

Amtsgericht Würzburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 5 Abs. 1, 28, 46 WEG

- 1. Die Klagebegründungsfrist ist auch dann eingehalten, wenn das vorab eingegangene Telefaxschreiben ohne Unterschrift übermittelt worden war.**
- 2. Bei den Fristen des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG handelt es sich nicht um prozessuale Fristen, sondern um materiell-rechtliche Ausschlussfristen (Bärmann/Roth, § 46 WEG, Rz. 71). Während bei prozessualen Fristen eine Nachholung der Unterschrift zur Fristwahrung nicht ausreichend ist, sind für materiell-rechtliche Fristen weniger strenge Maßstäbe anzulegen.**
- 3. Rollladenkasten und der Panzer stehen im gemeinschaftlichen Eigentum.**
- 4. Rollläden und Zugvorrichtung sind Sondereigentum.**
- 5. Bestandteile des Gebäudes, die zu den im Sondereigentum stehenden Räumen gehören und die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird, stehen nach § 5 Abs. 1 WEG im Sondereigentum.**
- 6. Die Zugvorrichtung ist kein wesentlicher Bestandteil des Rollladens i. S. v. § 93 BGB.**

AG Würzburg; Urteil vom 12.04.2016; Az.: 30 C 820/15

Tenor:

1. Der in der Wohnungseigentümerversammlung vom 05.03.2015 unter Tagesordnungspunkt 1 gefasste Beschluss 1/15 wird insoweit für ungültig erklärt, als der Verwaltung und dem Verwaltungsbeirat Entlastung erteilt worden ist.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Der Kläger hat die Kosten des Rechtsstreits zutragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrag vorläufig vollstreckbar.

4. Die Berufung wird zugelassen.

Der Streitwert wird auf 10.120,16 € festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Kläger wendet sich im Wege der Beschlussmängelklage gegen die Gültigkeit von in der Wohnungseigentümerversammlung vom 05.03.2015 gefassten Beschlüssen.

Mit Beschluss 1/15 genehmigten die Eigentümer die Gesamtabrechnung 2014 samt Einzelabrechnungen. Der Kläger wendet sich insoweit lediglich gegen die Positionen „Instandhaltungskosten Materialanteil“ zu Gesamtkosten von 967,63 € sowie gegen die Position „Lohnkostenanteil § 35 a EStG“ zu Gesamtkosten von 1,391,15 € bzw. gegen die in den ihn betreffenden Einzelabrechnungen ausgewiesenen Beträge von 34,69 € und 34,77 € sowie 49,88 € und 49,99 €.

Darüber hinaus wendet sich der Kläger gegen die mit dem angefochtenen Beschluss ausgesprochene Entlastung von Verwaltung und Verwaltungsbeirat.

Ferner fassten die Eigentümer unter Tagesordnungspunkt 3 den Beschluss 3/15, wonach die bisherige Hausverwaltung auch für den Zeitraum vom 01.06.2016 bis zum 31.05.2020 zur Verwalterin bestellt wird.

Hinsichtlich der Jahresabrechnung 2014 bemängelt der Kläger, dass der Aufwand für den Austausch einer Gurtscheibe in der Wohnung eines Miteigentümers aus dem Gemeinschaftsvermögen beglichen worden ist. Dies betrifft einen Betrag in Höhe von 56,23 € (Rechnung der ... in Anlage H 6, Bl 36 d. A.). Diese Kosten sind in den Positionen „Instandhaltungskosten Materialanteil“ und „Lohnkostenanteil § 35 a EStG“ enthalten. Der Kläger ist der Auffassung, dass allein Panzer und Rollladenkasten dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen seien, da diese Teile das äußere Erscheinungsbild der Fassade prägen würden. Die Zugvorrichtung, zu der auch die Gurtscheibe zähle, stehe demgegenüber notwendig im Sondereigentum, weil sie nur über dieses zugänglich seien.

Die Wiederbestellung der Hausverwaltung sei für ungültig zu erklären, weil zum Zeitpunkt der Beschlussfassung noch eine Klage des Klägers beim Berufungsgericht anhängig gewesen sei, mit der sich der Kläger gegen die Ablehnung eines Beschlussantrages aus einer vorangehenden Versammlung wandte, mit der er die Abberufung der Hausverwaltung erreichen wollte. Der Kläger hatte insoweit in der streitgegenständlichen Versammlung einen Antrag auf Aufschiebung des Beschlusses gestellt, der in der Versammlung zwar verlesen wurde, von der Hausverwaltung jedoch nicht zur Abstimmung zugelassen wurde.

Der Kläger bringt darüber hinaus folgende Gründe vor, die seiner Ansicht nach gegen eine Wiederbestellung der bisherigen Hausverwaltung sprechen:

Die Vorgängerin der Hausverwalterin teilte zu den jeweiligen Eigentümerversammlungen, in denen über die Jahresabrechnung abgestimmt werden sollte, auch sämtliche einzelne Ausgaben mit. Dies handhabt die aktuelle Hausverwalterin nicht so. Der Kläger ist daher darauf angewiesen, sich die entsprechenden Unterlagen selbst zu beschaffen.

Im Verfahren 30 C 3202/11 WEG des Amtsgerichts Würzburg war für den 31.07.2013 ein Ortstermin durch einen Sachverständigen anberaumt, der vom Sachverständigen kurzfristig abgesagt wurde. Beim seinerzeitigen Prozessbevollmächtigten des Klägers ging dieses Schreiben am 29.07.2013 ein. Zum Termin waren durch die Hausverwaltung auch zwei Fachfirmen bestellt worden. Die Hausverwaltung hatte es sodann aber versäumt, diese von der Terminsaufhebung zu unterrichten. Insoweit wurde ein Betrag von zweimal 1,25 Stunden zu je 52,50 € in Rechnung gestellt und von der Hausverwaltung aus Mitteln der Gemeinschaft ausgeglichen.

In dem vorbezeichneten Verfahren war streitig, ob die Feuchtigkeitsisolierung zur Konstruktion der Garagen zählen würde. Aus diesem Grund wurde vom Gericht ein Sachverständigengutachten zur Klärung der Frage in Auftrag gegeben. Das Gutachten gelangte zu dem Ergebnis, dass die Garage über keine eigenständige Feuchtigkeitsisolierung verfüge, sondern dass die Betondecke selbst die isolierende Schicht darstelle. Der Kläger behauptet, dass dies der Hausverwaltung bereits zuvor bekannt gewesen sei und dass die Hausverwaltung bzw. die die Prozessbevollmächtigten der übrigen Wohnungseigentümer die Behauptung des Klägers, dass die Feuchtigkeitsisolierung zur Garage gehöre, für die übrigen Wohnungseigentümer rechtsmissbräuchlich habe bestreiten lassen. Hierdurch seien überflüssige Sachverständigenkosten in Höhe von 1.800,00 € entstanden.

In den Jahren 2011 und 2012 habe die Hausverwaltung in den Jahresabrechnungen fälschlich die Kosten von Sanierungsmaßnahmen an der Treppe zum Garagenhof in Höhe von 3.089,72 € bei den Wohnungseigentümern anstatt bei den Garageneigentümern abgerechnet. Die Abrechnungen wurden deshalb in der Berufungsinstanz bemängelt.

Der Kläger behauptet ferner, dass er von ... als Mitarbeiter der Hausverwaltung bei dem Ortstermin mit dem Sachverständigen im Verfahren ... mit dem Wort „Arschloch“ beleidigt worden sei.

Zudem sei dem Kläger von ... in der Eigentümerversammlung vom 01.04.2014 unter Tagesordnungspunkt 8 ohne jegliche Grundlage Strafantrag und Strafanzeige angedroht worden.

Der der Klageerhebung dienende Schriftsatz ist am 07.04.2015 bei Gericht eingegangen. Die Anforderung des Gerichtskostenvorschusses ist dem Kläger am 24.04.2015 zugestellt worden. Der Vorschuss ist am 05.05.2015 einbezahlt worden.

Die Klagebegründung ist am 05.05.2015 per Telefax bei Gericht eingegangen. Das Telefax ist unvollständig bei Gericht eingegangen. Es fehlten die Seiten 3 und 9 des Schriftsatzes. Das vollständige Original ist am 07.05.2015 bei Gericht eingegangen. Seite 3 enthält rechtliche Ausführungen zur Frage der Zugehörigkeit einzelner Teile eines Rollos zum Sondereigentum, auf Seite 9 befindet sich neben der Bitte um einen etwaigen Hinweis nach § 137 ZPO die Unterschrift des damaligen Prozessbevollmächtigten des Klägers (vgl. wegen der Einzelheiten den Schriftsatz vom 04.05.2015 als Telefax und als Original, Bl. 15ff. und Bl. 22 ff. d.A.).

Der Kläger hat darüber hinaus im weiteren Verfahren noch andere Gründe vorgebracht, aus denen sich seiner Ansicht nach ergebe, dass die Wiederbestellung der bisherigen Hausverwaltung ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche. Zudem hat der Kläger in der mündlichen Verhandlung vom 06.10.2015 erstmals vorgebracht, dass der Beschluss 3/15 auch deshalb für ungültig zu erklären sei,

weil er keinerlei Angaben über die künftige Vergütung der Hausverwaltung enthalte. Wegen der Einzelheiten hierzu wird auf die Sitzungsniederschrift vom 06.10.2015 (Bl. 156 ff. d. A., dort S. 2 unten) sowie auf die Schriftsätze des vormaligen Klägersvertreters vom 23.07.2015 (Bl. 86 ff. d.A.) und der Klägersvertreterin vom 23.10.2015 (Bl. 175 ff. d. A.) verwiesen.

Der Kläger beantragt daher zu erkennen:

1. TOP 1, Beschluss 1/15 zur Genehmigung der Gesamtabrechnung mit den Positionen Instandhaltungskosten Materialanteil 967,63 EUR und Instandhaltungskosten Lohnanteil 1.391,15 EUR hier lediglich die Wohngeldeinzelabrechnung unter „Anteile“ der Beträge von 34,77 EUR und 49,99 EUR [wird] für ungültig erklärt.

Ungültig erklärt wird zudem die Entlastung der Verwaltung und der Verwaltungsbeiräte.

2. TOP 3 Beschluss 3/15. Die Verwalterbestellung ab 01.06.2015 wird für unwirksam oder ungültig erklärt.

3. Die Verfahrenskosten tragen die Beklagten bzw. Verwalterin.

Die Beklagten beantragen:

Die Klage ist kostenpflichtig abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, dass die Klage bereits deshalb abzuweisen sei, weil eine formgerechte Klagebegründung nicht innerhalb der Klagebegründungsschrift bei Gericht eingegangen sei. Der Kläger sei wegen der fehlenden Unterschrift auf dem Telefaxschreiben mit seinem kompletten Sachvortrag präkludiert.

Hinsichtlich der Gurtscheibe verweisen die Beklagten auf die Entscheidung des Amtsgerichts Würzburg im Verfahren 30 C 1212/14, wonach die Rollläden samt Gurt im Gemeinschaftseigentum stehen würden.

Ein Beschluss über die Verwalterbestellung ab dem 01.06.2015 sei zwingend durchzuführen gewesen und die Entscheidung über die Ablehnung des Beschlussantrags über die Verwalterentlassung in der Berufungsinanz sei nicht abzuwarten gewesen, weil andernfalls eine verwalterlose Zeit gedroht habe.

Wegen des weiteren Parteivortrags wird auf die gewechselten Schriftsätze verwiesen.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch uneidliche Einvernahme der Zeugen ... in der mündlichen Verhandlung vom 06.10.2015. Wegen des Ergebnisses wird auf die Sitzungsniederschrift vom 06.10.2015 verwiesen (Bl. 156 ff. d. A.). Der Kläger ist im Termin vom 24.11.2015 informatorisch gehört worden. Insoweit wird auf die Sitzungsniederschrift vom 24.11.2015 verwiesen (Bl. 226 ff. d. A.).

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist zulässig. Insbesondere ist das Amtsgericht Würzburg zur Entscheidung örtlich und sachlich ausschließlich zuständig.

Die Klage hat in der Sache nur teilweise Erfolg.

Zu Beschluss 1/15

1. a) Die Monatsfrist zur Klageerhebung nach § 46 Abs. 1 S. 2 WEG ist eingehalten. Die Eigentümerversammlung fand am 05.03.2015 statt. Der 05.04.2015 war ein Sonntag, der 08.04.2015 war Ostermontag. Die Frist lief daher erst am 07.04.2015 ab. An diesem Tag ist der Schriftsatz, der der Klageerhebung dienen sollte, bei Gericht eingegangen. Der Gerichtskostenvorschuss ist nach Zugang des Anforderungsschreibens innerhalb einer Zeitspanne von 2 Wochen bei Gericht eingegangen. Der Kläger durfte das Anforderungsschreiben abwarten.

b) Auch die Klagebegründungsfrist ist eingehalten, wenngleich das Original des Schreibens des seinerzeitigen Klägerevertreters erst am 07.05.2015 bei Gericht eingegangen ist und das rechtzeitig am 05.05.2015 bei Gericht vorab eingegangene Telefaxschreiben ohne die Seiten 3 und 9, insbesondere also auch ohne Unterschrift übermittelt worden war.

Bei den Fristen des § 46 Abs. 1 S. 2 WEG handelt es sich nicht um prozessuale Fristen, sondern um materiell-rechtliche Ausschlussfristen (Bärmann/Roth, § 46 WEG, Rz. 71). Während bei prozessualen Fristen eine Nachholung der Unterschrift zur Fristwahrung nicht ausreichend ist, sind für materiell-rechtliche Fristen weniger strenge Maßstäbe anzulegen (Zöller Greger, § 253 ZPO, Rz. 22).

Dass der Kläger Klage erheben wollte, war zu keinem Zeitpunkt zweifelhaft. Der der Klageerhebung dienende Schriftsatz vom 07.04.2015 war von ihm selbst unterzeichnet worden und nach Einzahlung des geforderten Gerichtskostenvorschusses auch zugestellt worden.

Der Zweck der Fristen des 46 Abs. 1 S. 2 WEG besteht darin, dass die Wohnungseigentümer und die Verwaltung alsbald Klarheit darüber gewinnen sollen, ob, in welchem Umfang und aufgrund welcher Tatsachen gefasste Beschlüsse in Frage gestellt werden (Bärmann/Roth, § 46 WEG, Rz. 70). Um diesen Zweck erreichen zu können, ist es jedenfalls für die Klagebegründung nicht zwingend erforderlich, dass diese innerhalb der Frist in unterzeichneter Form bei Gericht eingeht. Auch ohne die Unterschrift ist es für das Gericht und für die andere Partei möglich, den Angriffsgegenstand zur Kenntnis zu nehmen. Dies deckt sich mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu der Ausschlussfrist in § 12 Abs. 3 S. 1 VVG a. F. Auch in diesem Fall hielt es der BGH für die Einhaltung der materiellen Frist für ausreichend, dass die Unterschrift nachträglich geleistet wurde (BGH NJW 2006, 2482, bei juris unter II. 1. b).

Seite 3 des Klagebegründungsschriftsatzes enthält ferner lediglich Rechtsausführungen. Solche können im Rahmen der Konkretisierung und Präzisierung des Vortrags ohnedies jederzeit nachgeschoben werden.

2. Die Klage war dennoch insoweit abzuweisen, als der Kläger erreichen möchte, dass die Jahresabrechnung 2014 teilweise für ungültig erklärt wird. Der Kläger hält

einen Teil der Ausgaben für unrechtmäßig. Er hat aber keine Umstände aufgezeigt, aus denen sich ergeben würde, dass die Ausgaben falsch dargestellt worden wären.

Die Jahresabrechnung stellt sich als reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung dar. Der Verwalter hat deshalb alle tatsächlich in dem abzurechnenden Wirtschaftsjahr erzielten Einnahmen und getätigten Ausgaben einzustellen, und zwar unabhängig davon, ob sie zu Recht oder zu Unrecht erfolgt sind (Bärmann/Becker, § 28 WEG, Rz. 115 und Rz. 195). Andernfalls würde der Zweck der Abrechnung, das Handeln des Verwalters zumindest unter Plausibilitäts Gesichtspunkten überprüfen zu können, nicht erreicht werden. Auch unberechtigte Ausgaben sind tatsächlich gemacht worden. Würden sie in die Abrechnung nicht aufgenommen werden, würde sich die aktuelle Vermögenslage nicht plausibel erklären lassen. Denn ausgegebenes Geld fehlt, auch wenn eine Ausgabe nicht zu Recht erfolgt sein sollte.

3. Der Beschluss war aber insoweit für ungültig zu erklären, als der Verwalterin oder den Verwaltungsbeiräten Entlastung erteilt worden ist.

Das Gericht hat im Verfahren 30 C 1076/13 WEG entschieden, dass Rollladengurte ebenso zu behandeln seien wie die Rollläden selbst, weil eine Trennung zwischen Rollläden und Gurten nicht praktikabel sei. Bei im Gemeinschaftseigentum stehenden Rollläden stehe daher auch der Rolladegurt im gemeinschaftlichen Eigentum. Hieran hält das Gericht nicht mehr fest.

Vorliegend stehen nicht die Rollladengute im Streit. Vielmehr wurde eine Gurtscheibe ausgetauscht oder repariert.

Die Gurtscheibe dient der Übertragung der Kraft vom Gurtband auf die Stahlwelle, an der der Rollladenpanzer angebracht ist, um ein Hochziehen des Rollladens zu ermöglichen.

Unstreitig stehen hier der Rollladenkasten und der Panzer im gemeinschaftlichen Eigentum.

Der im Urteil im Verfahren 30 C 1076/13 WEG angestellte Vergleich mit den Wohnungsabschlusstüren bzw. deren Rahmen und Schlössern hinkt, weil Türrahmen und Schließzylinder jeweils eine nach außen und eine nach innen zeigende Seite aufweisen, die regelmäßig ohne Zerstörung nicht in zwei Teile getrennt werden können.

Bei Rollläden und Zugvorrichtung stellt sich dies anders dar.

Bestandteile des Gebäudes, die zu den im Sondereigentum stehenden Räumen gehören und die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt wird oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird, stehen nach § 5 Abs. 1 WEG im Sondereigentum.

Ob ein Gegenstand dem Raum zugehört, ist räumlich zu bestimmen. Auch ein funktionaler Zusammenhang genügt. Die räumliche Zugehörigkeit ist gegeben, wenn sich der Bestandteil innerhalb des betreffenden Raumes befindet. Befindet er sich außerhalb, ist er der Gebäudeeinheit zugehörig, wenn er ausschließlich dieser

dient (Bärmann/Armbrüster, 13. Auflage 2015, § 5 WEG, Rz. 22). Diese Definition passt auch für eine Gurtscheibe.

Fraglich ist, ob Rollläden (i.e.S.) und Zugvorrichtung rechtlich voneinander zu trennen sind. Dies ist dann der Fall, wenn Zugvorrichtung und Rollladenpanzer im Verhältnis zueinander keine wesentlichen Bestandteile darstellen.

Die Zugvorrichtung ist kein wesentlicher Bestandteil des Rollladens i. S. v. § 93 BGB.

Wesentliche Bestandteile sind solche, die nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere Bestandteil zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Abzustellen ist insoweit darauf, ob der eine oder der andere Bestandteil nach der Trennung noch in der bisherigen Art - sei es auch erst nach Verbindung mit einer anderen Sache - wirtschaftlich genutzt werden kann (Palandt/Ellenberger, § 93 ZPO, Rz. 3). Bei zusammengesetzten Sachen sind diejenigen Bestandteile als wesentlich anzusehen, die mit dem Einbau vollständig in dem Ganzen aufgehen und für eine allgemeine Betrachtung, wie etwa Schrauben und Hebel einer Maschine, keine eigene Bedeutung mehr haben. Nicht wesentlich sind dagegen die Bestandteile, die trotz des Einbaus ihr eigenes Wesen und ihre besondere Natur behalten (Palandt/Ellenberger a.a.O.).

Rollläden und Zugvorrichtung lassen sich sehr wohl voneinander trennen und verlieren hierdurch nicht ihren wirtschaftlichen Nutzen, weil sie auch getrennt voneinander und nach Zusammenbau mit jeweils anderen Panzern bzw. Zugvorrichtungen noch Verwendung finden können. Auf die Frage, ob es einen Markt für derart gebrauchte Gegenstände gibt, kommt es nicht an.

Auch die Kommentierung bei Jennißen/Grziwotz, 4. Auflage 2015, § 5 WEG, Rz. 88, geht davon aus, dass einzelne Teile eines Rollladens (hier umfassend gemeint) sondereigentumsfähig sein können, konkret wird in der Kommentierung auf die Gurtführung abgestellt. Dies setzt voraus, dass es sich insoweit nicht bei allen Teilen eines Rollladens (wiederum umfassend gemeint) um wesentliche Bestandteile handelt, weil an solchen für sich genommen Sondereigentum nicht begründet werden könnte.

Die Gurtscheibe ist der Zugvorrichtung zuzuordnen und steht in Ermangelung einer abweichenden Vereinbarung im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers. Dies ergibt sich daraus, dass die Gurtscheibe auf das jeweilige Gurtband abzustimmen ist. Bei Einbau eines Motors zum Betrieb des Rollladens wird eine Gurtscheibe sogar entbehrlich.

Es spricht auch nichts dagegen, es jedem Eigentümer selbst zu überlassen, auf welche Art und Weise er die Rollläden im Bereich seiner Wohnung bedienen möchte und wann er das Gurtband z. B. austauschen möchte. Dies gilt jedenfalls so lange, solange sich dies auf die Außenwirkung des Gebäudes nicht auswirkt. Es kommt nicht entscheidend auf den Gesichtspunkt an, dass sich die Gurtscheibe im Rollladenkasten befindet, der im Gemeinschaftseigentum steht, weil sich ein Rollladenkasten regelmäßig im Wesentlichen beschädigungsfrei öffnen lassen wird (vgl. zu diesem Gesichtspunkt allgemein AG Würzburg, Urteil vom 20. Januar 2015, Az. 30 C 444/14, ZMR 2015, 647 ff.).

4. Weder der Verwalterin noch dem Verwaltungsbeirat ist im Hinblick auf die Zuordnung der Kosten der Erneuerung einer Gurtscheibe ein Vorwurf zu machen

nachdem diese der seinerzeitigen Rechtsprechung des Amtsgerichts Würzburg entsprach. Gleichwohl war insoweit nicht auf den Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen, nachdem es sich um eine objektiv zu beurteilende Rechtsfrage nach ordnungsgemäßer Verwaltung handelt und ein Anspruch auf Erteilung der Entlastung zudem nicht besteht. Ob bei zu versagender Verwalterentlastung ein Schadensersatzanspruch gegen die Verwaltung oder den Verwaltungsbeirat gegeben ist, ist nicht im Rahmen der Beschlussmängelklage zu prüfen.

5. Der Beschluss über die Jahresabrechnung und die Verwalterentlastung sind getrennt anfechtbar, auch wenn über sie, wie hier, zusammen abgestimmt worden, ist (Bärmann/Becker, 28 WEG, Rz. 196). Aus diesem Grund führt die Ungültigerklärung des Entlastungsbeschlusses nicht auch zur Ungültigkeit des Genehmigungsbeschlusses über die Jahresabrechnung.

Zum Beschluss 3/15

1. a) Wegen der Klageerhebungs- und -begründungsfrist wird zunächst auf die Ausführungen unter Ziffer 1 zum Beschluss 1/15 verwiesen. Sie gelten auch für den Beschluss 3/15.

b) Unberücksichtigt bleiben muss allerdings der Vortrag des Klägers, soweit er die Anfechtung des Beschlusses 3/15 auf Anfechtungsgründe stützt, die erst nachträglich vorgebracht worden sind, also in der Anspruchsbegründungsschrift vom 04.05.2016 noch nicht enthalten waren. Dies betrifft sowohl etwaiges behauptetes weiteres Fehlverhalten der Hausverwalterin als auch den Vortrag dahingehend, dass der Beschluss wegen fehlender Angaben zur Vergütung für ungültig zu erklären sei.

Zwar können Anfechtungsgründe nachträglich konkretisiert und präzisiert werden. Ein Nachschieben von Anfechtungsgründen ist aber nicht zulässig, weil andernfalls die Begründungsfrist funktionslos werden würde (BGH NJW 2009, 2132 und NJW 2012, 1434; Bärmann/Roth, § 46 WEG, Rz. 99). Durch die nachträglichen Ausführungen des Klägers wird nicht der innerhalb der Frist erfolgte Sachvortrag konkretisiert und präzisiert, sondern es werden vielmehr völlig neue Gesichtspunkte erstmals in den Prozess eingeführt.

2. Der Beschluss 3/15 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Die Klage war daher insoweit abzuweisen.

a) Zu Recht erfolgte keine Aufschiebung der Beschlussfassung über die Verwalterbestellung, weil andernfalls ein verwalterloser Zustand eingetreten wäre. Ein solcher widerspräche ordnungsgemäßer Verwaltung. Zudem kommt Beschlussmängelklagen keine aufschiebende Wirkung zu, so dass zum damaligen Zeitpunkt für die Eigentümer keine Veranlassung bestand, den Ausgang des Berufungsverfahrens abzuwarten.

b) Die Hausverwaltung ist von Gesetzes wegen nicht verpflichtet, den Wohnungseigentümern zusammen mit dem Entwurf der Jahresabrechnung eine Übersicht über sämtliche Einzelausgaben zu übermitteln. Dass dies mit der Hausverwalterin vertraglich vereinbart worden wäre, trägt der Kläger nicht vor. Dass dies von der Vorgängerin der Hausverwaltung anders gehandhabt worden sein mag, führt nicht zu einem Anspruch gegen die aktuelle Hausverwaltung.

c) Das Versäumnis der Hausverwaltung, beauftragte Fachfirmen nach Aufhebung des Ortstermins durch den gerichtlich bestellten Sachverständigen wieder abzubestellen, wiegt gering. Zum einen wurde der Termin offensichtlich sehr kurzfristig zwei Tage vorher abgesagt, zum anderen verursachte das Versäumnis lediglich Kosten in Höhe von $2,5 \times 52,50 \text{ €} = 131,25 \text{ €}$. Dass über diese Kosten bereits abgerechnet worden wäre, trägt der Kläger nicht vor. Die Verwalterin durfte die Kosten aus Gemeinschaftsmitteln begleichen. Ob insoweit ein Ersatzanspruch besteht oder geltend gemacht werden soll, wird von den Wohnungseigentümern nachfolgend zu entscheiden sein. Es ist auch nicht ersichtlich, da die Verwalterin den Grund der Kosten hätte verschleiern wollen. Es widerspricht daher nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, die Bestellung der Hausverwaltung zu verlängern. Bei der Beurteilung dieser Frage steht den Wohnungseigentümern ein nicht unerhebliches Ermessen zu.

d) Hinsichtlich der Frage der Feuchtigkeitsisolierung auf den Garagendächern haben die Beklagten bestritten, dass der Hausverwaltung der Aufbau des Garagendaches bzw. das Nichtvorhandensein einer eigenständigen Feuchtigkeitsisolierung bekannt war. Für die gegenteilige Behauptung hat der Kläger Beweis nicht angeboten. Er ist beweisfällig geblieben. Es muss daher nicht geklärt werden, ob die Hausverwaltung im seinerzeitigen Verfahren dazu verpflichtet gewesen wäre, einen entsprechenden Hinweis an den Kläger zu erteilen, obwohl - oder gerade weil - sie im seinerzeitigen Beschlussmängelverfahren nicht selbst Partei war. Offen bleiben muss ferner die Frage, ob der Kläger der Hausverwaltung seinerzeit derart hohes Vertrauen entgegengebracht hätte, dass er seinen Beweisantrag auf Einholung eines Sachverständigengutachtens zurückgenommen hätte.

e) Bei der Frage der Zuordnung der Kosten der Sanierung der Treppe zum Garagenhof zu den Wohnungseigentümern oder zu den Garageneigentümern handelt es sich um eine auf der Grundlage der Gemeinschaftsordnung vorzunehmende Rechtsfrage, die zu teilweise schwierigen Abgrenzungsfragen führt. Im Rahmen der Erstellung der Jahresabrechnung muss sich die Hausverwaltung für die eine oder für die andere Variante entscheiden. Sie tat nicht die Möglichkeit, etwa ein verbindliches Gerichtsgutachten einzuholen. Es ist auch nicht etwa vorgetragen, dass die Frage längstens bereits anders entschieden gewesen wäre. Ein Pflichtverstoß der Hausverwaltung ist nicht zu erkennen, erst recht keiner von schwerwiegender Art. So haben dies auch die übrigen Wohnungseigentümer ganz überwiegend gesehen. Die Wiederbestellung der Hausverwaltung erfolgte mit 7.450 MEA zu 1.086 MEA. Gegen eine Wiederbestellung stimmten lediglich der Kläger und eine weitere Person.

f) Das Gericht ist nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme nicht davon überzeugt, dass der Kläger bei einem Ortstermin von einem Mitarbeiter der Hausverwaltung beleidigt worden wäre. Es kann deshalb dahinstehen, ob ein solches Verhaften eines Mitarbeiters der Hausverwaltung unmittelbar zugerechnet werden könnte.

Der Zeuge ... hat ein Gespräch mit dem Kläger bestätigt. Auch brachte er nach seinen Angaben sein Unverständnis darüber zum Ausdruck, dass der Kläger die ihm zur Verabschiedung angebotene Hand zurückwies. Er habe dies als arm oder als armselig bezeichnet. Er bestritt aber, den Kläger als „Arschloch“ bezeichnet zu haben.

Aus den Angaben des informatorisch gehörten Klägers vermag sich das Gericht eine sichere Überzeugung von der Richtigkeit seiner Angaben nicht zu bilden. Der Kläger

hat behauptet, der Zeuge ... habe Folgendes geäußert: „Ich war bei der Bundeswehr und Sie sind ein Arschloch.“ Eine Einordnung in den Kontext eines Gespräches oder eines Wortwechsels war ihm jedoch nicht möglich. Insbesondere konnte er nicht erklären, welche Bedeutung der Verweis auf Bundeswehr haben sollte.

Der Zeuge ... bestätigte zwar, auf seine Offiziersausbildung verwiesen zu haben. Er habe geäußert, im Elternhaus und im Rahmen einer Offiziersausbildung Anstand gelernt zu haben.

Die mangelnde Fähigkeit des Klägers zur Einordnung der angeblichen Äußerungen des Zeugen ... und der Wiedergabe weiterer Einzelheiten des Inhalts des Wortwechsels lässt aber besorgen, dass der Kläger den Inhalt der Äußerungen nicht, nicht vollständig oder auch nicht zutreffend wahrgenommen hat. Dies lässt nicht unerhebliche Zweifel daran entstehen, dass die Angaben des Klägers objektiv zutreffend waren.

Unter diesen Umständen kommt den Angaben der Zeugin ... keine eigenständige Bedeutung mehr zu. Auch wenn man ihre Angaben als zutreffend unterstellt, so konnte sie nur wiedergeben, was ihr der Kläger nachträglich von dem Wortwechsel mitgeteilt hatte. Sie war selbst bei dem Ortstermin nicht anwesend. Belegt werden würde durch ihre Aussage lediglich, dass der Kläger bereits am Tag des Ortstermins behauptete, vom Zeugen ... beleidigt worden zu sein, er sich dies also nicht nachträglich ausgedacht hat. Ein etwaiges Missverständnis auf Seiten des Klägers würde dies aber nicht ausschließen.

g) Eine Wiederbestellung der Verwalterin widerspricht auch nicht deshalb ordnungsgemäßer Verwaltung, weil dem Kläger in der Wohnungseigentümerversammlung vom 01.04.2014 vom Versammlungsleiter Strafanzeige und Strafantrag angedroht wurden.

Die Versammlungsniederschrift, die in der Anlage zur Klageerwiderung zitiert ist (Bl. 65 ff. d. A., dort S. 5 unten), enthält hierzu folgende Ausführungen:

„Zum Schreiben von Herrn ... vom 30.03.2014 teilt der Versammlungsleiter mit, dass weder die Verwaltung, die Fa. ... , noch die mandatierte Fachanwaltskanzlei ... länger hinnehmen werden, dass Herr ... behauptet, dass die Verwaltung unseriös agieren und nicht rechtmäßig mit Geldern der Eigentümergemeinschaft umgehen würde, bzw. dass die Fachanwaltskanzlei nicht ordnungsgemäß mandatiert wäre und sich nur bereichern wolle.

Sollte Herr ... weiterhin solche Behauptungen äußern, wird unverzüglich Strafantrag und Strafanzeige gegen Herrn ... angestellt und Angelegenheit notfalls auch auf dem Privatklageweg bis zum Ende verfolgt werden.“

Wenn der Kläger der Hausverwalterin oder den Rechtsanwälten ... vorwirft, unseriös zu agieren und nicht rechtmäßig mit den Geldern der Eigentümergemeinschaft umzugehen, so kann dies u. a. den Straftatbestand der üblen Nachrede (§ 186 StGB) erfüllen, wenn die Behauptungen nicht erweislich wahr sind. Sollten entsprechende Behauptungen vom Kläger aufgestellt worden sein, so müssen diese weder von der Verwalterin noch von den beiden Rechtsanwälten hingenommen werden. Es war deshalb zulässig, dem Kläger gegenüber insoweit eine Warnung auszusprechen und ihn auf mögliche Folgen hinzuweisen.

Nebenentscheidungen

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat ihre Grundlage in § 709 ZPO.

Die Beklagten obsiegen ganz überwiegend, so dass dem Kläger die Kosten des Rechtsstreits insgesamt aufzuerlegen waren.

Hinsichtlich der angefochtenen Einzelabrechnungen beläuft sich das klägerische Interesse auf das Fünffache seines Einzelinteresses. Dies ergibt einen Betrag von 5 x (34,77 € + 34,69 € + 49,99 € + 49,88 €) = 846,65 €.

Hinsichtlich der Verwalterentlastung beläuft sich das Gesamtinteresse auf 56,23 €. Das klägerische Interesse beläuft sich auf 5 x (56,23 € x 724/10.000) = 20,36 €.

Hinsichtlich der Verlängerung der Bestellung der Hausverwaltung ist auf die Kosten der Verwaltung für 5 Jahre abzustellen. Dies ergibt einen Betrag von 4.641,00 € für die Wohnungen und 471,24 € für die Garagen, jeweils pro Jahr. In 5 Jahren ergibt dies Gesamtkosten in Höhe von 5 x 5.112,24 € = 25.561,20 €. Auf den Kläger entfällt hieraus ein Betrag in Höhe von (25.561,20 x 724/10.000) = 1.850,63 €. Das Fünffache hieraus ist 9.253,15 €.

Der Gesamtstreitwert beläuft sich somit auf 10.120,16 €. Der Kläger obsiegt hieraus lediglich mit einem Betrag von 20,36 €.