

Landgericht Aurich

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23, 28 WEG

- 1. Den Wohnungseigentümern bleibt es unbenommen, gegenüber dem alten Verwalter Rechnungslegung oder Auskunft zu verlangen hinsichtlich der ungeklärten Positionen. Sollte ein Mehrheitsbeschluss unter Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung nicht zustande kommen, kann auch der einzelne Wohnungseigentümer Rechnungslegung bzw. Auskunft fordern.**
- 2. Verwaltungskosten sind grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu verteilen, sofern nichts anderes bestimmt ist.**
- 3. Die tatsächlich angefallenen Kosten sind in die Abrechnung aufzunehmen, auch wenn nicht geklärt ist, warum es bei dieser Position bei den verschiedenen Jahren erhebliche Unterschiede gab.**
- 4. Es liegt kein Verstoß gegen das Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung darin, dass die Wohnungseigentümer trotz noch bestehender Fragen gegenüber dem früheren Verwalter nunmehr eine Abrechnung anhand der vorliegenden Kontoauszüge für die länger zurückliegenden Jahre genehmigen wollten, um eine Arbeitsgrundlage für die folgenden Jahre zu haben.**

LG Aurich, Urteil vom 11.02.2021; Az.: 1 S 70/20

Tenor:

1. Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Norden vom 09.04.2020, 5 C 2012/19, wie folgt geändert:

a) Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 04.05.2019 über die Genehmigung der Einzelabrechnung für das Jahr 2014 (Tagesordnungspunkt TOP 4c)) wird ferner für ungültig erklärt bezüglich der unter dem Kostenrahmen „Verwaltungskosten“ aufgeführten Positionen.

b) Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 04.05.2019 über die Genehmigung der Einzelabrechnung für das Jahr 2015 (Tagesordnungspunkt TOP 4 e)) wird ferner für ungültig erklärt bezüglich der unter dem Kostenrahmen „Verwaltungskosten“ aufgeführten Positionen Verwaltergebühr, Verm.-Schaden-HV, Beirat, Spesen, Verschiedenes und Bankgebühren.

c) Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 04.05.2019 über die Genehmigung der Einzelabrechnung für das Jahr 2016 (Tagesordnungspunkt TOP 4 g)) wird ferner für ungültig erklärt bezüglich der unter dem Kostenrahmen „Verwaltungskosten“ aufgeführten Positionen.

2. Im Übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

3. Die Kosten des Rechtsstreits der ersten und zweiten Instanz trägt der Kläger zu 66 % und die Beklagten zu 34 %.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

5. Der Streitwert wird für die 1. und 2. Instanz auf 37.300,00 EUR festgesetzt.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der Eigentümergeinschaft Haus I. N.

In § 6 Nr. 1 b) der Teilungserklärung war geregelt, dass die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungsabschlusstüren einschl. Türrahmen nebst Verkleidung von dem jeweiligen Wohnungseigentümer getragen werden sollten. Laut § 6 Nr. 2 der Teilungserklärung sollten Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt waren (z.B. Balkone) von diesem auf seine Kosten instandgehalten und instandgesetzt werden (Anlage K 2 Blatt 26 ff Bd. I). Die Lasten- und Kostenregelung fand sich unter § 11. Danach sollten die Lasten und Kosten grundsätzlich nach den Miteigentumsanteilen verteilt werden. Die Reparaturrücklage sollte allerdings nach der Quadratmetergröße des Sondereigentums umgelegt werden. Die Heizkosten sollten zum Teil auf Grund des Ablesungsergebnisses verteilt werden. Die Betriebskosten sollten auf die Teileigentümer nur insoweit verteilt werden, als sie daran tatsächlich beteiligt waren. Nach § 15 sollte jedes Wohnungseigentum

Früherer Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft war Herr D. In der Versammlung vom 07.10.2017 wurde die Immobilienpartner C. GmbH als Verwalterin gewählt. Diese holte nach ihrem Bericht in der Versammlung vom 13.01.2018 die Unterlagen bei der Firma D. ab. Ferner wurde in der Versammlung vom 13.01.2018 erläutert, dass das ehemalige Hotel in der Anlage in 6 Wohnungen umgewandelt worden sei, für die jeweils entsprechende Wohnungsgrundbücher bestehen würden. Deswegen bestehe die Wohnungseigentümergeinschaft nicht – wie bisher – aus 57 Einheiten, sondern nunmehr aus 63 Einheiten. Außerdem wurde damals die Auffassung vertreten, dass nach § 15 Abs. 1 der Teilungserklärung jedes Wohnungseigentum eine Stimme erhalte, sodass die Gemeinschaft nun über 63 Stimmen verfügen würde (K 19 Blatt 113 Bd. I).

Der Vater des Klägers bat für diesen mit E-Mail vom 08.10.2018 eine Beschlussvorlage als TOP mit aufzunehmen, wonach künftig in jeden Verwaltervertrag aufgenommen werden solle, dass Einladungen 4 Wochen vor der Versammlung den Eigentümern vorliegen müssen (K 4 Blatt 36 Bd. I). Die

Verwalterin antwortete, dass sie diesen Antrag selbstverständlich auf die Tagesordnung setzen würde (K 5 Blatt 37 Bd. I).

Mit Schreiben vom 16.04.2019 lud die Verwalterin zur Versammlung am 04.05.2019 um 11.00 Uhr in O. ein (K 8 Blatt 40 Bd. I). Dabei sollte es nach Tagesordnungspunkt 2) einen Bericht des Beirates geben. Unter Punkt 4) sollte es um die Erläuterung und der Genehmigung der Abrechnungen 2014, 2015 und 2016 gehen. Punkt 5) sah eine Beratung über die weitere Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Dr. S. vor. Punkt 6) sah eine Beschlussfassung über eine evtl. Aufhebung des Architektenvertrages vor.

Am 04.05.2016 begann um 11.00 die Eigentümerversammlung in O. die um 14.40 Uhr nach Behandlung des Tagesordnungspunktes 5 abgebrochen wurde.

Unter TOP 1 stellte die Verwaltung laut Protokoll fest, dass 5.827,4285 Miteigentumsanteile (= 31,7) Stimmen anwesend seien und um 11.20 Uhr noch ein Miteigentümer eintraf, sodass 32,7 Stimmen und 5.968,4285 Miteigentumsanteile vertreten waren.

Ein Antrag des Klägers, den Tagesordnungspunkt 12 vor den Tagesordnungspunkt 10 zu ziehen wurde abgelehnt. Unter dem Tagesordnungspunkt 2 berichtete die Verwaltung. Unter dem Tagesordnungspunkt 3 berichtete Frau M.-K. als – angeblich – alleinige Beirätin. Unter dem Tagesordnungspunkt 4 wurden die Gesamt- und Einzelabrechnungen 2014, 2015 und 2016 (K 9 Blatt 42 ff Bd. I) erläutert und genehmigt, wobei jeweils bestimmte zu klärende Punkte aufgenommen wurden. Unter dem Tagesordnungspunkt 5 wurde beschlossen, die Hausverwaltung zu beauftragen, Herrn Dr. S. unter Fristsetzung zum 15.06.2019 aufzufordern, die Angebote (3 Angebote je Gewerk) für die Instandsetzung der Fassade der Firma Immobilienpartner C. GmbH vorzulegen (K 3 Blatt 32 ff Bd. I).

Mit der am 04.06.2019 eingegangenen Klage hat der Kläger beantragt, sämtliche in der Eigentümerversammlung vom 04.05.2019 der Wohnungseigentümergeinschaft Haus I., B.straße, N. gefassten Beschlüsse für unwirksam zu erklären. Die Klage ist mit Schriftsatz vom 01.07.2019, eingegangen am selben Tag, begründet worden.

Dazu hat der Kläger vorgetragen, die Beschlüsse seien schon deswegen unwirksam, weil die Gesamtstimmenzahl mit Dezimalstelle nicht nachvollziehbar sei. Ferner hat er die Beschlussfähigkeit bestritten.

Weiter hat der Kläger gerügt, die Einberufung sei nicht ordnungsgemäß erfolgt, weil sein Beschlussentwurf (Einladung 4 Wochen vor der Versammlung) nicht aufgenommen worden sei.

Der Verwalter habe unter TOP 2 erklärt, dass er noch keine Benachrichtigung hinsichtlich der Brandschau erhalten habe, obwohl er diesbezüglich eine E-Mail vom 04.04.2019 (K 6 Blatt 38 Bd. I) erhalten habe.

Hinsichtlich des TOP 3 sei zu bemängeln, dass hier ein Beiratsbericht vorgesehen sei, obwohl es nach der Beschlussammlung keinen Beirat gebe (K 7 Blatt 39 Bd. I).

Der Beschluss zur Aufforderung, Angebote vorzulegen, sei nicht ausreichend in der Einladung bezeichnet worden.

Die Beschlussfassung zu den Abrechnungen seien materiellrechtlich fehlerhaft. Die Kostenumlage hätte nach Miteigentumsanteilen erfolgen müssen. Unklar sei was mit den angeführten Zahlen „2.553,51“, „2.595,51“, „63“, „242“ und „418,11“ gemeint sei. Auch hätte noch gar keine Beschlussfassung erfolgen dürfen, weil noch Punkte klärungsbedürftig gewesen seien.

Auch treffe die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung gem. § 28 Abs. 3 WEG denjenigen Verwalter, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber gewesen sei, sodass der vorige Verwalter D. die Abrechnung 2014 hätte erstellen müssen. Die vermeintlich angefallenen Kosten für die Wartung des Feuerlöschers seien einer Gesamtabrechnung der Firma T. entnommen, ohne dass diese dafür eine aufgeschlüsselte Kostenposition aufweise. Der Verwalter müsse aufklären, wie insoweit Kosten in Höhe von 392,60 EUR angefallen sein sollen. Es sei unklar, was unter der Position Versicherungsschäden Abgrenzungsfehler 2013 Guthaben in Höhe von 3.075,23 EUR zu verstehen sei.

Unklar sei die Kostenposition für Beirat, Spesen in Höhe von 1.000,40 EUR, die in den Abrechnungen 2014 und 2016 nicht auftauchen würde. Es seien lediglich zwei identische Rechnungen ohne Belege vorgelegt worden. Zudem sei zu diesem Zeitpunkt kein Beirat im Amt gewesen (K 14, K 15 Blatt 73, 74 Bd. I)

In der Abrechnung für 2015 seien Kosten für Erneuerung in Höhe von 56.512,88 EUR in Ansatz gebracht worden, obwohl die Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungsabschlusstüren in den Verantwortungsbereich der einzelnen Wohnungseigentümer nach § 6 Nr. 1 b) der Teilungserklärung falle. Darüber hinaus sei bei den Verwaltungskosten ein „ungeklärter Posten“ in Höhe von 9.513,47 EUR aufgenommen.

In der Abrechnung 2016 seien Kosten für Türerneuerung in Höhe von 4.327,15 EUR in Ansatz gebracht worden, die nicht der Gemeinschaft aufzuerlegen seien.

Im Urteil vom 25.11.2016 habe das Amtsgericht N. den Verwalter D. die Kosten auferlegt, der mitgeteilt habe, dass diese von der E.-Versicherung abgedeckt seien (Anlage K 12, K 13). Deswegen hätten 2016 keine Kosten für Rechtsanwalt bzw. Notar aufgenommen werden dürfen.

Für alle Abrechnungen gelte, dass das Verwalterhonorar nach Miteigentumsanteilen hätte aufgeteilt werden müssen. Die Verteilung nach Wohneinheiten (63) sei nicht ordnungsgemäß. Für den Miteigentumsanteil 55 (Cafe im Erdgeschoss nach Teilungserklärung) seien im Rahmen des Stroms und der Hausmeisterkosten pauschale Beträge in Ansatz gebracht worden, ohne dass es dafür einen Beschluss gebe. Auch sei unklar warum der Miteigentumsanteil 55 nicht an den Hausmeisterkosten und die Kosten für den Fahrstuhl beteiligt werde. Für die Position direkte Kosten im Rahmen der Verwalterkosten bzw. sonstiger Kosten seien keine Belege vorhanden, sodass unklar bliebe, was darunter zu verstehen sei.

Die Gebühren für Heizung, Wasser und Kanal (Firma T.) würden differieren, ohne dass eine Erklärung dafür abgegeben worden sei.

Die Positionen bauliche Instandhaltung würden ebenfalls differieren und es würden Belege fehlen.

Unklar sei, weshalb der Verwalter meine, Beträge der Instandhaltungsrücklage entnehmen zu dürfen.

Unklar sei, wie die Veräußerungsverluste K 16, K 17 (Blatt 75, 76 Bd. I) in die Abrechnungen eingeflossen seien.

Mit Schriftsatz vom 14.02.2020, eingegangen am selben Tag, hat der Kläger sein Vorbringen ergänzt bzw. erweitert.

Er hat vorgetragen, die Beirätin sei in der Eigentümerversammlung vom 13.01.2018 nicht im Amt bestätigt worden.

Die Ausführungen zur Nichtberücksichtigung der Teileigentumseinheit 55 seien unklar. Dass eine Pauschale vereinbart worden sei, werde bestritten. Unverständlich sei, warum bei den Positionen Schwimmbad und Fahrstuhl die Teileinheit 55 nicht beteiligt werde.

Die Zahl 418,11 bleibe unklar. Der Verwalter äußere nur eine Vermutung. Es werde bestritten, dass diese Kosten nur auf diejenigen Eigentümer umgelegt werden sollten, die in den Genuss der Instandhaltungsarbeiten gekommen seien. Ein Beschluss liege nicht vor.

Es wurde mit Nichtwissen bestritten, dass die Abrechnungen 2014, 2015 und 2016 von der Hausverwaltung C. gefertigt werden sollten.

Der Verwalter D. habe eingeräumt, die Flurmiete im Jahr 2014/2015 nicht berücksichtigt zu haben (K 20, K 22 Blatt 114 ff Bd. I)

Es sei trotz des Protestes (K 23, K 24 Blatt 117, 118 Bd. I) nach O. eingeladen worden.

Die Beschlüsse zu den Abrechnungen seien schon deswegen unbestimmt und nichtig, weil ihnen nicht einmal eine Klärungsfrist zu entnehmen sei.

Die Beklagten haben vorgetragen, dass nach der Rechtsprechung des BGH durch die Aufteilung von Wohnungseigentum keine neuen Stimmrechte entstehen, sondern das zuvor für diese Einheit bestehende Stimmrecht in Bruchteile aufgeteilt werde (Urt. 27.04.2012 V ZR 211/11; Beschluss 07.10.2004 V ZB 22/04). Deshalb hätten die jeweiligen Eigentümer der aus dem Hotel entstandenen Einheiten je 1/7 Stimme erhalten. Auf das Beschlussergebnis sei dies ohne Belang.

Zu der Fristverlängerung für die Einladung auf 4 Wochen sowie zum Tagesordnungspunkt 2 und 3 seien keine Beschlüsse gefasst worden.

Die Beirätin Frau M.-K. sei – trotz der missverständlichen Formulierung in der Beschlussammlung – bestätigt worden, da der Antrag auf Abwahl des Beirates gelaute hätte. Herr G. sei ebenfalls bestätigt worden aber verstorben.

Der Themenkomplex zum Architekturbüro S. sei in der Einladung angesprochen worden.

2.595,51 qm sei die Gesamt-Quadratmeterzahl. 2.353,51 qm seien die gesamten Einheiten ohne die Teileinheit 55, in der sich im Erdgeschoss das Geschäft E. F. befinde. Diese sei 242 qm groß. Für die Positionen Strom und Hausmeister seien für die Teileinheit 55 eine Pauschale vereinbart worden mit 20 EUR monatlich bzw.

150,00 EUR monatlich. Bei den Positionen Schwimmbad und Fahrstuhl sei die Einheit 55 nicht berücksichtigt worden, da sie diese nach den baulichen Voraussetzungen nicht nutze.

Zu der Zahl 418,11 haben die Beklagten vorgetragen, es seinerzeit so gewesen, dass einige Eigentümer die Balkoninnenseiten ihrer Wohnung gestrichen haben wollten. Der jetzige Hausverwalter vermute, dass dann diese Kosten nur diesen Eigentümern auferlegt werden sollten, die in den Genuss der Instandhaltungsarbeiten gekommen seien.

In der Versammlung vom 13.01.2018 sei beschossen worden, dass die Abrechnungen 2014, 2015 und 2016 von der aktuellen Hausverwaltung erstellt werden sollten (TOP 6). Dies sei nochmal bei der Versammlung am 16.06.2018 (TOP 10) bestätigt worden.

Die aktuelle Hausverwaltung habe sämtliche Belege der Jahre 2014, 2015 und 2015 nachbuchen müssen. Deswegen sei es zu den Positionen Versicherungsschäden, Abgrenzungsfehler 2013, Guthaben in Höhe von 3.075,23 EUR und bei den Verwaltungskosten ein ungeklärter Posten in Höhe von 9.513,47 EUR gekommen. Diese Positionen hätten sich aufgrund der mangelhaften Vorarbeit des Herrn D. nicht klären lassen. Es sei der Eigentümergemeinschaft überlassen worden, welche Schritte sie gegen Herrn D. einleiten wollen.

Die Wohnungseingangstüren seien nach der Rechtsprechung des BGH (Urt. 25.10.2013 V ZR 212/12) Gemeinschaftseigentum, deshalb seien die Abrechnungen in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

Im Termin vom 21.02.2020 hat der Kläger die Auffassung vertreten, dass die Klärung nicht bis zum Sankt-Nimmerleinstag hinausgeschoben werden dürfe. Außerdem hat er ein Schreiben vom 29.04.2019 (Blatt 128, 129 Bd. I) eingereicht, wo insbesondere fehlende Belege für die Positionen Direkte Kosten und Bauliche Instandhaltung gerügt werden.

Der Verwalter hat dazu erklärt, es sei eine Aufklärung versucht worden, dies sei mit den Unterlagen ab 2013 nicht möglich. Für eine Betrachtung der weiter zurückliegenden Jahre fehle es bislang an einem Auftrag, auch würden dafür weitere Kosten anfallen.

Die Beklagten haben im Anschluss an den Termin vorgetragen, dass das Teileigentum an Kosten zum Teil nicht beteiligt wird, weil es keinen Zugang zum übrigen Komplex habe. Die Ein- und Ausgaben für die Jahre 2014 folgende seien komplett nachgebucht worden, wobei sich einige Positionen nicht hätten klären lassen. Bei der Position 9.513,47 EUR sei zu vermuten, dass es sich um Kursverluste handele, da der Vorverwalter Geld in Wertpapiere angelegt habe. Die beteiligte Bank habe aber auf Nachfrage keine konkrete Auskunft geben wollen.

Bezüglich der Türen seien die Kosten der Gemeinschaft auferlegt worden, weil es um eine Erneuerung und nicht um Instandhaltung / Instandsetzung gegangen sei. Bei den Verwalterkosten, die in § 11 nicht geregelt seien, sei wegen der gleichen Arbeit je Wohnungseigentum die Anzahl der Wohneinheiten gewählt worden.

Durch Urteil vom 09.04.2020, auf das Bezug genommen wird, hat das Amtsgericht N. die Beschlüsse teilweise für ungültig erklärt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Gegen dieses am 20.04.2020 zugestellte Urteil wendet sich der Kläger

mit der am 20.05.2020 eingelegten und – nach Verlängerung der Begründungsfrist bis zum 20.07.2020 – am 20.07.2020 begründeten Berufung.

Die Kläger meinen, das Urteil sei verfahrensfehlerhaft ergangen, da es ohne Erörterung der angegriffenen Inhalte ergangen sei. Die Beschlüsse hätten schon wegen der fehlerhaften Wahl der Örtlichkeit für ungültig zu erklären. Der Beschluss zu Tagesordnungspunkt 5 sei nicht hinreichend in der Einladung bezeichnet. Die Umlageschlüssel in den Abrechnungen seien falsch. Die Vereinbarung von Pauschalen werde bestritten und sei rechtlich nicht zulässig. Die Einheit 55 sei nicht lediglich 242 qm sondern vielmehr 331,84 qm groß. Die Gesamtquadratmeterzahl sei 2768,49 qm. Die klärungsbedürftigen Punkte hätten zunächst geklärt werden müssen. Die Kosten für die Balkoninnenseiten seien nicht von der Gemeinschaft zu tragen. Er vermute, dass die Position „ungeklärte Kosten“ in Höhe von 9.513,47 EUR darauf beruhe, dass die Verwaltung mit Fremdgeldern gewirtschaftet habe und ohne Absprache in einem Depot angelegt habe, sodass diese Gelder sodann Ende 2016 jedenfalls nicht mehr vorhanden gewesen seien, diese Vermutung werde gestützt durch eine zwischenzeitlich vorgenommene Belegeinsichtnahme, wonach die 9.513,47 EUR als Verlustposition aufgeführt worden seien (Anlage K 25 Blatt 183 Bd. I). Die vorgenannten Umstände hätten aufgeklärt werden müssen. Die Differenz bei der Kostenposition Heizung, Wasser und Kanal in den verschiedenen Jahren hätte geklärt werden müssen.

Die Kläger beantragen,

unter teilweiser Abänderung des am 09.04.2020 verkündeten Urteils des Amtsgerichts N., Geschäftsnummer 5 C 2012/19, werden sämtliche in der Eigentümerversammlung vom 04.05.2019 der Wohnungseigentümergeinschaft Haus I., B.straße, N. gefassten Beschlüsse für unwirksam erklärt,

hilfsweise beantragen sie, das Urteil des Amtsgerichts N. vom 09.04.2020, 5 C 2012/19, aufzuheben und den Rechtsstreit zurückzuverweisen.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten haben nunmehr das Protokoll vom 13.01.2018 vorgelegt. Danach ist unter TOP 6 beschlossen worden, dass die Immobilienpartner C. die Abrechnungen für die Jahre 2014, 2015 und 2016 erstellen soll. Unter TOP 7 d) ging es um die Einzelabwahl der Beiratsmitglieder. Es wurden jeweils mehr Nein- als Ja-Stimmen abgegeben. Als Ergebnis wurde festgehalten, dass die Beiratsmitglieder im Amt bleiben.

Die Beklagten haben vorgetragen, die Teileigentümer der Einheit 55 seien zum Teil nicht an den Betriebskosten zu beteiligen, weil sie keinen Zugang zum übrigen Komplex hätten. Hinsichtlich der Pauschalen sei kein Beschluss gefasst worden, sie seien allerdings im Rahmen der Eigentümerversammlung besprochen und diskutiert worden. Die Eigentümer seien sich einig gewesen, dass dieses Procedere gegenüber dem Teileigentümer W. so vollzogen werden sollte. Die Abrechnungen seien so auch genehmigt worden. Im Jahre 2014 seien einige Balkoninnenseiten gestrichen worden und dafür Kosten entsprechend der Rechnung vom 17.09.2014 angefallen, die nur auf die begünstigten Eigentümer verteilt worden seien. 481,11 sei die Gesamt-Quadratmeterzahl, welche sich aus der Zusammenrechnung der Quadratmeter-Wohnfläche aller betroffenen Wohnungen mit Balkon ergebe. Hinsichtlich der Positionen Heizung, Wasser und Kanal habe sie die Unterlagen

herausgesucht und der Heizkostenabrechnungsfirma T. zugeleitet, welche daraufhin die Abrechnung erstellt habe. Den Kostenanstieg von 2015 zum Jahr 2016 um ca. 7.000,00 EUR könne sie nicht erklären, da sie damals nicht mit der Hausverwaltung betraut worden sei. Es seien nicht alle Ausgaben nachvollziehbar gewesen, sodass allein anhand der tatsächlichen Zahlungen die angefallenen Kosten berechnet und verteilt worden seien. Die Beklagten haben die Kontoauszüge Rechnungsprüfung sowie die Abrechnungen T. überreicht. Zur Position bauliche Instandhaltungen haben sie ausgeführt, nach § 11 Ziff 1 Lit b) der Teilungserklärung sei u.a. die Reparaturrücklage nach Quadratmetergröße des Sondereigentums für alle Wohnungs- und Teileigentümer umzulegen. Danach dürfe davon ausgegangen werden, dass auch die Instandhaltungskosten, die in der Regel von der Instandhaltungsrücklage gezahlt würden, entsprechend verteilt werden sollten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Parteivorbringens wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Berufung ist zulässig und zum Teil begründet.

Die Beschlüsse sind nicht deshalb für ungültig zu erklären, weil die Wohnungseigentümerversammlung nicht beschlussfähig war. Die Beklagten haben mit Schriftsatz vom 06.03.2020 eine Unterschriftenliste eingereicht, aus der sich, die Beschlussfähigkeit (§ 25 Abs. 3 WEG) ergibt.

Die Beschlüsse sind auch nicht deshalb für ungültig zu erklären, weil die Stimmen mit Dezimalzahlen angegeben wurden. Die Beklagten haben erläutert, dass sich dies daraus ergibt, dass das ehemalige Hotel aufgeteilt worden sei und die Eigentümer der neu geschaffenen Einheiten nach der Rechtsprechung des BGH (Urt. vom 27.04.2012 V ZR 211/11) das bestehende Stimmrecht nach Bruchteilen ausüben.

Die unterbliebene Aufnahme eines Beschlusssentwurfes führt nicht dazu, dass die Einberufung der Versammlung nicht ordnungsgemäß erfolgt ist.

Die Beschlüsse sind nicht insgesamt für unwirksam zu erklären, weil die Versammlung in O. abgehalten wurde. Dieser Einwand ist erst mit Schriftsatz vom 14.02.2020 und damit nicht in der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 WEG vorgebracht worden.

Zu den Tagesordnungspunkten TOP 2 und TOP 3 wurden keine anfechtbaren Beschlüsse gefasst.

Der Beschluss zu TOP 5 ist nicht wegen Verstoßes gegen § 23 Abs. 2 WEG ungültig zu erklären. Der Gegenstand war in der Einladung (Anlage K 8 Blatt 40 f d.A.) ausreichend benannt. Laut TOP 5 der Einladung sollte über die weitere Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Dr. S. beraten werden.

Die unter TOP 4 genehmigten Abrechnungen sind nicht deshalb insgesamt für ungültig zu erklären, weil sie von dem Vorverwalter hätten erstellt werden müssen. Denn die Wohnungseigentümer haben in der Versammlung vom 13.01.2018 unter

TOP 6 bestandkräftig beschlossen, dass die Firma Immobilienpartner C. die Abrechnungen erstellen soll.

Unter TOP 4 b) wurde die Gesamtabrechnung 2014 genehmigt. Das Amtsgericht hat die Genehmigung der Abrechnung bereits für unwirksam erklärt, soweit unter dem Kostenrahmen „Bauliche Instandhaltung“ die Position Bauliche Instandhaltung – 18.427,29 EUR und Auflösung Rücklage 18.427,29 EUR aufgewiesen wurden. Außerdem wurde unter dem Kostenrahmen „Verwaltungskosten“ die Position Direkte Kosten 2.434,96 für ungültig erklärt.

Der Beschluss ist nicht weitergehend für unwirksam zu erklären, weil laut dem Protokoll der Versammlung vom 04.05.2019 noch Punkte mit dem Vorverwalter zu klären waren. Die neue Verwalterin ist – nachvollziehbarer Weise – davon ausgegangen, dass der Bankbestand zum 31.12.2013, wie er in der bereits genehmigten Abrechnung für 2013 angegeben war, richtig war. Es wurde sodann nach den vorhandenen Kontoauszügen der Jahre die Ein- und Ausgaben komplett nachgebucht, wobei sich herausgestellt hat, dass sich einige Positionen anhand der Unterlagen, die die neue Verwalterin erhalten hat, nicht verifizieren ließen. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden. Soweit bei der Geldkontenübersicht von einem höheren Saldovortrag beim Festgeld ausgegangen wurde, als es der Vorverwalter D. angesetzt hat, ergibt sich der Wohnungseigentümergeinschaft kein Nachteil. Zudem ist es plausibel von dem Endbankbestand der Abrechnung für 2013 auszugehen. Möglicherweise hat der Vorverwalter bereits an dieser Stelle die späteren Kursverluste, wie sie sich aus der Anlage K 16 und K 17 ergeben, einfließen lassen. Bei der Position Abgrenzungsfehler handelt es sich um einen positiven Betrag, der aufzunehmen ist, auch wenn sich die Grundlage dieser Einnahmen nicht mehr klären lässt. Bei der Gesamtabrechnung handelt es sich um eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung. Danach hat die Verwalterin alle tatsächlich in dem abzurechnenden Wirtschaftsjahr erzielten Einnahmen und getätigten Ausgaben einzustellen unabhängig davon, ob sie zu Recht oder zu Unrecht erfolgt sind und auch unabhängig davon, ob der Rechtsgrund für eine Zahlung in der betreffenden Rechnungsperiode gelegt wurde, oder ob tatsächliche Auswirkungen auch spätere Jahre betreffen können (Bärmann, WEG, 14. Aufl., Becker Rn 115). Den Wohnungseigentümern bleibt es unbenommen, gegenüber dem alten Verwalter Rechnungslegung oder Auskunft zu verlangen hinsichtlich der ungeklärten Positionen. Sollte ein Mehrheitsbeschluss unter Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung nicht zustande kommen, kann auch der einzelne Wohnungseigentümer Rechnungslegung bzw. Auskunft fordern (Bärmann, WEG, 14. Aufl., Becker, Rn 187 und 194). Nicht zu beanstanden war, dass unter dem Kostenrahmen Bauliche Instandhaltung die Position Balkoninnenseiten aufgeführt war. Es mag sein, dass nach § 6 Nr. 2 der Teilungserklärung an sich die jeweiligen betroffenen Wohnungseigentümer die Balkoninnenseite auf ihre Kosten zu streichen hatten. Wenn jedoch die Kosten fehlerhaft von der Wohnungseigentümergeinschaft bezahlt worden sind, so sind diese Kosten in die Abrechnung aufzunehmen, da – wie oben erläutert – alle tatsächlich getätigten Ausgaben aufzuführen sind, unabhängig davon, ob sie zu Recht oder zu Unrecht erfolgt sind.

Die Position Heizung, Wasser und Kanal ist belegt worden. Warum in den verschiedenen Jahren unterschiedliche Kosten für diese Position angefallen sind, muss für die Abrechnung nicht geklärt werden, da es – wie schon ausgeführt – darauf ankommt, welche Ausgaben tatsächlich angefallen sind, unabhängig davon, ob sie berechtigt waren.

Unter dem Punkt 4 c) wurde die Einzelabrechnung 2014 genehmigt. Diese hat das Amtsgericht hinsichtlich derselben Positionen wie die Gesamtabrechnung 2014 und hinsichtlich der Position Balkoninnenseiten für ungültig erklärt. Die Genehmigung der Einzelabrechnung ist nicht wegen der Positionen Strom pauschal und Hausmeister pauschal sowie wegen der Positionen, die mit dem Verteilerschlüssel 2535,51 abgerechnet wurden, für ungültig zu erklären. Die Betriebskosten sollten nach § 11 b) der Teilungserklärung nach der Quadratmetergröße des Sondereigentums für alle Wohnungs- und Teileigentümer verteilt werden, für alle Teileigentümer allerdings nur der Anteil der Betriebskosten, an dem sie tatsächlich beteiligt sind. Es sollten z.B. voll oder zum überwiegenden Teil die Hausmeisterkosten, Fahrstuhlbenutzung, Flurbeleuchtung, Flurreinigung etc. entfallen. Danach ist es nicht zu beanstanden, dass die Positionen Hausstrom, Hausmeister, Aufzugskosten, Schwimmbad und Waschküche nicht mit der vollen Quadratmeterzahl (2.595,51) sondern mit der um die Fläche der Teileigentumseinheit 55 verringerten Quadratmeterzahl (2.353,51) abgerechnet wurden. Es ist auch nicht fehlerhaft, dass für die Teileigentumseinheiten die Nutzfläche im Erdgeschoß (laut Teilungserklärung bei der Teileigentumseinheit ca. 242 qm) angesetzt wurde und nicht zusätzlich die Nutzfläche im Untergeschoß (Kellerräume und Toiletten). Ausweislich der Teilungserklärung waren nicht nur den Eigentumseinheiten 54, 55 und 57 Kellerräume zugewiesen, sondern es gab laut § 4 weitere Kellerräume 1 – 49, die ausschließlich von den Miteigentümern genutzt werden sollten, die einen Kellerraum käuflich erworben hatten. Es wäre unbillig, nur diejenigen in der Teilungserklärung § 1 dem Sondereigentum zugewiesenen Kellerräume zu berücksichtigen, nicht aber diejenigen in § 4, die der alleinigen Nutzung eines Miteigentümers zugewiesen wurden. Daraus ergeben sich die von den Beklagten angenommenen geringeren Quadratmeterzahlen. Da es sich bei der Teileigentumseinheit 55 um ein Geschäft im Erdgeschoss handelt, ist plausibel, dass es an den Aufzugskosten sowie den Kosten für das Schwimmbad und die Waschküche nicht beteiligt wird und an den Positionen Hausstrom und Hausmeister nur anteilig. Dies entspricht der Regelung in § 11 Nr. 1 b) der Teilungserklärung. Hinsichtlich der Höhe der anteiligen Beteiligung an den Hausmeister- und Hausstromkosten enthält die Teilungserklärung keine eindeutige Bestimmung. Insofern ist es nicht zu beanstanden und widerspricht es nicht der Teilungserklärung, dass die Verwalterin hier Pauschbeträge mit dem Eigentümer der Teileigentumseinheit abgesprochen und diese im Rahmen der Abrechnung von den Wohnungseigentümern hat genehmigen lassen. Dass es sich hier um Pauschbeträge handelt, die der Teileigentümer der Einheit 55 zu akzeptieren bereit war, ergibt sich schon daraus, dass dieser die Abrechnungen nicht angefochten hat. Den Wohnungseigentümern stand hier ein Ermessen zu. Eine Ermessensüberschreitung ist nicht ersichtlich.

Nicht zu beanstanden ist ferner dass unter dem Kostenrahmen Bauliche Instandhaltung die Position Kleinreparaturen nach der Gesamtquadratmeterzahl abgerechnet wurde. Zwar war in § 11 Nr. 1 b) nur davon die Rede, dass die Reparaturrücklage nach dem Verhältnis der Quadratmetergröße des Sondereigentums verteilt werden sollte. Diese Regelung war jedoch so auszulegen, dass auch die Instandsetzungskosten, die regelmäßig über die Reparaturrücklage finanziert werden, nach Quadratmetergröße umgelegt werden.

Die Genehmigung der Einzelabrechnung 2014 ist jedoch für die Positionen unter dem Kostenrahmen Verwaltungskosten für ungültig zu erklären. Denn die Verwaltungskosten sind nach der Anzahl der Sondereigentume verteilt worden, was nicht der Teilungserklärung entspricht. Denn nach § 11 Nr. 1 a) sind die Lasten und Kosten grundsätzlich nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile zu

verteilen, sofern nichts anderes bestimmt ist. Für die Verwaltungskosten findet sich keine andere Bestimmung.

Unter dem TOP 4 d) wurde die Gesamtabrechnung 2015 genehmigt. Das Amtsgericht hat die Genehmigung der Abrechnung für ungültig erklärt bezüglich der Positionen Bauliche Instandhaltung und Auflösung Rücklage unter dem Kostenrahmen Baulich Instandhaltung sowie bezüglich der Positionen Beirat Spesen von über 500,20 EUR sowie der Position direkte Kosten unter dem Kostenrahmen Verwaltungskosten. Die Abrechnung 2015 war nicht deswegen insgesamt für ungültig zu erklären, weil es noch ungeklärte Posten gab. Soweit hier ein Verlust aufgetreten ist, ist er in die Abrechnung mit aufzunehmen, auch wenn der Verlust durch unzulässige Wertpapiergeschäfte des Vorverwalters eingetreten sein sollte, denn die Gesamtabrechnung ist – wie oben ausgeführt – eine reine Einnahmen- und Ausgabenrechnung, bei der es nicht darauf ankommt, ob die Einnahmen- oder Ausgaben zu Recht angefallen sind.

Die Position Heizung, Wasser und Kanal ist belegt worden. Die tatsächlich angefallenen Kosten sind in die Abrechnung aufzunehmen, auch wenn nicht geklärt ist, warum es bei dieser Position bei den verschiedenen Jahren erhebliche Unterschiede gab. Die Position Türerneuerung ist nicht zu beanstanden. Es mag sein, dass nach Teilungserklärung § 6 Nr. 1 b) jeder Wohnungseigentümer selbst für die Instandsetzung und Instandhaltung der Wohnungsabschlusstüren sorgen sollte. Wenn die Kosten – fehlerhaft vom früheren Verwalter – von Gemeinschaftskonten bezahlt worden sind, so sind sie in der Gesamtabrechnung aufzunehmen, da darin alle tatsächlichen Ausgaben aufzunehmen sind.

Die Position Beirat, Spesen war nicht noch weitergehend aufzuheben. Für die verbliebenen Kosten von 500,20 EUR lag eine Rechnung vor. Entgegen der Auffassung des Klägers war auch noch ein Beirat vorhanden. Aus dem nunmehr vorgelegten Protokoll der Wohnungseigentümerversammlung vom 13.01.2018 ergibt sich, dass über die Abwahl der Beiratsmitglieder abgestimmt wurde und eine Mehrheit von Nein-Stimmen abgegeben wurde, sodann als Beschlussergebnis festgehalten wurde, dass die Beiratsmitglieder im Amt bleiben.

Unter TOP 4 e) ist die Einzelabrechnung 2015 genehmigt worden. Das Amtsgericht hat die Genehmigung hinsichtlich der schon bei der Gesamtabrechnung genannten Positionen für unwirksam erklärt. Die Genehmigung der Einzelabrechnung ist nicht deswegen für ungültig zu erklären, weil bei den Betriebskosten zum Teil mit Pauschalen und zum Teil mit der Quadratmeterzahl 2.353,51 abgerechnet wurde. Dies ist – wie bereits bei der Einzelabrechnung 2014 ausgeführt wurde – nicht zu beanstanden. Ferner ist die Genehmigung der Einzelabrechnung nicht deswegen für ungültig zu erklären, weil Reparaturkosten nach Quadratmeterzahl verteilt wurden. Die Teilungserklärung ist – wie schon erläutert – so auszulegen, dass der genannte Verteilungsmaßstab für die Reparaturrücklage auch für die Instandsetzungskosten gelten soll.

Die Genehmigung der Einzelabrechnung ist allerdings hinsichtlich der Position Verwaltungskosten – mit Ausnahme der Position „ungeklärte Posten“ für ungültig zu erklären, da die Verwaltungskosten – entgegen der Teilungserklärung – nicht nach Miteigentumsanteilen verteilt wurden. Die Umlage der Position „ungeklärte Posten“ nach Quadratmeterzahl ist nicht zu beanstanden, da es sich hier um Verluste bei der Anlage von Geldern handelt, ist es plausibel, diese wie die Reparaturrücklage nach Quadratmetergröße zu verteilen

Unter TOP 4 f) wurde die Gesamtabrechnung 2016 genehmigt. Das Amtsgericht hat diesen Beschluss für ungültig erklärt hinsichtlich der Positionen Bauliche Instandhaltung und Auflösung Rücklage unter dem Kostenrahmen Bauliche Instandhaltung und der Position direkte Kosten unter dem Kostenrahmen Verwaltungskosten. Die Gesamtabrechnung ist nicht wegen eines falschen Bestandes bei dem Geldkonto der AAA aufzuheben. Das Endsaldo auf dem AAA-Konto 108.289,11 EUR entspricht nach dem Protokoll der Versammlung dem von Herrn D. angenommenen Endsaldo. Wo der – geringe - Betrag von 14,50 EUR Zinsen angefallen sein sollen, ist nicht ersichtlich. Sofern ein Eingang der 10.000,00 EUR, die von Herrn D. reguliert werden sollten, nicht nachgewiesen ist, ist dieser auch nicht in der Abrechnung aufzunehmen. Die Position Heizung, Wasser und Kanal ist belegt. Die Position Türerneuerung ist – wie oben erläutert – nicht zu beanstanden, da es auf die tatsächlichen Ausgaben ankommt. Die Position Aufwand RA/Notar ist ebenfalls nicht fehlerhaft. Wenn diese Ausgaben im Jahr 2016 getätigt worden sind, sind sie auch in der Abrechnung aufzunehmen. Eine etwaige Erstattung der Kosten ist in dem Jahr aufzunehmen, in dem sie erfolgt ist.

Unter TOP 4 g) wurde die Einzelabrechnung 2016 genehmigt. Die Genehmigung ist vom Amtsgericht für ungültig erklärt worden hinsichtlich der Positionen die auch bei der Gesamtabrechnung keinen Bestand hatten. Die Verteilung einzelner Betriebskosten nach Pauschalen bzw. nach der Quadratmeterzahl 2.353,51 ist – wie oben ausgeführt – nicht zu beanstanden. Ebenfalls nicht fehlerhaft ist die Verteilung der Reparaturkosten nach Quadratmeterzahl, wie schon oben erläutert. Nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach allerdings die Verteilung der Verwaltungskosten. Diese waren nach Miteigentumsanteilen umzulegen.

Sofern bei den Beschlüssen unter TOP 4 weitere Abweichungen zu den Unterlagen D. festgestellt wurden, ist ein Bezug zu bestimmten Abrechnungspositionen nicht ersichtlich. Da die Wohnungseigentümer mit der Beauftragung der neuen Verwalterin gerade eine Überprüfung und Korrektur der von Herrn D. vorgelegten und nicht genehmigten Abrechnungen bezweckt haben, ist die Abweichung allein kein Grund die neuen Abrechnungen für ungültig zu erklären. Es liegt auch kein Verstoß gegen das Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung darin, dass die Wohnungseigentümer trotz noch bestehender Fragen gegenüber dem früheren Verwalter nunmehr eine Abrechnung anhand der vorliegenden Kontoauszüge für die länger zurückliegenden Jahre genehmigen wollten, um eine Arbeitsgrundlage für die folgenden Jahre zu haben. Dass für die Klärung der Fragen keine Frist gesetzt wurde, macht die Genehmigung der Abrechnungen der neuen Verwalterin nicht unbestimmt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

Für den Streitwert wurde gemäß § 49 a GKG für die Beschlüsse zu TOP 4 jeweils der fünffache Anteil des Klägers laut der Abrechnungen 2014 bis 2016 zu Grunde gelegt ($5 \times 2.374,53 + 5 \times 2.612,25 + 5 \times 2.458,14 = 37.224,60$ EUR). Für die übrigen Tagesordnungspunkte ist kein erheblicher Wert zu Grunde zu legen, sodass ein Streitwert von 37.300,00 EUR angesetzt wurde.