

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10, 28 WEG

- 1. Die materiellrechtlichen Ausschlussfristen des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG gelten nicht für Nichtigkeitsgründe.**
- 2. Die Mitglieder einer Untergemeinschaften sind allein befugt, über die nur ihre Untergemeinschaft betreffenden Kostenpositionen zu beschließen. Den Mitgliedern einer Untergemeinschaft steht jedoch nicht die Kompetenz zu, auch über die Kostenpositionen zu entscheiden, die das Grundstück, mehrere Gebäude oder gemeinschaftliche Anlagen betreffen.**
- 3. Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen enthalten indes notwendigerweise auch solche Kosten, weshalb - auch wenn es sich um eine Mehrhausanlage handelt - alle Wohnungseigentümer zur Beschlussfassung über diese berufen sind.**
- 4. Sollen nach der Gemeinschaftsordnung die Untergemeinschaften in eigener Zuständigkeit, wie wenn sie selbstständige Eigentümergeinschaften wären, über die Lasten und Kosten entscheiden, wird die Grenze ihrer Beschlusszuständigkeit nicht bereits mit der Aufnahme der anteiligen Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums in die Wirtschaftspläne und Abrechnungen, sondern erst dann überschritten, wenn sie dadurch einen in der Gemeinschaftsordnung bestimmten oder den auf einer Gesamteigentümerversammlung beschlossenen Verteilungsschlüssel ändern.**
- 5. Stößt bereits die tatsächliche Unterteilung der gegenüber der Gesamtwohnungseigentümergeinschaft einheitlich abgerechneten Kosten auf erhebliche Schwierigkeiten, weil eine getrennte Erfassung des Stundenaufwands für die Untergemeinschaften A und B nicht erfolgt ist, kann eine Untergemeinschaft nicht über die Kosten entscheiden.**

LG Hamburg, Urteil vom 17.02.2016; Az.: 318 S 74/15

Das Landgericht Hamburg - Zivilkammer 18 – erkennt durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Gravesande-Lewis, den Richter am Landgericht Rüther und die Richterin am Landgericht Wöhler aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 20.01.2016 für Recht:

Tenor:

1. Auf die Berufung der Klägerinnen wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 22.06.2015, Az. 11 C 27/14, abgeändert:

Die auf den Eigentümerversammlungen der "Untergemeinschaft A Wohnungen" vom 23.08.2012 zu TOP 2 und 3 gefassten Beschlüsse über die Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung sowie der Einzelabrechnungen 2011 der "Untergemeinschaft A Wohnungen" sind hinsichtlich der darin enthaltenen Kostenposition "Gutachterkosten" (Betrag: EUR 15.314,84) nichtig.

Die auf der Eigentümerversammlung der "Untergemeinschaft B Tiefgarage" vom 23.08.2012 zu TOP 2 und 3 gefassten Beschlüsse über die Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung sowie der Einzelabrechnungen 2011 der "Untergemeinschaft B Tiefgarage" sind hinsichtlich der darin enthaltenen Kostenposition "Gutachterkosten" (Betrag: EUR 1.065,11) nichtig.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits I. Instanz haben die Klägerinnen 67% und die Beklagten 33% zu tragen. Die Beklagten haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Beschluss:

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf EUR 2.236,23 festgesetzt.

Tatbestand:

I.

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft und streiten in der Berufungsinstanz noch um die Wirksamkeit und Gültigkeit der auf den Eigentümerversammlungen der Untergemeinschaft A (Wohnungen) und B (Tiefgarage) vom 23.08.2012 jeweils zu TOP 2 und 3 beschlossenen Jahresabrechnungen 2011 der jeweiligen Untergemeinschaft (Gesamt- und Einzelabrechnungen) in Bezug auf die Position "Gutachterkosten" (Protokoll der Eigentümerversammlungen: Anl. K 6).

Nach der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung vom 20.03.2008 (Anl. K 2), die zwischen den Parteien gilt, wurden zwei Untergemeinschaften (Untergemeinschaft A: Wohnungen und Untergemeinschaft B: Stellplätze) gebildet, deren Mitglieder gem. I. § 1 Ziff. 3 (3) "in tatsächlicher Hinsicht voneinander getrennte und unabhängige Eigentümergeinschaften" bilden sollen, die lediglich durch das Miteigentum an Grund und Boden und durch die grundsätzlich geltende Gemeinschaftsordnung für die Gesamtanlage miteinander verbunden sind.

In der auf den Eigentümerversammlungen der Untergemeinschaften A und B am

23.08.2012 beschlossenen Gesamtjahresabrechnung 2011 der jeweiligen Untergemeinschaft und den Einzelabrechnungen wurden die Kosten für die Tätigkeit des Sachverständigen Dipl.-Ing. T. R.-S. von EUR 16.379,95 im Verhältnis EUR 15.314,84 (Untergemeinschaft A) und EUR 1.065,11 (Untergemeinschaft B) verteilt. Innerhalb der Untergemeinschaften erfolgte die Verteilung der Kosten jeweils im Verhältnis der Miteigentumsanteile der Mitglieder der Untergemeinschaft.

Hinsichtlich der Lastentragung sieht II. § 3 (7) Ziff. 1 der Gemeinschaftsordnung vor, dass die Instandhaltung der Tiefgarage alleine der Untergemeinschaft B obliegt. In Ziff. 2 der Regelungen heißt es in Satz 4: "Die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, des Betriebes und des etwaigen Wiederaufbaus trägt jede Untergemeinschaft für sich, wobei innerhalb der Untergemeinschaft die jeweiligen Aufwendungen im Verhältnis der Miteigentumsanteile aufzuteilen sind."

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

Das Amtsgericht hat die Klage, soweit diese noch Gegenstand des Berufungsverfahrens ist, mit Urteil vom 22.06.2015 abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, dass die Gutachterkosten von EUR 15.314,84 und EUR 1.065,11 (Tiefgarage) zu Recht in die Abrechnungen eingestellt worden seien, weil die Kosten nach dem unbestrittenen Vortrag der Beklagten in dieser Weise aus den Mitteln der Untergemeinschaften bezahlt worden seien. Eine Beschlussanfechtung wegen "falscher Zahlung" sei nicht möglich. Selbst unberechtigte Ausgaben seien wie gezahlt in die Jahresabrechnung einzustellen. Gutachterkosten gehörten im Übrigen zum Bereich der "Instandsetzung", nicht der "Instandhaltung". Insofern widersprächen sich die Regelungen in II. § 3 Abs. 7 Nr. 1 Satz 2 und Abs. 7 Nr. 2 Satz 4 der Teilungserklärung, da im erstzitierten Satz nur die Instandhaltungskosten der Untergemeinschaft Tiefgarage, im zweitzitierten Satz jedoch alle möglichen trennbaren Kosten "jeder Untergemeinschaft für sich" aufgebürdet würden. Die Regelungen seien perplex. Mithin gelte das Gesetz (§ 16 Abs. 2 WEG i. V. m. II. § 3 Abs. 6 Nr. 3 der Teilungserklärung). Dem entspreche die von der Verwaltung in den Gesamtabrechnungen vorgenommene Aufteilung der Gutachterkosten. Die Klägerinnen hätten nicht vorgetragen, dass die in den Gesamtabrechnungen angegebenen Gutachterkosten nicht entstanden oder nicht so in Rechnung gestellt worden seien. Der Stundennachweis über 284 Stunden, der dem Gericht vorgelegten Rechnung des Gutachters vom 19.06.2011 (Anl. K 8) beigelegt gewesen sei, enthalte keine Positionen, deren Bezug oder Ursachenermittlung nicht mit dem Gemeinschaftseigentum in Übereinstimmung zu bringen wäre.

Gegen das ihnen am 25.06.2015 (Klägerin zu 2)) und 30.06.2015 (Klägerin zu 1)) zugestellte Urteil haben die Klägerinnen mit einem am 22.07.2015 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 25.09.2015 mit einem am 25.09.2015 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet haben.

Die Klägerinnen tragen vor, dass die Untergemeinschaften nicht über die Beschlusskompetenz verfügt hätten, über die Gutachterkosten zu beschließen. Der Sachverständige R.-S. habe die der Höhe nach unstreitigen Gutachterkosten von

EUR 16.379,95 der Gesamtgemeinschaft in Rechnung gestellt. Diese seien beglichen worden. Für diese der Wohnungseigentümergeinschaft als Ganzes angefallenen Kosten hätte es zunächst eines Beschlusses der Gesamteigentümersammlung im Rahmen einer Gesamtabrechnung bedurft, um die Kosten auf die Untergemeinschaften zu verteilen. Die Voraussetzungen der vom Amtsgericht zitierten Entscheidung des BGH (ZMR, 2012, 979) dafür, dass ein Beschluss der Untergemeinschaft über die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft betreffende Kosten nicht mangels Beschlusskompetenz nichtig sei, lägen nicht vor, da die Gesamtkosten nicht nach dem geltenden Verteilungsschlüssel richtig auf die Untergemeinschaften verteilt worden seien. Die Gesamtabrechnungen der beiden Untergemeinschaften wiesen nicht aus, nach welchem Schlüssel die Gesamtkosten des Gutachters verteilt worden seien, sondern seien so angeführt worden, als wären sie gesondert für diese Untergemeinschaften angefallen. Die Aufteilung sei nicht nach einem in der Teilungserklärung vorgesehenen Schlüssel erfolgt. Entgegen den Ausführungen des Amtsgerichts hätten die Beklagten nicht vorgetragen, dass die Gutachterkosten in zwei Teilbeträgen in Höhe von EUR 15.314,84 und EUR 1.065,11 von getrennten Konten der beiden Untergemeinschaften an den Gutachter überwiesen worden seien. Die Beklagten hätten nur behauptet, dass die beanstandeten Gutachterkosten von EUR 16.379,95 tatsächlich angefallen seien. Getrennte Bankkonten für die beiden Untergemeinschaften habe es - wie zwischen den Parteien unstrittig ist - nicht gegeben. Die Verteilung auf die Untergemeinschaft sei nur intern in der Buchhaltung des Verwalters erfolgt. Dies ist ebenfalls zwischen den Parteien unstrittig.

Die Verteilung der Gutachterkosten sei nicht nach den Bestimmungen der Teilungserklärung erfolgt. Sofern das Amtsgericht der Auffassung sei, dass die Kosten nach Miteigentumsanteilen zu verteilen gewesen wären, sei dies nicht erfolgt, da der Anteil der Teileigentumseinheiten an den Stellplätzen 7,8% ausmache, während der der Untergemeinschaft Tiefgarage zugewiesene Anteil 6,50252% ausgemacht habe. Die Auffassung des Amtsgerichts, dass die Kosten nach Miteigentumsanteilen umzulegen seien, sei unzutreffend, da der vom Amtsgericht gesehene Widerspruch zwischen § 3 Abs. 7 Nr. 1 und § 3 Abs. 7 Nr. 2 der Teilungserklärung nicht bestehe. Die Gutachterkosten seien nicht gem. § 3 Abs. 7 Nr. 2 der Teilungserklärung nach Verursachung verteilt worden. Dazu wären Feststellungen erforderlich gewesen, welche Arbeiten des Gutachters die Tiefgarage und welche das übrige Eigentum betroffen hätten. Die Verwaltung habe den Gutachter nicht zu getrennter Rechnungstellung veranlasst. Der Sachverständige habe für die Tiefgarage nicht einen Anteil von 6,5% ermittelt und mitgeteilt. Hierüber wäre Beweis zu erheben. Zudem entspreche die Zuweisung von 6,50252% in der Jahresabrechnung nicht diesem Anteil. Die Aufteilung der Gesamtkosten könne hier anders als in dem vom BGH entschiedenen Fall nicht in schlichter Anwendung der klaren Kostenregelungen der Teilungserklärung erfolgen, sondern beruhe auf einer Schätzung des Sachverständigen und sei daher ein wertender Vorgang.

Die Einzelabrechnungen seien für die Position Gutachterkosten schon deshalb für ungültig zu erklären, weil sich aus der Ungültigkeit der Gesamtabrechnungen auch die Ungültigkeit der Einzelabrechnungen ergebe. Zudem entspreche die Verteilung nach Miteigentumsanteilen nicht der Teilungserklärung, weil die Tätigkeit des

Gutachters zum Teil Sondereigentum, zum Teil Gebäudeteile mit Sondernutzungsrechten und schließlich Teile des Gemeinschaftseigentums im Bereich des Sondereigentums betroffen habe, deren Instandsetzung der Kostenpflicht der Sondereigentümer obliege. Die Kosten des Gutachters seien aufgrund der Objektzuordnung zu verteilen.

Die Klägerinnen beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 22.06.2015, Az. 11 C 27/14, abzuändern und

1. den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.08.2012 der "Untergemeinschaft A Wohnungen" zu TOP 2 (Beschluss der Gesamtjahresabrechnung 2011 der Untergemeinschaft A) hinsichtlich der darin enthaltenen Kostenposition EUR 15.314,84 für Gutachterkosten für ungültig zu erklären,

2. den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.08.2012 der "Untergemeinschaft A Wohnungen" zu TOP 3 (Beschluss der Einzeljahresabrechnungen 2011 der Untergemeinschaft A) hinsichtlich der darin enthaltenen Kostenposition EUR 15.314,84 für Gutachterkosten für ungültig zu erklären,

3. den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.08.2012 der "Untergemeinschaft B Tiefgarage" zu TOP 2 (Beschluss der Gesamtjahresabrechnung 2011 der Untergemeinschaft B) hinsichtlich der darin enthaltenen Kostenposition EUR 1.065,11 für Gutachterkosten für ungültig zu erklären,

4. den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 23.08.2012 der "Untergemeinschaft B Tiefgarage" zu TOP 2 (Beschluss der Einzelabrechnungen 2011 der Untergemeinschaft B) hinsichtlich der darin enthaltenen Kostenposition EUR 1.065,11 für Gutachterkosten für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten tragen vor, dass die Klägerinnen innerhalb der Ausschlussfrist des § 46 Abs. 1 WEG nicht vorgetragen hätten, dass es an einem Beschluss über eine Gesamtjahresabrechnung fehle und die Untergemeinschaften keine Beschlusskompetenz im Hinblick auf die angefochtenen Positionen gehabt hätten. Zudem sei der entsprechende Vortrag gem. §§ 530, 296 Abs. 1 ZPO verspätet. Ungeachtet dessen, wären die Beschlüsse der Untergemeinschaft nicht nichtig. Die WEG-Verwaltung habe nach Rücksprache mit dem Gutachter eine interne Zuweisung der Gutachterkosten zu den Untergemeinschaften vorgenommen. Die Zuweisung entziehe sich auch der Beschlussfassung der Gesamtgemeinschaft. Die

Verteilung der Gutachterkosten durch einen internen Buchungsvorgang der Verwaltung auf die Untergemeinschaften komme einer Überweisung von getrennten Kosten der Untergemeinschaften gleich und sei für die Gesamtgemeinschaft bindend.

Mangels Ungültigkeit der Gesamtabrechnungen seien auch die Einzelabrechnungen nicht für ungültig zu erklären. Die Verteilung in den Einzelabrechnungen sei zu recht nach Miteigentumsanteilen erfolgt. Dem Amtsgericht sei darin zu folgen, dass die Regelung in § 3 (7) der Teilungserklärung perplex sei und damit das Gesetz gelte. Andernfalls wäre die Teilungserklärung dahingehend auszulegen, dass nur abgrenzbare Kosten den einzelnen Eigentümern zuzuordnen seien. Die hier streitgegenständlichen Kosten seien nicht abgrenzbar. Die Zuordnung der übergreifenden Tätigkeit des Sachverständigen nach Objekten sei nicht zumutbar und möglich. Die Durchsetzung der Gutachterkosten gegenüber dem Bauträger sei Sache der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümergeinschaft hätte nicht die Beschlusskompetenz, einen Gutachter auch auf Kosten der einzelnen Eigentümer zu beauftragen und die Kosten der einzelnen Eigentümer dann auf diese umzulegen. Ein anspruchsbegründender Beschluss verbiete sich. Daher bleibe nur die interne Verteilung nach Miteigentumsanteilen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivortrags wird ergänzend auf die zwischen den Parteien im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Die Beklagten haben nach Schluss der mündlichen Verhandlung noch einen Schriftsatz vom 22.01.2016 eingereicht.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden, und hat auch in der Sache Erfolg.

Die auf den Eigentümerversammlungen der "Untergemeinschaft A Wohnungen" und "Untergemeinschaft B Tiefgarage" vom 23.08.2012 jeweils zu TOP 2 und 3 gefassten Beschlüsse über die Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung und der Einzelabrechnungen 2011 sind hinsichtlich der Position "Gutachterkosten" (Betrag: EUR 15.314,84 [Untergemeinschaft A] und EUR 1.065,11 [Untergemeinschaft B]) nichtig, da die Eigentümerversammlungen der Untergemeinschaften nicht über die erforderliche Beschlusskompetenz verfügten, über die Aufteilung der für die Gesamtwohnungseigentümergeinschaft angefallenen Gutachterkosten zu beschließen.

Zwar haben die Klägerinnen lediglich beantragt, die angefochtenen Beschlüsse hinsichtlich der Position "Gutachterkosten" für ungültig zu erklären. Dies ist jedoch unschädlich, da auf denselben Lebenssachverhalt gestützte Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründe keine unterschiedlichen Streitgegenstände betreffen, weil Anfechtungs- und Nichtigkeitsklage materiell dasselbe Ziel verfolgen (BGH, Urteil

vom 02.10.2009 - V ZR 235/08, BGHZ 182, 307; Urteil vom 20.05.2011 - V ZR 175/10, NZM 2011, 716). Daher geht die Kammer mit ihrer Tenorierung auch nicht über den Antrag der Klägerinnen hinaus.

1. Die auf den Eigentümerversammlungen der Untergemeinschaften A und B vom 23.08.2012 zu TOP 2 gefassten Beschlüsse über die Gesamtjahresabrechnung 2011 der Untergemeinschaft sind im tenorierten Umfang nichtig, weil den Eigentümerversammlungen der Untergemeinschaften A und B die Beschlusskompetenz fehlte, über die Gutachterkosten als die Gesamtgemeinschaft betreffende Kostenposition und deren Aufteilung zu beschließen.

a) Die Klägerinnen sind mit diesem erstinstanzlich nicht geltend gemachten und vom Amtsgericht nicht behandelten Einwand nicht ausgeschlossen.

Dies folgt entgegen der Auffassung der Beklagten nicht aus § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG. Nichtigkeitsgründe müssen nicht innerhalb der Klagebegründungsfrist gem. § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG vorgebracht werden, wie sich aus § 46 Abs. 2 WEG ergibt. Der Unterscheidung zwischen Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründen kommt rechtserhebliche Bedeutung nur zu, wenn zumindest eine der Fristen des § 46 Abs. 1 WEG versäumt worden ist. Die Klage kann dann nur noch Erfolg haben, wenn der Beschluss nach § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG nichtig ist (BGH, Urteil vom 02.10.2009 - V ZR 235/08, BGHZ 182, 307). Die materiellrechtlichen Ausschlussfristen des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG gelten nicht für Nichtigkeitsgründe (BGH, Urteil vom 16.01.2009 - V ZR 74/08, BGHZ 179, 230, Rn. 17).

Mit ihrem Vortrag, dass keine Jahresabrechnung 2011 der Gesamtwohnungseigentümergeinschaft existiere und beschlossen worden sei, sind die Klägerinnen entgegen der Auffassung der Beklagten nicht im Berufungsverfahren präkludiert. Der Vortrag ist auch nicht verspätet. Gemäß § 531 Abs. 2 ZPO (nicht: §§ 530, 296 Abs. 1 ZPO) ist der neue Sachvortrag der Klägerinnen schon deshalb nicht präkludiert, weil er unstreitig ist. Neuer Tatsachenvortrag in der Berufungsinstanz, der unstreitig bleibt, darf vom Berufungsgericht nicht gemäß § 531 Abs. 2 ZPO zurückgewiesen werden. Denn unstreitige Tatsachen, die erstmals im Berufungsrechtszug vorgetragen werden, sind stets zu berücksichtigen, und zwar selbst dann, wenn der unstreitige Vortrag im Hinblick auf Folgefragen eine Beweisaufnahme erfordert (BGH, Urteil vom 18.11.2004 - IX ZR 229/03, BGHZ 161, 138 = NJW 2005, 291).

b) Nach der Rechtsprechung des BGH ermöglicht es die Bestimmung in § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG, nach der die Wohnungseigentümer auch von den Vorschriften des Gesetzes abweichende Vereinbarungen treffen können, in einer Gemeinschaftsordnung im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbstständiger Beschlussfassungskompetenz ihrer Mitglieder zu errichten. Zulässig sind danach von § 21 Abs. 1 und Abs. 3, § 23 Abs. 1, § 28 Abs. 5 WEG abweichende Stimmrechtsregelungen für die Beschlüsse über Wirtschaftspläne und Jahresabschlüsse, nach der allein die Mitglieder der Untergemeinschaft anstelle aller Wohnungseigentümer über die auf das jeweilige Haus entfallenden Kostenpositionen zu entscheiden haben. Ist in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich bestimmt, dass die Kosten und Lasten für die Untergemeinschaften

nicht nur getrennt zu ermitteln und abzurechnen sind, sondern für jede Untergemeinschaft - soweit rechtlich zulässig - selbstständig verwaltet werden sollen, hat der Verwalter hausbezogene Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen aufzustellen und den Untergemeinschaften zur Beschlussfassung vorzulegen; die gegen diese Beschlüsse erhobenen Anfechtungs- und Nichtigkeitsklagen sind nach § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG allerdings gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten (BGH, Urteil vom 20.07.2012 - V ZR 231/11, ZMR 2012, 979).

Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Die Teilungserklärung sieht in I. § 1 Ziff. 3 (3) vor (Anl. K 2), dass die Mitglieder der beiden Untergemeinschaften A und B "in tatsächlicher Hinsicht voneinander getrennte und unabhängige Eigentümergeinschaften" bilden. Dies impliziert die Verpflichtung der WEG-Verwaltung, für die beiden Untergemeinschaften separate Jahresabrechnungen zu erstellen.

Die Mitglieder der Untergemeinschaften sind dabei allein befugt, über die nur ihre Untergemeinschaft betreffenden Kostenpositionen zu beschließen. Den Mitgliedern einer Untergemeinschaft steht jedoch nicht die Kompetenz zu, auch über die Kostenpositionen zu entscheiden, die das Grundstück, mehrere Gebäude oder gemeinschaftliche Anlagen betreffen. Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen enthalten indes notwendigerweise auch solche Kosten, weshalb - auch wenn es sich um eine Mehrhausanlage handelt - alle Wohnungseigentümer zur Beschlussfassung über diese berufen sind (BGH a. a. O). Aufgrund dessen sind hier die von den Klägerinnen angefochtenen Beschlüsse der Untergemeinschaften A und B über die Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung und der Einzelabrechnungen 2011 betreffend die jeweilige Untergemeinschaft nichtig, da die Kosten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Rachow Seemann die Gesamtgemeinschaft betreffen und nicht getrennt für die Untergemeinschaften angefallen sind.

Die von einer Untergemeinschaft beschlossenen Wirtschaftspläne und Jahresabrechnungen sind allerdings nach der Rechtsprechung des BGH nicht insgesamt nichtig, wenn in ihnen auch die auf die Mitglieder der Untergemeinschaft entfallenden anteiligen Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums nach einem in der Gemeinschaftsordnung bestimmten Schlüssel ausgewiesen und in den Einzelabrechnungen auf die Mitglieder verteilt worden sind. Sollen - wie hier - nach der Gemeinschaftsordnung die Untergemeinschaften in eigener Zuständigkeit, wie wenn sie selbstständige Eigentümergeinschaften wären, über die Lasten und Kosten entscheiden, wird die Grenze ihrer Beschlusszuständigkeit nicht bereits mit der Aufnahme der anteiligen Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums in die Wirtschaftspläne und Abrechnungen, sondern erst dann überschritten, wenn sie dadurch einen in der Gemeinschaftsordnung bestimmten oder den auf einer Gesamteigentümersammlung beschlossenen Verteilungsschlüssel ändern (BGH, a. a. O). Der BGH macht die Frage der Beschlusskompetenz somit davon abhängig, ob die in den Jahresabrechnungen der Untergemeinschaften erfolgte Aufteilung der Gesamtkosten dem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Kostenverteilungsschlüssel entsprach.

Dasselbe muss allerdings auch gelten, wenn die Aufteilung einer Kostenposition auf die Untergemeinschaften anhand des in der Teilungserklärung vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels nicht ohne weiteres möglich ist. Im vorliegenden Fall

stößt bereits die tatsächliche Unterteilung der vom Sachverständigen gegenüber der Gesamtwohnungseigentümergeinschaft einheitlich abgerechneten Gutachterkosten auf erhebliche Schwierigkeiten, weil eine getrennte Erfassung des Stundenaufwands für die Untergemeinschaften A und B nicht erfolgt ist. Hinzu kommt, dass auch die Auslegung bzw. Wirksamkeit der Kostenverteilungsregelungen in der Teilungserklärung streitig ist. Das zur Entscheidung dieser Streitfragen, d. h. zur Voraufteilung der Gutachterkosten auf die Untergemeinschaften A und B, berufene Organ kann allein die Eigentümerversammlung aller Wohnungseigentümer sein.

Dass im Jahr 2011 aus Mitteln der Wohnungseigentümergeinschaft Gutachterkosten in Höhe von insgesamt EUR 16.379,95 an den Sachverständigen Dipl.-Ing. R.-S. gezahlt worden sind, ist unstrittig. Welcher Teilbetrag aus der Gesamtrechnung die Untergemeinschaft A Wohnungen und welcher die Untergemeinschaft B Tiefgarage betraf, lässt sich der Rechnung des Sachverständigen Dipl.-Ing. R.-S., der von der Gesamtwohnungseigentümergeinschaft beauftragt worden war, dessen Tätigkeit sowohl die Wohnungen als auch die Tiefgarage betraf und der einheitlich gegenüber der Gesamtgemeinschaft abgerechnet hat (vgl. Rechnung vom 19.06.2011, Anl. K 8), nicht entnehmen. Zwar behaupten die Beklagten, dass der Sachverständige auf Rückfrage der Verwaltung angegeben habe, dass von seiner Tätigkeit 93,5% auf die Untergemeinschaft A und 6,5% auf die Untergemeinschaft B entfielen, was die in den Jahresabrechnungen der Untergemeinschaften eingestellten Beträge EUR 15.314,84 (Untergemeinschaft A) und EUR 1.065,11 (Untergemeinschaft B) ergebe. Die Kläger haben dies bestritten. Unabhängig von der Frage, auf welcher Grundlage der Sachverständige zu dieser Kostenaufteilung gekommen ist, zeigt der hier zu entscheidende Einzelfall, dass eine in der Teilungserklärung vorgesehene getrennte und unabhängige Verwaltung von Untergemeinschaft an zahlreichen Schnittstellen an ihre Grenzen stößt und schwierig handhabbare rechtliche Probleme aufwirft.

Hinsichtlich der Kostenverteilung sieht II. § 3 (7) Ziff. 2 Satz 4 der Teilungserklärung vor, dass die Kosten u. a. der Instandhaltung und Instandsetzung jede Untergemeinschaft für sich trägt (Anl. K 2). Nach der Auffassung des Amtsgerichts ist die Regelung wegen "Perplexität" nichtig, weil II. § 3 (7) Ziff. 1 Satz 2 der Teilungserklärung vorsehe, dass die Instandhaltung der Tiefgarage alleine der Untergemeinschaft B obliege. Die Systematik der Teilungserklärung besteht nach der Auffassung der Kammer darin, dass in II. § 3 (6) die Pflicht zur Instandhaltung und Instandsetzung geregelt wird und in (7) die Lastentragung u. a. auch für die Instandhaltung und Instandsetzung, d. h. die Frage der Kostentragung. Vor diesem Hintergrund hätte die in II. § 3 (7) Ziff. 1 Satz 2 der Teilungserklärung enthaltene Regelung, die die Instandhaltungspflicht zum Inhalt hat, aber keine Aussage über die Kostentragung trifft, systematisch in II. § 3 (6) Ziff. 3 der Teilungserklärung gehört. Die Frage der Kostentragung wäre so betrachtet allein in II. § 3 (7) Ziff. 2 Satz 4 der Teilungserklärung geregelt worden, so dass der vom Amtsgericht gesehene Widerspruch innerhalb der Kostenverteilungsregelungen der Teilungserklärung mit der Folge, dass der gesetzliche Kostenverteilungsschlüssel gilt, nicht bestünde. Die Kammer braucht diese Frage jedoch nicht abschließend zu entscheiden.

Wenn wie im vorliegenden Fall aus tatsächlichen und rechtlichen Gründen die

nicht getrennt erfassten Kosten nicht ohne größeren Aufwand auf die Untergemeinschaften verteilt werden können, kann diese Entscheidung nur von der Eigentümerversammlung der Gesamtwohnungseigentümergeinschaft getroffen werden. Der Eigentümerversammlung der Untergemeinschaften fehlt es insoweit an der notwendigen Beschlusskompetenz.

c) Der Auffassung der Beklagten, der das Amtsgericht gefolgt ist, dass die auf den Eigentümerversammlungen vom 23.08.2012 zu TOP 2 gefassten Beschlüsse der Untergemeinschaften über die Genehmigung der jeweiligen Gesamtjahresabrechnungen 2011 schon deshalb nicht zu beanstanden seien, weil "unstreitig" die entsprechenden Gutachterkosten aus dem Untergemeinschaftsvermögen abgeflossen seien, ist nicht zu folgen.

Dahinstehen kann, ob die Beklagten erstinstanzlich überhaupt vorgetragen hatten, dass die Gelder entsprechend dem Ansatz in den Jahresabrechnungen aus dem Vermögen der Untergemeinschaft abgeflossen seien.

In die Jahresabrechnung sind zwar auch solche Ausgaben einzustellen, die der Verwalter unberechtigterweise aus Mitteln der Gemeinschaft getätigt hat (BGH, Urteil vom 04.03.2011 - V ZR 156/10, NJW 2011, 1346). Im vorliegenden Fall sind die Gutachterkosten aber lediglich aus dem Gesamtvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft gezahlt worden, weil es keine getrennten Verwaltungskonten für die Untergemeinschaften A und B gibt. Rein rechtlich existiert auch kein Verwaltungsvermögen der Untergemeinschaften A und B, weil eine Untergemeinschaft nicht (teil-)rechtsfähig ist (vgl. dazu Kammer, Urteil vom 15.11.2012 - 318 S 213/11, ZMR 2013, 292; LG Köln, Urteil vom 13.12.2012 - 29 S 47/12, ZWE 2013, 263) und es daher an einem Vermögensträger fehlen würde. Die mit der Teilungserklärung angestrebte wirtschaftliche Trennung der Untergemeinschaften A und B, soweit dies rechtlich möglich ist (vgl. I. § 1 Ziff. 3 der Teilungserklärung), stößt hier an ihre Grenzen. Die beiden Untergemeinschaften A und B haben real keine "getrennten Kassen" oder selbstständige voneinander getrennte Verwaltungskonten, über den sie ihren Zahlungsverkehr abwickeln. Die WEG-Verwaltung hat lediglich buchhalterisch Unterkonten für die Untergemeinschaften einrichtet. Die Verbuchung und Aufteilung einer bestimmten auf der Ebene der Gesamtgemeinschaft angefallenen Kostenposition auf die Konten der Untergemeinschaft ist nicht mit dem Fall gleichzusetzen, in dem der Verwalter eine - möglicherweise unberechtigte - Ausgabe aus dem Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft leistet. Es handelt sich vielmehr um reinen internen buchhalterischen Vorgang. Verbucht der WEG-Verwalter beispielsweise eine von ihm veranlasste Zahlung der Wohnungseigentümergeinschaft für Müllgebühren buchhalterisch als Kosten der Treppenhausreinigung, führt dies nicht dazu, dass in der Jahresabrechnung der entsprechende Betrag unter der Position "Treppenhausreinigung" ausgewiesen werden müsste. Ebenso wenig wie der Verwalter Ausgaben durch falsche Verbuchung zu einer anderen Kostenposition "umwidmen" kann, kann er durch Verbuchung einer von der Gesamtgemeinschaft geleisteten Zahlung auf die Konten der Untergemeinschaften A und B verbindlich die Aufteilung dieser Kostenposition vorgeben, so dass den Mitgliedern der betroffenen Untergemeinschaften nur noch die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen die Verwaltung bliebe, wenn dieser bei der Kostenaufteilung ein Fehler unterlaufen ist.

2. Da wie unter Ziff. II. 1 ausgeführt die Beschlüsse der Eigentümerversammlungen der Untergemeinschaften A und B über die Genehmigung der Gesamtjahresabrechnung 2011 der jeweiligen Untergemeinschaft mangels Beschlusskompetenz nichtig sind, sind auch die jeweils zu TOP 3 auf den Eigentümerversammlungen der Untergemeinschaften vom 23.08.2012 gefassten Beschlüsse über die Genehmigung der Einzelabrechnungen 2011 unwirksam.

3. Die Nichtigkeit der angefochtenen Beschlüsse bezieht sich nur auf die angefochtene Kostenposition "Gutachterkosten" mit dem genannten Betrag. Der Annahme einer Gesamtnichtigkeit der Beschlüsse steht der Grundsatz entgegen, dass die Unwirksamkeit einzelner Positionen in einem Wirtschaftsplan oder einer Jahresabrechnung deren Wirksamkeit im Übrigen grundsätzlich nicht berührt (BGH, Urteil vom 20.07.2012 - V ZR 231/11, ZMR 2012, 979).

4. Die Rechtsausführungen der Beklagten im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 22.01.2016 hat die Kammer vor der Entscheidung zur Kenntnis genommen.

Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 92 Abs. 1 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Ziff. 10, 711, 713 ZPO.

Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen des §543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Weder zur Fortbildung des Rechts noch zur Sicherung der Einheitlichkeit der Rechtsprechung bedarf es einer Entscheidung des Revisionsgerichts. Die Kammer weicht von der Rechtsprechung des BGH zur Beschlusskompetenz der Untergemeinschaftsversammlungen bei der Genehmigung von Jahresabrechnungen der Untergemeinschaft nicht ab, sondern wendet diese in einem besonders liegenden Einzelfall an.

Die Streitwertfestsetzung für das Berufungsverfahren ist gem. § 49a Abs. 1 GKG erfolgt. Das Gesamtinteresse ist bei der Anfechtung des Beschlusses über die Genehmigung der Jahresabrechnung nach ständiger Rechtsprechung der Kammer mit 25% der betroffenen Position ohne den Anteil des Klägers zzgl. des vollen Anteils des Klägers zu beziffern (sog. Hamburger Formel). Bei mehreren Klägern erfolgt keine Addition, sondern es ist von dem Kläger mit dem höchsten Anteil auszugehen. 25% der streitigen Kostenposition "Gutachterkosten" von EUR 16.379,95 vermindert um den Anteil der Klägerin mit dem höchsten Anteil zzgl. deren vollem Anteil ergibt EUR 4.472,46 ($EUR\ 16.379,95 - EUR\ 503,30 = EUR\ 15.876,65 \times 0,25 = EUR\ 3.969,16 + EUR\ 503,30 = EUR\ 4.472,46$). 50% davon sind EUR 2.236,23. Dieser Betrag unterschreitet nicht das höchste Einzelinteresse und übersteigt nicht das fünffache (höchste) Einzelinteresse der Klägerin.