offenbar unter Beiziehung der Akte aus dem Parallelverfahren den Sachverhalt dahingehend ausgeforscht, welche Untersuchungen des gemeinschaftlichen Eigentums dort, also in der Versammlung vom 08.08.2013, bereits beschlossen worden seien. Die auf Seite 12 und 13 der Urteilsbegründung zugrunde gelegten Tatsachen seien von den Parteien nicht vorgetragen worden. Dies gelte auch für den Schriftsatz vom 07.07.2014 der Kläger. Dass die Kläger innerhalb der Klagebegründungsfrist lediglich das gerichtliche Aktenzeichen des Parallelverfahrens erwähnt hätten, reiche nicht aus. Es handele sich allenfalls um eine Anregung an das Gericht, die Akte beizuziehen. Unklar sei, worauf sich die von den Klägern geforderte Kostenobergrenze von Euro 80.000,00 für ein Sachverständigengutachten beziehen solle. In dem Beschluss fehle die Festlegung, wie die Euro 80.000,00 aufgebracht werden sollten, da diese Summe offenkundig nicht aus dem laufenden Wirtschaftsplan entnommen werden könne. Dies hätte jedoch erfolgen müssen.

Die Beklagten beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 15.08.2014, Az. 22A C 15/14, abzuändern und die Klage insgesamt abzuweisen.

Die Kläger beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Kläger verteidigen das Urteil des Amtsgerichts und tragen vor, dass die Aufteilung des bestehenden Objekts in Wohnungseigentum im Jahr 2012 erfolgt sei, so dass allenfalls dieses Jahr als Rumpfsjahr anzusehen sei. Dem stehe nicht entgegen, dass der aufteilende Eigentümer Wohnungen möglicherweise erst ab 2013 an Erwerber übergeben habe. Im Jahr 2013 hätten diverse Eigentümerversammlungen stattgefunden, u. a. die außerordentliche Eigentümerversammlung vom 30.05.2013, auf der ein Wirtschaftsplan für das weitere Jahr hätte vorgelegt und beschlossen werden können. Aus der Entscheidung des BGH, Az. V ZR 68/12 ergebe sich nicht zwangsläufig, dass die Rechtsgrundlage bereits geleisteter Beträge in Gestalt einer rückwirkenden Beschlussfassung hergestellt werden könne und dürfe.

In Bezug auf den zu TOP 6 a) gefassten Beschluss habe das Amtsgerichts zutreffend

darauf hingewiesen, dass es den Eigentümern obliege, im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung die zwingenden Beschlussteile zu beschließen, und diese sich nicht auf eine Gesamtablehnung zurückziehen dürften. Der Vorwurf der "Amtsermittlung" oder "Ausforschung" durch das Amtsgericht könne nicht nachvollzogen werden, weil sie mit Schriftsatz vom 07.07.2014 das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 08.08.2013 eingereicht hätten. Das Amtsgericht habe nicht gegen § 308 ZPO verstoßen. Das Fehlen eines Finanzierungsbeschlusses könne nicht zu einer Aufhebung des amtsgerichtlichen Urteils führen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivortrags im Berufungsverfahren wird ergänzend auf die zwischen den Parteien im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Beklagten ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden, und hat auch in der Sache Erfolg. Zu Unrecht hat das Amtsgericht die auf der Eigentümerversammlung vom 17.12.2013 zu TOP 4 und TOP 6 a) gefassten Beschlüsse teilweise für ungültig erklärt und die Klage nicht insgesamt abgewiesen.

1.

Der Beschluss zu TOP 4 über die Genehmigung des Wirtschaftsplans 2013 war wirksam und entsprach auch ordnungsgemäßer Verwaltung, soweit er die rückwirkende Geltung ab dem 01.04.2013 enthielt.

Zwar hat das Amtsgericht zutreffend darauf hingewiesen, dass nach bisher überwiegender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur der erst im Dezember des Wirtschaftsjahres gefasste Beschluss über einen rückwirkend geltenden Wirtschaftsplan nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht (OLG Hamm, Beschluss vom 22.01.2009 - I-15 Wx 208/08, NJW-RR 2009, 1388, Rn. 11; BayObLG, Beschluss vom 13.12.2001 - 2Z BR 93/01, ZWE 2002, 360; AG Mannheim, Urteil vom 15.05.2009 - 4 C 18/09, BeckRS 2009, 12715; BeckOK WEG/Bonifacio, Stand: 01.10.2014, § 28 Rdnr. 5; Bärman/Becker, WEG, 12. Auflage, § 28 Rdnr. 14; offen gelassen von LG Saarbrücken, Urteil vom 21.06.2013 - 5 S 141/12, ZWE 2013, 379). Die vom Amtsgericht zitierte Entscheidung des OLG Schleswig (Beschluss vom 13.06.2001 - 2 W 7/01, ZWE 2002, 141) und Kommentarstelle (Niedenführ in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Auflage, § 28 Rdnr. 17), wonach der Beschluss nichtig sei, betreffen den hier nicht vorliegenden Fall, dass der Wirtschaftsplan rückwirkend für ein bereits abgelaufenes Wirtschaftsjahr beschlossen wird.

Demgegenüber hat der BGH mit Urteil vom 04.04.2014 - V ZR 168/13 (NJW 2014, 2197) entschieden, dass der Wirtschaftsplan sogar nach der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung durch einen Zweitbeschluss ersetzt werden kann, wenn Zweifel an seiner Wirksamkeit bestehen. Die Jahresabrechnung enthält regelmäßig

nicht die Rechtsgrundlage für bereits geleistete und noch ausstehende Wohngeldvorauszahlungen. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH (vgl. bereits Urteil vom 01.06.2012 - V ZR 171/11, NJW 2012, 2797, Rn. 20 ff.) wirkt der Beschluss über die Jahresabrechnung anspruchsbegründend nur hinsichtlich des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteigt (sog. Abrechnungsspitze); im Hinblick auf Zahlungsverpflichtungen, die durch frühere Beschlüsse entstanden sind, hat er dagegen nur bestätigende und rechtsverstärkende Wirkung. Insbesondere führt der Beschluss über die Jahresabrechnung nicht zu einer Verdoppelung des Rechtsgrunds für rückständige Vorschüsse in dem Sinne, dass sie sowohl aufgrund des Beschlusses über den Wirtschaftsplan als auch aufgrund des Beschlusses über die Jahresabrechnung geschuldet wären. Bei den in § 28 Abs. 2 WEG geregelten Vorschüssen der Wohnungseigentümer handelt es sich nicht um gewöhnliche Abschlagszahlungen, für die charakteristisch ist, dass sie von dem Gläubiger nicht mehr verlangt werden können, sobald eine Berechnung der eigentlichen Forderung vorliegt. Die Jahresabrechnung dient nicht der Ermittlung des "eigentlichen" Beitragsanspruchs, sondern nur der Anpassung der laufend zu erbringenden Vorschüsse an die tatsächlichen Kosten. Weil die Jahresabrechnung danach nicht an die Stelle des Wirtschaftsplans tritt, kann dieser nach der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung in einem folgenden Wirtschaftsjahr durch einen Zweitbeschluss ersetzt werden, wenn Zweifel an seiner Wirksamkeit bestehen (BGH, Urteil vom 04.04.2014 - V ZR 168/13).

Diese BGH-Entscheidung, die zu Zweitbeschlüssen über eine Sonderumlage ergangen ist, bei der zweifelhaft war, ob sie wirksam beschlossen worden war, ist auf den vorliegenden Sachverhalt zu übertragen. Hier existierte zwar noch gar kein Beschluss über den Wirtschaftsplan 2013, denn dieser wurde auf der Eigentümerversammlung vom 17.12.2013 erstmals gefasst. Dieser Fall ist jedoch nicht anders zu bewerten als der Fall, dass für bereits abgelaufene Wirtschaftsjahre gefasste Sonderumlagenbeschlüsse nichtig sind. In dem einen wie in dem anderen Fall fehlt es von Anfang an einer Rechtsgrundlage für bereits geleistete Vorauszahlungen (Sonderumlagenanteile) bzw. für die Einforderung rückständiger Vorauszahlungen (Sonderumlagenanteile). Damit geht der BGH gerade nicht davon aus, dass bei nichtiger (oder gänzliche fehlender) Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan die Abrechnungsspitze der Jahresabrechnung den Gesamtsaldo der jeweiligen Einzelabrechnung jedes Wohnungseigentümers erfasst, da es kein "Wohngeldsoll gemäß Wirtschaftsplan" und damit keine weitere Rechtsgrundlage für die Wohngeldzahlung gibt. Hätte der BGH dies anders gesehen, hätte er entschieden, dass bei fehlender Rechtsgrundlage für Vorauszahlungen der Abrechnungsbeschluss die (dann notwendigerweise alleinige) Rechtsgrundlage für den gesamten Abrechnungssaldo darstellt. Von daher stellt sich auch im vorliegenden Fall nicht lediglich die Frage des "Dürfens" der rückwirkenden Beschlussfassung des Wirtschaftsplan für ein bereits beinahe abgelaufenes Wirtschaftsjahr, sondern vielmehr des "Müssens" (zutreffend Elzer, IMR 2014, 292; vgl. auch Jennißen-Jennißen, WEG, 3. Auflage, § 28 Rdnr. 67). Der Umstand, dass am 30.05. und 08.08.2013 bereits außerordentliche Eigentümerversammlungen stattgefunden haben, auf denen der Wirtschaftsplan 2013 hätte genehmigt werden können, ist unerheblich, da es nicht darauf ankommt, warum der Wirtschaftsplan bis kurz vor Ablauf des Wirtschaftsjahres nicht beschlossen worden ist oder ob dies möglich gewesen wäre.

Im vorliegenden Fall sollte durch den angefochtenen Beschluss - ebenso wie in dem vom BGH entschiedenen Sachverhalt - eine wirksame Rechtsgrundlage für die von den übrigen Wohnungseigentümern bereits entrichteten Wohngeldvorauszahlungen (sowie für die Einforderung etwaiger Rückstände) geschaffen werden. Die Erwerber, denen das Wohnungseigentum wie den Klägern im Jahre 2013 übergeben worden war, hatten ein "Begrüßungsschreiben" erhalten (Anlagenkonvolut K 3), in dem ihnen mitgeteilt wurde, in welcher Höhe das monatliche Wohngeld zu zahlen sei. Ein Beschluss über die Genehmigung des Wirtschaftsplans existierte nicht. Dass die Erwerber von Wohnungseigentum im Falle der Begründung von Wohnungseigentum nach § 8 WEG, sofern für sie eine Auflassungsvormerkung eingetragen und ihnen das Wohnungseigentum bereits übergeben worden ist, als werdende Wohnungseigentümer bereits gem. § 16 Abs. 2 WEG für die Lasten und Kosten des zukünftigen Wohnungseigentums haften (BGH, Beschluss vom 05.06.2008 - V ZB 85/07, BGHZ 177, 53 = NJW 2008, 2639), bedeutet nicht, dass ohne entsprechende Rechtsgrundlage auch eine Verpflichtung bestünde, Wohngeldvorauszahlungen zu leisten. Die anteilmäßige Verpflichtung jedes Wohnungseigentümers gegenüber den anderen Wohnungseigentümern wird entweder durch den Beschluss über den Wirtschaftsplan als Vorschuss (§ 28 Abs. 2 und 5 WEG) oder durch den Beschluss über die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 und 5 WEG) zu einer konkreten Verbindlichkeit. Erst durch die entsprechenden Beschlüsse wird im Rahmen der allgemeinen Beitragspflicht eine Verbindlichkeit der einzelnen Wohnungseigentümer begründet (BGH, Beschluss vom 21.04.1988 - V ZB 10/87, BGHZ 104, 197 = NJW 1988, 1910; Niefenführ in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, a. a. O., § 16 Rdnr. 133).

Dagegen lässt sich auch nicht einwenden, dass begrifflich nicht mehr von einem Wirtschaftsplan im Sinne einer Prognose der voraussichtlich anfallenden Kosten und Lasten gesprochen werden könne und das Beschließen eines rückwirkenden Wirtschaftsplans sinnlos sei, wenn das betreffende Wirtschaftsjahr bereits beinahe um sei, die tatsächlichen Kosten feststünden und zeitnah abgerechnet werden könne. Da es hier um die (nachträgliche) Schaffung einer Rechtsgrundlage für bereits geleistete (oder noch nicht geleistete) Wohngeldvorauszahlungen im schon nahezu abgelaufenen Wirtschaftsjahr geht und diese nicht durch die Genehmigung der Jahresabrechnung geschaffen werden kann, hat die Wohnungseigentümergeinschaft gar keine andere Möglichkeit zu handeln.

Den weiteren Einwand der Kläger, dass ihnen der Gesamtwirtschaftsplan und die Einzelwirtschaftspläne vor der Beschlussfassung nicht vorgelegt worden seien und unklar sei, auf welche Unterlagen in dem Beschluss Bezug genommen werde, hat das Amtsgericht zu Recht als nicht durchgreifend angesehen und darauf verwiesen, dass die Kläger mit ihrem Schriftsatz vom 07.07.2014 selbst als Anlagenkonvolut K 3 den ihr Wohnungseigentum betreffenden Einzelwirtschaftsplan sowie den Gesamtwirtschaftsplan eingereicht haben. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der Wirtschaftsplan hinsichtlich seiner Aufgliederung in Einzelpositionen nicht sehr differenziert ist.

2.

a) Im Hinblick auf den zu TOP 6 a) gefassten Beschluss geht die Kammer aufgrund des von den Beklagten vorgelegten "endgültigen" Protokolls der

Eigentümerversammlung vom 17.12.2013 (Anl. B 1) davon aus, dass es sich um einen Negativbeschluss handelt. Dies ist zwischen den Parteien unstrittig, obwohl es in dem von den Klägern vorgelegten Protokollentwurf (Anl. K 1) trotz eines Stimmenverhältnisses von 22 Ja-Stimmen, 106 Nein-Stimmen und 1 Stimmenthaltung noch (unrichtig) heißt: "Die Versammlungsleiterin verkündet, dass der Beschlussantrag angenommen ist."

b) Dem Amtsgericht ist angesichts der von den Klägern innerhalb der Klagebegründungsfrist (§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG) vorgetragene(n) Tatsachen nicht darin zu folgen, dass das Ermessen der Wohnungseigentümer auf null reduziert war, Fassaden und Dachkonstruktion in der gesamten Wohnungseigentumsanlage - soweit dies nicht bereits Gegenstand des Beschlusses vom 08.08.2013 war - durch einen Sachverständigen überprüfen und ggfs. von diesem Sanierungsvorschläge unterbreiten zu lassen.

Der Lebenssachverhalt, auf den die Beschlussanfechtung gestützt werden soll, muss sich zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Klagebegründungsfrist eingegangenen Schriftsätzen selbst ergeben. Erforderlicher Sachvortrag kann nicht dadurch ersetzt werden, dass dem Gericht bei Durchsicht der Anlagen rechtserhebliche Umstände auffallen (BGH, Urteil vom 16.01.2009 - V ZR 74/08, BGHZ 179, 230 = NJW 2009, 999, Rn. 20)

Die Kläger hatten innerhalb der zweimonatigen Klagebegründungsfrist lediglich vorgetragen, dass in ihrer Wohnung im J.-S.-W. 2, 2. Obergeschoss am 29.05.2013 festgestellt worden sei, dass die Außenwände der Wohnung aufgrund des Eindringens von Feuchtigkeit von außen durch das Mauerwerk feucht bzw. sogar nass gewesen seien. Dies stelle einen Mangel der Kaufsache dar. Die Ablehnung des Antrags entspreche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da nur auf diesem Wege das Maß der an die Aufteilerin heranzutragenden Ansprüche festgestellt werden könne und dies aktuell vereitelt werde. Daraus ergibt sich aber allenfalls, dass das Ermessen der Wohnungseigentümer dahingehend auf null reduziert war, die Untersuchung der Fassade bzw. der Dachkonstruktion im Bereich der Wohnung der Kläger zu beschließen. Die Kläger haben nicht geltend gemacht, dass und ggfs. in welchen anderen Bereichen der großen und aus mehreren Gebäuden bestehenden Wohnungseigentumsanlage Durchfeuchtungen festgestellt wurden und Grund zu der Annahme besteht, dass dort ebenfalls Baumängel vorliegen könnten. Innerhalb der Klagebegründungsfrist ist nicht ansatzweise ausgeführt worden, dass und warum beispielsweise aufgrund einer ähnlichen Bauweise oder Bauausführung auch in anderen Bereichen der Wohnungseigentumsanlage mit Durchfeuchtungen zu rechnen sei. Auch die von den Klägern vorgelegte knappe gutachterliche Stellungnahme des Dipl.-Ing. Michael Köneke (Anl. K 3), die sich nur auf die Wohnung der Kläger bezieht, gibt dafür nichts her.

Die gesamte Wohnungseigentumsanlage präventiv und ohne konkrete Anhaltspunkte auf etwaige Mängel an den Fassaden und der Dachkonstruktion durchsuchen zu lassen, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, zumal im Jahr 2013 auch keine Verjährung etwaiger Ersatzansprüche der Erwerber gegen die aufteilende Eigentümerin drohte.

Daran ändert auch der Umstand nichts, dass in der Wohnungseigentümergeinschaft offenbar erheblicher Instandsetzungsbedarf

besteht. Dies hat die Kammer lediglich aus der als Anlage K 2 eingereichten Beschlussammlung entnommen, aus der hervorgeht, dass auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 30.05.2013 Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen im Wert von über einer Million Euro beschlossen wurde, darunter auch Dachsanierungsarbeiten, die sich jedoch nur auf den J.-S.-W. 4 bezogen. Allerdings ist hierzu von den Klägern innerhalb der Klagebegründungsfrist (und auch danach) kein schriftsätzlicher Vortrag erfolgt.

Die Kammer verkennt nicht, dass die Wohnungseigentümer auf der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 08.08.2013 mehrheitlich beschlossen haben, das Architekturbüro K. mit der Überprüfung der Fassade und der Dachkonstruktion in den Bereichen I. G. G. 2 und 4a und J.-S.-W. 2, 3, 6, 7 und 8 auf notwendige Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie auf eventuelle Sanierungsarbeiten zu beauftragen (TOP 2), und hierfür die Erhebung einer Sonderumlage von Euro 12.126,10 beschlossen haben (TOP 3). Dies legt die Vermutung nahe, dass jedenfalls in Bezug auf die genannten Bereiche aus Sicht der Mehrheit der Wohnungseigentümer Anlass bestand, das gemeinschaftliche Eigentum auf Mängel zu überprüfen. Hierzu ist jedoch ebenfalls kein Vortrag der Kläger innerhalb der Klagebegründungsfrist erfolgt. Aus welchem Grund und vor welchem Hintergrund es zu dieser Beschlussfassung gekommen ist, lässt sich der Beschlussammlung nicht entnehmen. Aus den am 08.08.2013 gefassten Beschlüssen lässt sich allenfalls erahnen, dass möglicherweise Anhaltspunkte dafür bestanden, dass durch Mängel an der Fassade und/oder der Dachkonstruktion nicht nur im Bereich der Wohnung der Kläger im J.-S.-W. 2 Durchfeuchtungen aufgetreten waren (oder drohten), sondern noch in zahlreichen anderen Bereichen.

Da es hier auf die Frage ankommt, ob die Kläger einen Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung innerhalb der Klagebegründungsfrist durch ausreichenden Tatsachenvortrag schlüssig dargelegt haben, ist unerheblich, dass die Beklagten nicht geltend machen, dass über die Bereiche, die Gegenstand der Beschlussfassung vom 08.08.2013 waren, hinaus Untersuchungen der Fassade und Dachkonstruktion auf Baumängel nicht erforderlich seien.

c) Die Berufung der Beklagten ist unabhängig davon auch unter dem Aspekt des § 139 BGB begründet.

Auf Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung findet die gesetzliche Regelung des § 139 BGB entsprechende Anwendung. Zwar kann ein Beschluss grundsätzlich auch nur teilweise für ungültig erklärt werden. Dies ist aber nicht der Fall, wenn der unbeanstandet gebliebene Teil nicht sinnvollerweise auch allein Bestand haben kann und nicht anzunehmen ist, dass ihn die Wohnungseigentümergeinschaft so beschlossen hätte (vgl. BGH, Beschluss vom 10.09.1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 288). Das Gericht ist im Beschlussanfechtungsverfahren nicht befugt, die im Beschluss getroffene Regelung inhaltlich zu ändern, oder durch geeignet erscheinende andere Maßnahmen zu ergänzen oder zu ersetzen. Vielmehr hat es sich auf die Ungültigerklärung des angefochtenen Beschlusses zu beschränken (BGH, Urteil vom 19.10.2012 - V ZR 233/11, ZMR 2013, 212).

Im vorliegenden Fall ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem zu TOP 6 a)

gefassten Beschluss um einen Negativbeschluss handelte. Dadurch, dass das Amtsgericht diesen nur teilweise für ungültig erklärt hat, erhält dieser keinen positiven Regelungsgehalt. Gleichwohl ist bei der teilweise für Ungültigerklärung eines Negativbeschlusses zu fragen, ob der für ungültig erklärte Teil des Beschlusses sinnvollerweise auch allein den Beschlussantrag hätten bilden können und das Ermessen der Wohnungseigentümer auf null reduziert gewesen wäre, diesem Antrag so zuzustimmen. Im vorliegenden Fall war das Ermessen der Beklagten nicht auf null reduziert, dem Teil des Beschlussantrags zuzustimmen, in Bezug auf den das Amtsgericht den Negativbeschluss für ungültig erklärt hat. Dies folgt schon daraus, dass es wenig sinnvoll erscheint, mit dem Architekten K. und einem (anderen) Sachverständigen zwei Fachleute parallel jeweils bestimmte Teilbereiche des gemeinschaftlichen Eigentums auf dieselben Mängel untersuchen zu lassen. Hinzu kommt, dass es - hätte der Beschlussantrag nur aus dem Teil bestanden, hinsichtlich dessen das Amtsgericht den zu TOP 6 a) gefassten Beschluss für ungültig erklärt hat - völlig unklar gewesen wäre, werden zu beauftragenden Sachverständigen nach welchen Kriterien hätte auswählen sollen. Der Beschluss hätte dafür überhaupt keine Vorgaben für die Verwaltung enthalten. Eine derart weitgehende Delegation von Befugnissen der Eigentümerversammlung auf die Verwaltung widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

d) Zu Recht hat das Amtsgericht die Anwendbarkeit des § 25 Abs. 5 WEG in diesem Fall verneint. Zwar mag die aufteilende Eigentümerin auf der Eigentümerversammlung vom 17.12.2013 die Stimmenmehrheit auf sich vereinigt haben (wobei unklar ist, wie viele der 105 Nein-Stimmen zu TOP 6 a) eigentlich von der aufteilenden Eigentümerin stammten). Gegenstand des Beschlusses war jedoch nicht die Einleitung eines Rechtsstreits gegen die aufteilende Eigentümerin, sondern die Feststellung möglicher Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum. Von dem Stimmrechtsverbot nach § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG werden nur Abstimmungen über Beschlussgegenstände erfasst, die verfahrensrechtliche Maßnahmen betreffen, worunter insbesondere Beschlüsse über die Einleitung des Rechtsstreits, die Art und Weise der Prozessführung und die Frage der verfahrensrechtlichen Beendigung fallen; dass eine Beschlussfassung Auswirkungen auf den Rechtsstreit in materiell-rechtlicher Hinsicht hat oder haben kann, genügt nicht (BGH, Urteil vom 14.10.2011 - V ZR 56/11, BGHZ 191, 198). Da das Stimmrecht des Wohnungseigentümers zum Kernbereich des Wohnungseigentums gehört, verbietet sich eine weite Auslegung des Stimmrechtsverbots gem. § 25 Abs. 5 WEG. Der überstimmte Wohnungseigentümer ist darauf zu verweisen, den Beschluss mit der Anfechtungsklage anzugreifen.

3.

Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 91 Abs. 1, 516 Abs. 3 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 wird nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Die Kammer wendet die neuere BGH-Rechtsprechung zur rückwirkenden Beschlussfassung über die Erhebung einer Sonderumlage, wenn die Wirksamkeit des Erstbeschlusses zweifelhaft ist (Urteil vom 04.04.2014 - V ZR

168/13), zwar auch auf die rückwirkende Beschlussfassung über die Genehmigung des Wirtschaftsplans erst kurz vor Ablauf des betreffenden Wirtschaftsjahres an, was der bisher herrschenden Meinung in Literatur und Rechtsprechung widerspricht. Der BGH selbst hat in seinem Urteil vom 04.04.2014 - V ZR 168/13 diese Parallele zum Wirtschaftsplan ausdrücklich selbst gezogen. Zudem dürften gerichtliche Entscheidungen, die vor dem BGH-Urteil vom 04.04.2014 ergangen sind, überholt sein. Dies gilt entsprechend auch für das vor Bekanntwerden des Urteils veröffentlichte Schrifttum.