

Oberlandesgericht Celle

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 741, 866 BGB; § 23 WEG

- 1. Die Gesamtheit aller Eigentümer von im Gebiet des Ferienparks belegenen Grundstücken bildet nicht schon deshalb keine Bruchteilsgemeinschaft i.S.d. §§ 741 ff. BGB, weil es keine Sache – etwa ein Grundstück – gebe, an dem alle Mitglieder Miteigentum hätten. Denn Objekt einer Bruchteilsgemeinschaft können Rechte aller Art, nicht nur Vermögensrechte, sein.**
- 2. Die Mitgliederordnung der Parteien ist im Hinblick auf die mehrfach betonte Anlehnung der Gemeinschaft aller Eigentümer an eine Wohnungseigentümergeinschaft sowie die in mehreren Regelungen enthaltenen Verweise auf das WEG dahin auszulegen, dass eine Befugnisübertragung auf die Gemeinschaft gerade nicht ausgesprochen werden soll bzgl. gefasster Beschlüsse.**

OLG Celle, Urteil vom 22.12.2021, Az.: 4 U 19/21

Gründe:

(...)

II. 2. Die Klage ist nicht schon deshalb unbegründet, weil sie gegen den falschen Anfechtungsgegner gerichtet worden ist und zutreffender Weise gegen den nicht rechtsfähigen Verein (§ 50 Abs. 2 ZPO) oder die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als solche hätte gerichtet werden müssen. Die Organisationsform der Eigentümergemeinschaft kann in diesem Zusammenhang dahinstehen.

a) Die Gesamtheit aller Eigentümer von im Gebiet des Ferienparks belegenen Grundstücken bildet nicht schon deshalb keine Bruchteilsgemeinschaft i.S.d. §§ 741 ff. BGB, weil es keine Sache – etwa ein Grundstück – gebe, an dem alle Mitglieder Miteigentum hätten. Denn Objekt einer Bruchteilsgemeinschaft können Rechte aller Art, nicht nur Vermögensrechte, sein, die eine Mehrheit von Berechtigten zulassen (BeckOK-BGB/Gehrlein, Stand: 01.08.2021, § 741 Rn. 8). So kann auch der Besitz Gegenstand einer Gemeinschaft i.S.d. § 741 BGB sein. Die Beteiligten halten dann gemeinsam Mitbesitz i.S.d. § 866 BGB (BGH, Urt. v. 12.11.2004 – V ZR 42/04, Rn. 28; BGH, Urt. v. 26.03.1974 – VI ZR 103/72, Rn. 5, 11; vgl. Senatsurt. v. 11.02.2020 – 4 U 104/19, n.v. S. 13). Daneben ist in der höchstrichterlichen Rechtsprechung das Bestehen einer Nutzungs- und Verwaltungsgemeinschaft, auf welche §§ 741 ff. BGB entsprechend anwendbar sind, zwischen dem Eigentümer einer Sache und einem zumindest dinglich Nutzungsberechtigten anerkannt (BGH, Urt. v. 04.08.2010 – XII ZR 14/09, NJW-RR 2010, 1585 Rn. 19 [beschränkt persönliche Dienstbarkeit]; BGH, Urt. v. 07.07.2006 – V ZR 156/5, BeckRS 2006, 10321 Rn. 8 [Grunddienstbarkeit]; BGH, Beschl. v. 25.10.2006 – VII ZB 29/06 Rn. 10 [Nießbrauch]; vgl. Senatsurt. v. 11.02.2020, a.a.O.,

S. 14). Weitergehend erkennen die Rechtsprechung und die Literatur eine Bruchteilsgemeinschaft auch bei (bloßer) funktionaler Zusammengehörigkeit einer von mehreren Hauseigentümern gemeinschaftlich genutzten (Entwässerungs-)Einrichtung an; diese berechtigt und verpflichtet die Mitglieder der Gemeinschaft jeweils in gleicher Weise zum Besitz, zur Nutzung und zur Instandhaltung der Einrichtung (OLG Hamm, Urt. v. 08.11.2012 – 5 U 100/12, BeckRS 2013, 3837 unter II 1; OLG Düsseldorf, Urt. v. 06.04.2006 – 5 U 134/05, NJW-RR 2007, 299 f. [OLG Düsseldorf 06.04.2006 - I-5 U 134/05]; BeckOK-BGB/Gehrlein, a.a.O.).

Wie es sich insoweit hier verhält, kann dahinstehen; einer Entscheidung zwecks Abgrenzung der Gemeinschaft von einem Verein oder einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts bedarf es nicht.

b) Denn selbst wenn die Gemeinschaft aller Eigentümer vorliegend in der Rechtsform eines nicht rechtsfähigen Vereins organisiert sein sollte, wäre eine von einem Teil der „Mitglieder“ erhobene Beschlussanfechtungsklage nicht notwendig ausschließlich gegen den Verein zu richten. Vielmehr können alternativ auch die übrigen Vereinsmitglieder zum Klagegegner bestimmt werden (Erman/Westermann, BGB, 16. Aufl., § 54 Rn. 8; vgl. BeckOK-BGB/Schöpflein, Stand: 01.08.2021, § 54 Rn. 57 m.w.N.). (...)

c) Es hätten die Kläger auch nicht als Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts die Klage gegen die – vermeintliche – Gesellschaft als solche richten müssen.

aa) Zutreffend ist zwar, dass bei einer Personalhandelsgesellschaft die Klage auf Feststellung der Nichtigkeit eines Gesellschafterausschlusses i.d.R. gegen die Mitgesellschafter erhoben werden muss – da diese den Beschluss gefasst haben und ihre Rechte und Pflichten von der Wirksamkeit oder Unwirksamkeit des Beschlusses berührt werden –, dass aber mit dem jeweiligen Gesellschaftsvertrag abweichend von den personengesellschaftsrechtlichen Regeln in mehr oder weniger weitem Umfang die Geltung des kapitalgesellschaftsrechtlichen Systems vereinbart werden kann und danach ein derartiger Prozess mit der Gesellschaft auszufechten sein soll. Der Gesellschaft wird in diesem Fall materiell-rechtlich die Befugnis übertragen, anstelle der Gesellschafter über die Gesellschafterbeschlüsse zu disponieren. Wenn auch damit über die Frage der Wirksamkeit nicht mit Rechtskraft gegenüber den Mitgesellschaftern entschieden werden kann, so hat dennoch nach Sinn und Zweck einer solchen Vertragsbestimmung ein zwischen dem klagenden Gesellschafter und der Gesellschaft ergangenes Urteil zur Folge, dass die übrigen Gesellschafter schuldrechtlich verpflichtet sind, sich an die in diesem Rechtsstreit getroffene Entscheidung zu halten. Für eine Austragung entsprechender Streitigkeiten über die Wirksamkeit von Beschlüssen der Gesellschafterversammlung mit den einzelnen Gesellschaftern ist dann daneben kein Raum (vgl. BGH, Urt. v. 17.07.2006 – II ZR 242/04, Rn. 14 f. m.w.N.; v. 07.06.1999 – II ZR 278/98, Rn. 9; v. 30.06.1966 – II ZR 149/64, Rn. 11).

bb) Hier ist jedoch die Mitgliederordnung der Parteien im Hinblick auf die mehrfach betonte Anlehnung der Gemeinschaft aller Eigentümer an eine Wohnungseigentümergeinschaft sowie die in mehreren Regelungen enthaltenen Verweise auf das WEG dahin auszulegen, dass eine solche Befugnisübertragung auf die Gemeinschaft gerade nicht ausgesprochen werden soll. Vielmehr soll in Entsprechung zu den (früheren) gesetzlichen Regelungen des WEG die Auseinandersetzung über Beschlussmängel zwischen den Gesellschaftern ausgetragen werden. Anhaltspunkte für die gegenteilige Annahme der Beklagten zu 1 und zu 2 fehlen.

cc) Der Umstand, dass die Gemeinschaft fortlaufend weiter anwächst, sowie die hiermit verbundene Notwendigkeit, im Anfechtungsfalle eine prozessuale Auseinandersetzung mit der Mehrheit einer großen Zahl von „Miteigentümern“ führen zu müssen, belegt allenfalls, dass die Möglichkeit einer entsprechenden Zuständigkeitsverlagerung auf die Gemeinschaft als solche wünschenswert, u.U. sogar notwendig wäre. Er lässt jedoch

allein nicht den sicheren Schluss zu, dass die MO einen derartigen Inhalt auch tatsächlich hat (vgl. BGH, Urt. v. 07.06.1999 – II ZR 278/98, Rn. 9). Es begründet diese Konstellation keine gesonderte zweite Ausnahme von der Regel, dass Beschlussmängelklagen gegen die übrigen Mitgesellschafter zu richten sind. Vielmehr kommt es auch insoweit einzig auf die Auslegung des Gesellschaftsvertrages an (vgl. BGH, a.a.O.).

3. Zu Recht hat das LG der Klage nicht insoweit stattgegeben, als die Kläger diese auf die vermeintlich fehlende Kompetenz der Gesamtversammlung aller Eigentümer von in dem Ferienpark belegenen Flächen gestützt haben, durch Beschluss über Belange der einzelnen Eigentümergemeinschaften – und wohl auch, wie z.B. hinsichtlich des Abrechnungspostens „Sky-Gebühren“ in der Jahresabrechnung 2018, über Belange betreffend das so genannte Einzeleigentum – zu entscheiden. Die Gesamtheit der Eigentümer bildet eine Verwaltungs- und Wirtschaftseinheit, welche der geografischen Zugehörigkeit einzelner Eigentümer zu den Bauabschnitten des Parkgeländes und der rechtlichen Zugehörigkeit der Eigentümer zu Miteigentümergemeinschaften an den bauabschnittsweisen Gemeinschaftsflächen übergeordnet ist. Insoweit ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung alle Eigentümer die Geltung der sog. MO sowie der darin enthaltenen Vereinbarung des WEG für sich anerkannt hatten.

a) Nach § 1 Abs. 3, § 16, § 17 Abs. 2 der MO finden für die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander, die Kostenerhebung und -abrechnung i.S.d. § 15 sowie (u.a.) die Erstellung des Wirtschaftsplans und der Jahresabrechnung die Vorschriften des WEG analog Anwendung. Auszugehen ist in diesem Zusammenhang von der Feststellung, wonach die Miteigentümerordnung für jeden einzelnen Eigentümer Geltung entfaltet und dieser sich ihr – bei dem Erwerb seines Einzel- und Teileigentums – „angeschlossen“ habe.

Die MO braucht nicht notwendig ausdrücklich bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages anerkannt zu werden. Sie kann vielmehr darüber hinaus auch durch schlüssiges Verhalten, z.B. ihr Befolgen im Alltag Akzeptanz erfahren und erfahren haben (vgl. BGH, Urt. v. 10.10.1957 – II ZR 101/56 unter II). Entsprechend haben die Kläger selbst vorgetragen, dass „sämtliche Eigentümer - klagende wie auch beklagte - [...] die MO für sich als bindend anerkannt und die Regelungen des WEG-Rechts für anwendbar erklärt [haben]“. Von einer Beschränkung derartiger – ggf. schlüssiger – Anerkenntnisse auf solche anlässlich des Erwerbsakts sind die Kläger dabei gerade nicht ausgegangen.

b) Gem. § 23 Abs. 1 WEG a.F./§ 23 Abs. 1 Satz 1 WEG n.F. werden Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder nach einer Vereinbarung die Wohnungseigentümer durch Beschluss entscheiden können, durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet. Ein Beschluss, der gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann, ist nichtig; im Übrigen ist ein Beschluss gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist, § 23 Abs. 4 WEG a.F./n.F.

aa) Eine solche Beschluss-Kompetenz besteht in all den Angelegenheiten, in denen das WEG oder auch Vereinbarungen der Wohnungseigentümer Beschlussfassungen als Entscheidungsform ausdrücklich vorsehen. Ein ohne Beschlusskompetenz für den jeweiligen Beschlussgegenstand gefasster Beschluss ist von vornherein nichtig und kann damit auch nicht in Bestandskraft erwachsen (Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 20. Aufl., § 23 Rn. 89; BeckOK-WEG/Bartholome, Stand: 01.07.2021, § 23 Rn. 77 f., 146 f.).

bb) Der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer unterstellt sind z.B. die Entscheidungen über die von dem Verwalter für jedes Kalenderjahr zu erstellende

Wirtschaftsplanung und die Jahresabrechnung für das abgelaufene Kalenderjahr gem. § 28 Abs. 5 WEG a.F./§ 28 Abs. 1, Abs. 2 WEG n.F. Gleichfalls durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft wird regelmäßig die gesetzlich nicht geregelte, aber allgemein anerkannte Entlastung des Verwalters ausgesprochen, mit dem die Wohnungseigentümer die Amtsführung des Verwalters in einem bestimmten Jahr als dem Gesetz, der Gemeinschaftsordnung und seinen vertraglichen Pflichten entsprechend sowie als zweckmäßig billigen und sie ihm auf diese Weise gleichzeitig für die künftige Verwaltungstätigkeit ihr Vertrauen aussprechen (Bärman/Pick/Emmerich, WEG, 20. Aufl., § 28 Rn. 239).

c) Mangels Begründung und Übertragung von Wohnungseigentum i.S.d. § 1 Abs. 2 WEG a.F./n.F. gelten die vorgenannten Grundsätze zur Beschlusskompetenz hier nicht unmittelbar. Sie finden jedoch entsprechende Anwendung aufgrund der vorstehend zitierten Anordnungen in der MO.

Danach oblag die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2018, den Wirtschaftsplan 2019 und die Entlastung der Verwalterin für das abgeschlossene Wirtschaftsjahr der Versammlung derjenigen Gruppe von Eigentümern, die eine an die Stelle der Wohnungseigentümergeinschaft i.S.d. WEG tretende Gemeinschaft von Eigentümern bilden. Hierbei handelt es sich um die Gesamtheit aller Eigentümer von in dem Ferienpark belegenen Grundflächen. Denn diese haben sich mit dem Ziel einer einheitlichen gemeinsamen Verwaltung und Bewirtschaftung des Parkgeländes zu einer Einheit zusammengeschlossen, welche den rechtlichen Miteigentumsgemeinschaften an den einzelnen Gemeinschaftsflächen ebenso übergeordnet ist wie den faktischen Gemeinschaften aufgrund gemeinsamer Zugehörigkeit mehrerer Grundeigentümer zu einem Bauabschnitt. Dies ergibt die Auslegung der MO nach §§ 133, 157 BGB.

aa) Schon in der Überschrift der MO wird deutlich, dass diese gelten soll für die Eigentümer „des Ferienparks“, mithin sämtliche Eigentümer von Flächen auf dem Gelände des Ferienparks unabhängig von dem Zeitpunkt ihres Erwerbs und von ihrer Zugehörigkeit zu einzelnen Bauabschnitten. Entsprechend sind nach § 1 Abs. 2 der MO alle im Gebiet des Ferienparks belegenen Grundstücke einheitlich als solche „der [...] Anlage“ anzusehen. Gleichfalls unterschiedslos werden die „Eigentümer“ in § 1 Abs. 1, Abs. 3, ferner in der Überschrift als solche von Ferienhaus- und Gemeinschaftsgrundstücken auf dem Gelände des Ferienparks betrachtet. Im Einklang hiermit wird die „Anlage“ in § 1 Abs. 1 beschrieben als ein „Ferien- und Erholungsgebiet“, dessen Charakter „[eine] einheitliche Verwaltung und Benutzung erforderlich macht“. Nach dem objektiven Empfängerhorizont sowohl eines Erst- als auch eines Anschlussenerwerbers wird damit jeweils der Ferienpark als Ganzes bzw. werden die dessen Gesamtgelände bildenden Flächen insgesamt als Bezugspunkt dargestellt.

bb) Gegenteiliges folgt nicht aus § 2 der MO. Dessen Unterabsatz 1 dient in erster Linie der Bestimmung des Bruchteils an Miteigentum an dem zu Miteigentum erworbenen Gemeinschaftsgrundstück jedes Eigentümers. Der Umstand, dass insoweit die Stückzahl der zu dem jeweiligen Bauabschnitt gehörenden Ferienhausgrundstücke maßgeblich ist, ist durch die fortwährende Entwicklung und Vergrößerung des Ferienparks bedingt. Da diesbzgl. die Anzahl der Gesamteinheiten noch nicht feststeht, müssen die Miteigentumsbruchteile an hiervon unabhängigen, jeweils abgeschlossenen kleineren Bezugsgrößen ausgerichtet werden. (...)

cc) § 2 der MO ist nicht dahin auszulegen, dass die Gesamtheit aller Eigentümer für die Bewirtschaftung der Gemeinschaftsflächen jeweils Untergemeinschaften gebildet und diesen insoweit die Kompetenz zur selbstständigen Beschlussfassung zugewiesen hat, wie wenn sie selbstständige Eigentümergeinschaften wären. Im Ergebnis kann dahinstehen, ob entsprechende Untergemeinschaften mit den vorliegend im Streit stehenden Beschlussgegenständen in zulässiger Weise hätten betraut werden können (vgl. BGH, Urt. v. 16.07.2021 – V ZR 163/20, Rn. 8 ff.; ergänzend ferner BGH, Urt. v.

10.11.2017 – V ZR 184/16; LG München I, Urt. v. 31.01.2019 – 36 S 13241/17 WEG Rn. 22; Bärman/Pick/Emmerich, WEG, 20. Aufl., § 10 Rn. 39 ff., § 23 Rn. 10 ff.). Denn eine entsprechende Anordnung bedürfte jedenfalls einer klaren und eindeutigen Anordnung in der Gemeinschaftsordnung, an der es hier fehlt; eine entsprechende Vereinbarung enthält die MO gerade nicht. Soweit deren § 2 Unterabs. 2 die Eigentumsbruchteile an den Gemeinschaftsgrundstücken für maßgeblich erklärt „für das Maß der Rechte und Pflichten der Eigentümer [...] und an der Beteiligung an den Lasten und Kosten für diese Gemeinschaftsgrundstücke“, geht hieraus nicht mit der gebotenen Klarheit eine Ermächtigung zur eigenständigen Beschlussfassung, d.h. eine Übertragung der Beschlusskompetenz von der Gesamtgemeinschaft auf einzelne Teilgruppen derselben hervor.

dd) Das hier vertretene Verständnis im Sinne der Schaffung einer übergeordneten Verwaltungs- und Wirtschaftseinheit wird als einziges der vorgetragenen Gestaltung des Ferienparks gerecht. Denn unstreitig stehen die Gemeinschaftsflächen sämtlichen Bewohnern dieses Ferien- und Erholungsgebiets zur Nutzung zur Verfügung unabhängig von einer etwaigen dinglichen Berechtigung oder der faktischen Zugehörigkeit zu dem jeweiligen Bauabschnitt. Eine entsprechende wegerechtliche Widmung, die Einräumung entsprechender Dienstbarkeiten oder anderweitiger – dinglicher oder schuldrechtlicher – Nutzungsrechte ist weder vorgetragen noch anderweitig ersichtlich; anders verhält es sich insoweit offenbar lediglich hinsichtlich der Wegefläche eines privaten Erschließungsweges, die im Eigentum der Verwalterin steht und an der diese den Anliegern ein Wegerecht mittels Grunddienstbarkeit einräumte. Die im Übrigen von allen Eigentümern einschließlich den Klägern beanspruchte (schuldrechtliche) Befugnis zur Nutzung des Gesamtgeländes kann vor diesem Hintergrund allein durch die Einigung auf einen übergeordneten Gemeinschaftsbezug im Rahmen der MO gewährt worden sein.

Entsprechend sieht die MO in § 5 vor, dass jeder Eigentümer die Verwalterin (s. § 17 Abs. 1) nicht nur mit der Verwaltung der jeweils erworbenen Miteigentumsanteile an den Gemeinschaftsgrundstücken, sondern auch mit der Verwaltung „über das Ferienparkgelände schlechthin“ betraut. Diese Regelung liefe leer, hielte der einzelne Eigentümer keine über sein Einzeleigentum und seine Miteigentumsanteile hinausgehenden Interessen.

Die Regelungen in § 3 der MO stehen dem nicht entgegen; sie betreffen das Innenverhältnis der Miteigentümer einzelner Gemeinschaftsflächen untereinander.

ee) Die Rechtsnatur der so begründeten Gesamteinheit kann dahinstehen; für die hier in Frage stehende Beschlusskompetenz ist sie nicht von Relevanz. (...)

4. Jedoch hat die Berufung insoweit Erfolg, als die Kläger die Erklärung der Ungültigkeit der auf der Versammlung vom 17.11.2018 zu den TOP 6, 9, 11, 12 gefassten Beschlüsse begehren, weil jeweils ein fehlerhafter, da auf die Gesamtgemeinschaft bezogener Umlageschlüssel zugrunde gelegt worden sei. Anderes gilt hinsichtlich des Vorwurfes, den Eigentümern sei zur Vorbereitung eine „Tischvorlage Abrechnung 2018 Soll/Ist-Analyse“ sowie eine „Jahresabrechnung 2018/Wirtschaftsplan 2019“ zur Verfügung gestellt worden, welche den Grundsätzen zur ordnungsgemäßen Rechnungslegung in entsprechender Anwendung des WEG-Rechts nicht genüge.

a) Gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG a.F./n.F. ist ein Beschluss, der gegen eine – nicht unverzichtbare – Rechtsvorschrift verstößt, gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist. Im Rahmen der auf die Erklärung eines Beschlusses für ungültig gerichteten Anfechtungsklage können lediglich solche Anfechtungsgründe Berücksichtigung finden, die innerhalb der materiellen Ausschlussfristen des § 46 Abs. 1 Satz 1, Satz 2 WEG a.F./§ 44 Abs. 1 Satz 1, 1. Alt., § 45 Satz 1 WEG n.F. dargetan worden sind.

b) Die von den Klägern gegen die Struktur der „Jahresabrechnung 2018“ erhobenen Einwendungen verfangen nicht.

aa) Die Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft hat gem. § 28 Abs. 3 WEG a.F./§ 28 Abs. 2 Satz 2 WEG n.F. nach Ablauf des Kalenderjahres eine Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben zu erstellen. Dazu hat die Verwaltung eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklagen enthält. Die Abrechnung soll den Wohnungseigentümern aufzeigen, welche Ausgaben und welche Einnahme die Wohnungseigentümergeinschaft im Abrechnungszeitraum wirklich hatte (BGH, Urt. v. 04.12.2009 – V ZR 44/09, Rn. 10, 17 m.w.N.). Die Jahresabrechnung ist eine reine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung. Die Art der Darstellung steht im Ermessen des Verwalters, soweit er sich an die von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze hält. Die Einnahmen und Ausgaben müssen nicht zwingend kontenbezogen dargestellt werden; eine komprimierte Darstellung ist zulässig (BGH, Versäumnisurt. v. 25.09.2020 – V ZR 80/19, Rn. 15, 18 m.w.N.).

bb) Die Darstellung der Entwicklung der Rücklage in der Abrechnung soll den Wohnungseigentümern ermöglichen, die Vermögenslage ihrer Gemeinschaft zu erkennen und die Jahresabrechnung auf Plausibilität zu überprüfen. Eine Prüfung der Abrechnung ist allein anhand des tatsächlichen Bestands der Instandhaltungsrücklage und nur dann möglich, wenn die Darstellung der Entwicklung der Rücklage erkennen lässt, in welchem Umfang die Wohnungseigentümer mit ihren Zahlungen im Rückstand sind. Das erfordert zwar keine gesonderte Abrechnung der Rücklage, wohl aber eine Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage, die den Wohnungseigentümern diesen Einblick verschafft. Dazu muss die Darstellung sowohl die Zahlungen ausweisen, die die Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage tatsächlich erbracht haben, als auch die Beträge, die sie schulden, aber noch nicht aufgebracht haben (BGH, Urt. v. 04.12.2009, a.a.O., Rn. 12, 17).

Die tatsächlich erfolgten Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Instandhaltungsrücklage sind – wie die Vorschüsse auf das Wohn- oder Hausgeld – eine Einnahme der Gemeinschaft. Diese muss in der Abrechnung als solche erscheinen. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, ob die Zahlungen der Wohnungseigentümer auf dem allgemeinen Konto der Gemeinschaft eingehen und von dort entsprechend ihrer Zweckbestimmung auf ein davon getrenntes Rücklagenkonto weitergeleitet werden. Denn das ist ein interner, bei Fehlen eines besonderen Rücklagenkontos sogar ein bloß buchungstechnischer Vorgang (BGH, a.a.O., Rn. 15).

cc) Diesen Anforderungen genügt die hier streitbefangene Jahresabrechnung nebst zugehöriger „Tischvorlage“. Denn sie enthält eine geordnete, nach Positionen aufgegliederte Darstellung sowohl der mit der Wirtschaftsplanung 2018 urspr. angesetzt als auch der in 2018 tatsächlich angefallenen Kosten, letztere zum einen insgesamt und zum anderen je Objekt. Daneben werden die Quellen zur „Finanzierung“ der Kosten angeführt, gleichfalls unterteilt in veranschlagte und tatsächliche Finanzierung, letztere sowohl insgesamt als auch hinsichtlich je-des einzelnen Ferienhauses. Die in die Einzelabrechnung eingestellte Rechengröße „Objektmonate - 3.546“ wurde in der Versammlung vom 17.11.2018 unstreitig erläutert.

Der Stand der Reparaturrücklagen wird jeweils zum 31.10. und zum 31.12.2018 – letztere offenbar hochgerechnet – beziffert angegeben; ferner wird das – beide Werte übersteigende – geschuldete Soll mit Stand 31.10.2018 benannt. Die Bildung einer gemeinschaftsflächen- bzw. bruchteilsgemeinschaftsübergreifenden einheitlichen Rücklage ist nach dem Vorgesagten unter Ziff. II 2 zulässig, wenn nicht gar unerlässlich. Gegenteiliges folgt nicht aus § 6 Abs. 2 der MO (vgl. nachfolgend unter f).

d) Entsprechend wurde der „Wirtschaftsplan 2019“ in gleichfalls zulässiger Weise auf die Gesamtgemeinschaft aller Eigentümer von in dem Ferienpark belegenen Grundflächen erstreckt.

e) Mit Erfolg rügen die Kläger allerdings, dass der „zentralisierte[n] Abrechnung“ ein „fehlerhafte[r] Umlageschlüssel“ zugrunde liege. Nicht ganz zutreffend ist insoweit ihre Ansicht, dass „auf die Eigentümer der Gemeinschaftsflächen [...] nur die die jeweilige Bruchteilsgemeinschaft betreffenden [...] Lasten umgelegt werden“ könnten. Zwar geht der Vorwurf einer fehlerhaften „zentralisierten Abrechnung“ für sich genommen fehl. Die Verwalterin hat aber bei der Erstellung der Jahresrechnung und des Wirtschaftsplanes nicht beachtet, dass die Kosten nicht gleichmäßig, d.h. in jeweils gleicher Höhe auf alle Eigentümer von in dem Ferienpark belegenen Grundflächen umgelegt werden dürfen, sondern lediglich anteilig entsprechend dem Bruchteil des Miteigentums an den Gemeinschaftsflächen.

aa) Zur Bestimmung des „Ergebnisses pro Ferien-Eigenheim“ richtet sich die Verteilung der für das Jahr 2019 angesetzten erwarteten Gesamtkosten nach der Anzahl der in den betreffenden Jahren (voraussichtlich) vorhandenen Objekte. Zu deren Ermittlung dient die Rechengröße der „Objektmonate“ (für 2018: 3.546, für 2019: 3.596). Bei dieser handelt es sich offenbar um die Summe der in jedem Monat des betreffenden Jahres existenten – durch die Weiterentwicklung und Ausdehnung des Ferienparks sich in ihrer Anzahl fortlaufend erhöhenden – Ferieneigenheime. Dividiert durch zwölf ergibt sich der jahresweise Durchschnitt der Anzahl von Objekten (für 2018: $3.546:12 = 295,5$). Entsprechend diesem jahresweisen Durchschnitt wurden im Rahmen der Einzelabrechnungen bzw. -planungen die für 2019 kalkulierten Kosten (284.500 €: $[3.596:12 =] 299,67 =$) 949,39 € auf die einzelnen Ferienhäuser verteilt.

bb) Diese Berechnungsweise entspricht nicht den Vorgaben der MO. Denn nach § 2 Unterabs. 2 MO ist der individuelle Bruchteil des Miteigentums an der jeweiligen Gemeinschaftsfläche „entscheidend“ für das Maß der Beteiligung an den Lasten und Kosten für die Gemeinschaftsgrundstücke.

Danach hat zwar keine reale gemeinschaftsflächenbezogene Kostenumlage je Bruchteilsgemeinschaft zu erfolgen, mithin ist nicht jede Gemeinschaft von Bruchteilseigentümern allein mit den konkreten Kosten für die Unterhaltung und Instandsetzung „ihrer“ Gemeinschaftsflächen zu belasten. Viele Kostenpositionen, z.B. für Müllabfuhr und Beleuchtung, dürften sich real gar nicht gemeinschaftsbezogen ermitteln lassen. Vielmehr sind die Kosten sämtlicher Gemeinschaftsflächen anteilig auf die Gesamtheit aller Eigentümer zu verteilen.

Bei dieser Verteilung ist aber dem individuellen Umfang der einzelnen Miteigentumsberechtigungen Rechnung zu tragen. Hierzu sind die für die Gesamtfläche angefallenen bzw. veranschlagten Kosten umzulegen auf die unterschiedlichen Gemeinschaftsflächen, z.B. entsprechend dem Anteil von deren jeweiliger Fläche an der Gesamtfläche aller – in dem betreffenden Jahr – in dem Ferienpark belegenen Gemeinschaftsflächen. An den so ermittelten fiktiven Kosten je Gemeinschaftsfläche partizipieren die jeweiligen Bruchteilseigentümer im Umfang ihres Miteigentumsbruchteils. f) Entsprechend ist zu verfahren im Zusammenhang mit der Bestimmung der Instandhaltungsrücklage. Denn nach § 6 Abs. 1 der MO ist diese anzusammeln für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, wozu die Eigentümer „im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile“ verpflichtet sind.

Eine Verpflichtung zur Bildung gesonderter Instandhaltungsrücklagen je Bruchteilsgemeinschaft geht aus § 6 der MO nicht hervor.

5. In der Folge hat die Berufung ebenfalls insoweit Erfolg, als die Kläger die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung vom 17.11.2018 betreffend TOP 7 (Verwalterentlastung) angefochten haben. Denn die Entlastung der Verwaltung widerspricht einer ordnungsgemäßen Verwaltung und ist nach § 21 Abs. 4 WEG a.F./n.F. rechtswidrig, wenn Ansprüche gegen die Verwaltung in Betracht kommen und kein Grund ersichtlich ist, auf diese Ansprüche zu verzichten. Dieser Fall ist insbesondere dann anzunehmen, wenn die Verwaltung eine fehlerhafte Abrechnung vorgelegt hat (BGH, Urt. v. 04.12.2009 – V ZR 44/09, Rn. 19). So liegt es hier.