

# Landgericht Berlin

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 19 Abs. 2 Nr. 4, 28 Abs. 1 WEG

- 1. Beschlüsse sind "aus sich heraus" auszulegen. Dabei kommt es bei der gebotenen objektiven Auslegung maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist. Auf die subjektiven Vorstellungen der beteiligten Wohnungseigentümer kommt es dagegen nicht an**
- 2. Der bloße Vortrag, in einem Wirtschaftsplan würden fehlerhafte Verteilungsschlüssel zur Anwendung kommen, genügt bereits nicht, um den angefochtenen Beschluss für ungültig zu erklären. Vielmehr hätten die Kläger bereits innerhalb der Anfechtungsfrist vortragen müssen, dass sich dieser Fehler auch auf ihre Zahlungspflichten auswirkt.**
- 3. Betreibt er die Ungültigerklärung eines Beschlusses, mit dem Vorschüsse oder Nachschüsse festgesetzt werden, genügt es nicht, wenn er lediglich pauschal die Anwendung eines unrichtigen Kostenverteilungsschlüssels rügt oder die Höhe einer Kostenposition angreift. Er muss innerhalb der Begründungsfrist auch vortragen, dass und in welchem Maße sich der gerügte Fehler auf seine Zahlungspflicht auswirkt.**
- 4. Weil die Beschlussfassung nach § 28 Abs. 1 WEG über die im Wirtschaftsjahr zu zahlenden Vorschüsse im Wesentlichen auf Prognosen und Schätzungen beruht, haben die Wohnungseigentümer bei der Festlegung der Vorschüsse zu Beginn eines Wirtschaftsjahres - anders als im Falle der Beschlussfassung nach § 28 Abs. 2 WEG - einen gewissen Ermessensspielraum.**
- 5. Die Wohnungseigentümer sind aber gleichwohl berechtigt, abweichend von den Vorgaben des Wirtschaftsplans z.B. die Höhe der Kostenansätze (Rechnungsposten) zu verändern oder andere als im Wirtschaftsplan verwendete Kostenverteilungsschlüssel in Ansatz zu bringen. Steht aber den Wohnungseigentümern bei der Festsetzung der Vorschusshöhe ein gewisser Ermessensspielraum zu, genügt ein Beschluss, mit dem sie die Höhe der Vorschüsse nach § 28 Abs. 1 WEG festlegen, auch dann noch den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Höhe der Vorschüsse für einzelne Wohnungseigentümer wegen des Ansatzes eines fehlerhaften Verteilungsschlüssels geringfügig höher oder niedriger ausfällt als bei Ansatz eines zutreffenden Verteilungsschlüssels.**

### **Tenor:**

1. Die Berufung der Kläger gegen das am 05.01.2022 verkündete Urteil des Amtsgerichts Schöneberg wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

2. Dieses und das angefochtene Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Von der Darstellung des Sach- und Streitstandes in tatsächlicher Hinsicht sowie der Anträge der Parteien wird nach Maßgabe der §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 Satz 2 ZPO in Verbindung mit § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO abgesehen. Da die Kammer die Revision nicht zugelassen hat, ist ein weiteres Rechtsmittel unzweifelhaft nicht gegeben. Die Kläger können die Nichtzulassung der Revision auch nicht mit der Nichtzulassungsbeschwerde gem. § 544 Abs. 1 ZPO angreifen, da die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision durch das Berufungsgericht nur zulässig ist, wenn der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000 EUR übersteigt, § 544 Abs. 2 Nr. 1 ZPO. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

II.

Die statthafte, form- und fristgerecht eingelegte und auch im übrigen zulässige Berufung der Kläger ist unbegründet. Die angefochtenen Beschlüsse, deren Gegenstand zum einen der Wirtschaftsplan 2021 (TOP 5.1) und zum anderen die Fortgeltung dieses Wirtschaftsplans im Jahr 2022 (TOP 5.2) sind, sind weder nichtig noch sind sie aufgrund der vorgetragenen Anfechtungsgründe für ungültig zu erklären.

1. Ausweislich der als Anlage zur Klageschrift vorgelegten Versammlungsniederschrift wurden zu TOP 5.1 "die vorgelegten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für 2021 zur Beschlussfassung gestellt" und zu TOP 5.2. "zur Beschlussfassung gestellt, dass der Wirtschaftsplan für 2021 auch für das Jahr 2022 gültig sein soll". Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht angenommen, dass die Eigentümerversammlung mit dieser Beschlussfassung lediglich die Höhe der in den Einzelwirtschaftsplänen ermittelten

Vorschüsse für die beiden Wirtschaftsjahre festlegen wollte. Dies ergibt sich allerdings nicht schon unmittelbar aus dem Wortlaut der angefochtenen Beschlüsse. Ihr Inhalt (Regelungsgehalt) kann nur durch Auslegung ermittelt werden, denn ihre textliche Fassung lässt nicht erkennen, ob nur die Höhe der Beitragspflichten festgelegt oder ob darüber hinaus auch das dem Wirtschaftsplan zugrundeliegende Rechenwerk als sachlich und rechnerisch zutreffend gebilligt werden soll.

Beschlüsse sind "aus sich heraus" auszulegen. Dabei kommt es bei der gebotenen objektiven Auslegung maßgebend darauf an, wie der Beschluss nach seinem Wortlaut und Sinn für einen unbefangenen Betrachter nächstliegend zu verstehen ist (BGH v. 10.9.1998 - V ZB 11/98, BGHZ 139, 288, 292; BGH v. 28.9.2012 - V ZR 251/11, BGHZ 195, 22; BGH v. 10.10.2014 - V ZR 315/13, NJW 2015, 548, -). Auf die subjektiven Vorstellungen der beteiligten Wohnungseigentümer kommt es dagegen nicht an (BGH v. 15.1.2010 - V ZR 72/09, NZM 2010, 285, -). Daher ist es im Streitfall unerheblich, ob - wie von den Klägern behauptet - in der Eigentümerversammlung die Änderung des § 28 WEG ausdrücklich angesprochen worden sein soll und welcher Regelungsgehalt der angefochtene Beschluss nach der Vorstellung einiger der an der Abstimmung beteiligten Wohnungseigentümer haben sollte. Zu Recht ist das Amtsgericht daher auch den diesbezüglichen Beweisangeboten der Kläger nicht weiter nachgegangen.

Aus der Sicht eines unbefangenen Betrachters ist die nächstliegende Bedeutung des zu TOP 5.1 gefassten Beschlusses, dass mit ihm nur die Höhe der Vorschüsse festgesetzt werden soll. Diese Auslegung trägt dem Umstand Rechnung, dass die Wohnungseigentümer nach Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes vom 16.10.2020 (BGBl. I 2187) und aufgrund der gesetzlichen Vorgaben in § 28 Abs. 1 WEG (nur noch) über die Vorschüsse zur Kostentragung und zu den nach § 19 Absatz 2 Nr. 4 WEG vorgesehenen Rücklagen beschließen. Dieses Verständnis des Beschlussinhalts entspricht somit den gesetzlichen Vorgaben und steht zudem im Einklang mit der amtlichen Begründung zu § 28 Abs. 1 WEG. Danach regelt § 28 Abs. 1 Satz 1 WEG unmittelbar den "Gegenstand des Beschlusses über den Wirtschaftsplan" (so ausdrücklich BT-Drucks. 19/18791, S. 76). Für einen unbefangenen Betrachter ergeben sich vor diesem Hintergrund überhaupt keine Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen könnten, die Eigentümer wollten mit ihrer Beschlussfassung weitere als die vom Gesetz verlangten Regelungen treffen. Auf die in der mündlichen Verhandlung erörterte Frage, ob überhaupt eine Beschlusskompetenz für eine weitergehende inhaltliche Billigung des vorgelegten Wirtschaftsplans besteht und ob der Beschluss in einem solchen Fall wegen fehlender Beschlusskompetenz als nichtig zu behandeln ist (hierzu Suilmann MietRB 2022, 90, 91), kommt es daher im Ergebnis nicht an.

2. Der zu TOP 5.1. gefasste Beschluss ist nicht deshalb für ungültig zu erklären, weil nach dem Vortrag der Kläger einzelne in den Wirtschaftsplan eingestellte Rechnungsposten nach einem fehlerhaften Kostenverteilungsschlüssel umgelegt worden sein sollen. Der bloße Vortrag, in einem Wirtschaftsplan würden fehlerhafte

Verteilungsschlüssel zur Anwendung kommen, genügt bereits nicht, um den angefochtenen Beschluss für ungültig zu erklären. Vielmehr hätten die Kläger bereits innerhalb der Anfechtungsfrist vortragen müssen, dass sich dieser Fehler auch auf ihre Zahlungspflichten auswirkt.

a) Im Rahmen einer Beschlussmängelklage nach § 44 Abs. 1 WEG ist der Kläger zur Wahrung der Anfechtungsfrist gehalten, innerhalb der zweimonatigen Begründungsfrist den wesentlichen tatsächlichen Kern der Gründe vorzutragen, auf die er seine Anfechtungsklage stützen will (BGH v. 27.3.2009 - V ZR 196/08, NJW 2009, 2132, 2133). Betreibt er die Ungültigerklärung eines Beschlusses, mit dem Vorschüsse oder Nachschüsse festgesetzt werden, genügt es nicht, wenn er lediglich pauschal die Anwendung eines unrichtigen Kostenverteilungsschlüssels rügt oder die Höhe einer Kostenposition angreift. Er muss innerhalb der Begründungsfrist auch vortragen, dass und in welchem Maße sich der gerügte Fehler auf seine Zahlungspflicht auswirkt. Diese Anforderung trägt den Regelungsabsichten des Gesetzgebers Rechnung. Die Neufassung des § 28 WEG zielt darauf ab, dass "die Zahl der in der Praxis häufigen Streitigkeiten über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung verringert werden". Um dieses Ziel zu erreichen, soll es - so die Gesetzesbegründung - "für den Erfolg einer Anfechtungsklage nicht mehr genügen, dass lediglich Teile des Wirtschaftsplans oder der Jahresabrechnung fehlerhaft sind, solange sich dieser Fehler nicht auf die Zahlungspflicht des Wohnungseigentümers auswirkt" (BT-Drucks. 19/18791, S. 76). Daraus ergibt sich unmittelbar, dass der Anfechtungskläger den maßgeblichen Beschlussmangel - die fehlerhafte Ermittlung der ihn treffenden Zahlungspflichten - innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist vortragen muss. Entsprechenden Vortrag haben die Kläger indes erst nach Ablauf der Klagebegründungsfrist gehalten. Es genügt nicht, dass sie innerhalb dieser Frist lediglich Umstände vortragen haben, aus denen sich ein solcher Beschlussmangel möglicherweise ergeben kann.

b) Allerdings kommt es für die zu treffende Entscheidung hierauf im Ergebnis auch nicht an. Die Klage ist unabhängig davon unbegründet. Das Amtsgericht hat in dem angefochtenen Urteil anhand der vorliegenden Unterlagen herausgearbeitet, dass sich die Zahlungspflichten der Kläger selbst dann, wenn die hier im Raum stehenden Kosten der Be- und Entwässerung statt nach dem in Ansatz gebrachten nach dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel (Verhältnis der Miteigentumsanteile) auf die Eigentümer umgelegt worden wären, nur geringfügig ändern würden. Die Beitragspflichten der Klägerin zu 3) würden sich - nur bezogen auf die Be- und Entwässerungskosten - auf lediglich 638,04 € (statt 662,61 €) belaufen; die Klägerin zu 1) hätte anteilig Kosten in Höhe von 190,32 € (statt 157,81 €) zu tragen. Weil die Beschlussfassung nach § 28 Abs. 1 WEG über die im Wirtschaftsjahr zu zahlenden Vorschüsse im Wesentlichen auf Prognosen und Schätzungen beruht, haben die Wohnungseigentümer bei der Festlegung der Vorschüsse zu Beginn eines Wirtschaftsjahres - anders als im Falle der Beschlussfassung nach § 28 Abs. 2 WEG - einen gewissen Ermessensspielraum. Der vom Verwalter aufzustellende Wirtschaftsplan ist zwar Grundlage für die Beschlussfassung der Eigentümerversammlung. Das Gesetz schreibt aber nicht vor, dass die Höhe der im Beschluss festzusetzenden Vorschüsse zwingend den im Wirtschaftsplan ermittelten anteiligen Beträgen entsprechen muss. Vielmehr ist der Wirtschaftsplan lediglich ein Instrument, um die Höhe der festgesetzten Vorschüsse für die

Wohnungseigentümer nachvollziehbar zu machen. Die Wohnungseigentümer sind aber gleichwohl berechtigt, abweichend von den Vorgaben des Wirtschaftsplans z.B. die Höhe der Kostenansätze (Rechnungsposten) zu verändern oder andere als im Wirtschaftsplan verwendete Kostenverteilungsschlüssel in Ansatz zu bringen. Steht aber den Wohnungseigentümern bei der Festsetzung der Vorschusshöhe ein gewisser Ermessensspielraum zu, genügt ein Beschluss, mit dem sie die Höhe der Vorschüsse nach § 28 Abs. 1 WEG festlegen, auch dann noch den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Höhe der Vorschüsse für einzelne Wohnungseigentümer wegen des Ansatzes eines fehlerhaften Verteilungsschlüssels geringfügig höher oder niedriger ausfällt als bei Ansatz eines zutreffenden Verteilungsschlüssels.

### III.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91a, 97 Abs. 1 ZPO. Soweit die Parteien den Rechtsstreit (Anfechtung der Wiederwahl der Verwalterin) übereinstimmend für erledigt erklärt haben, ist nur noch über die anteilige Kostentragungspflicht nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands zu entscheiden (§ 91 a ZPO). Für die Kostenentscheidung kommt es dabei maßgeblich darauf an, wem die Kosten des Rechtsstreits aufzuerlegen gewesen wären, wenn die Hauptsache nicht einvernehmlich für erledigt erklärt worden wäre (BGH v. 9.2.2021 - VIII ZR 346/19, Rz. 4; BGH v. 7.5.2007 - VI ZR 233/05, NJW 2007, 3429). Ausgehend von diesen Grundsätzen entspricht es billigem Ermessen, die Kosten anteilig den Klägern aufzuerlegen, denn das Amtsgericht hat die Beschlussmängelklage auch im Hinblick auf diesen Antrag zu Recht abgewiesen. Zur weiteren Begründung kann insoweit zunächst auf die Ausführungen in der angefochtenen Entscheidung, die die Kammer ausdrücklich teilt, Bezug genommen werden.

Ergänzend ist im Hinblick auf die Berufungsbegründung auf Folgendes hinzuweisen: Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Bestellung des Verwalters ist am Maßstab einer ordnungsgemäßen Verwaltung zu messen. Der Beschluss genügt den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung nicht, wenn ein wichtiger Grund gegen die Bestellung spricht (BGH v. 22.6.2012 - V ZR 190/11, WuM 2012, 519 Rn7). Wann ein wichtiger Grund gegen die Bestellung spricht, bestimmt sich nach den in § 314 Abs. 1 Satz 2 BGB für die fristlose Kündigung von Dauerschuldverhältnisse entwickelten Kriterien.

Das Vorliegen eines solchen wichtigen Grundes verpflichtet die Wohnungseigentümer allerdings nicht schon ohne weiteres dazu, den Verwalter abuberufen. Sie haben vielmehr einen Beurteilungsspielraum und dürfen von einer Abberufung absehen, wenn dies aus objektiver Sicht vertretbar erscheint. Einen entsprechenden Beurteilungsspielraum haben die Wohnungseigentümer auch bei der Bestellung eines Verwalters, bei der sie eine Prognose darüber anstellen müssen, ob er das ihm anvertraute Amt ordnungsgemäß ausüben wird.

Die Bestellung des Verwalters widerspricht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung deshalb erst dann, wenn die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum überschreiten, das heißt, wenn es objektiv nicht mehr vertretbar erscheint, dass sie den Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände bestellen (zum Vorstehenden: BGH v. 22.6.2012 - V ZR 190/11, WuM 2012, 519, 520, Rn 8).

Ausgehend von diesem Rechtssatz hat das Amtsgericht mit nachvollziehbarer Begründung das Vorliegen eines wichtigen Grundes verneint. Die Verwalterin hat zwar in seiner früheren Amtszeit die ihr obliegenden vertraglichen Verpflichtungen verletzt, da sie die Jahresabrechnungen für die Wirtschaftsjahre 2016 bis 2019 nicht vollständig erstellt hat und es wegen der Behandlung der Jahresabrechnungen zu einem gerichtlichen Verfahren gegen sie kam. Allein deshalb verstößt der zu TOP 6 gefasste Beschluss aber noch nicht gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Anknüpfungspunkte, die den zwingenden Rückschluss erlauben, die Verwalterin werde auch in ihrer zukünftigen Amtszeit die ihr obliegenden Pflichten erneut verletzen, weshalb es objektiv unvertretbar erscheint, sie nochmals zu bestellen, sind weder ersichtlich noch von den Klägern selbst nachvollziehbar vorgetragen worden. Insoweit ist auch zu berücksichtigen, dass sich die Wohnungseigentümer aufgrund der Kürze der Bestelldauer - diese beträgt lediglich ein Jahr - in die Lage versetzt haben, die Leistungen der Verwalterin zeitnah zu evaluieren und im Anschluss daran über die weitere Fortsetzung der vertraglichen Beziehungen zu entscheiden.

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

IV.

Die Revision hat die Kammer nicht zugelassen, da die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO für eine Zulassung nicht gegeben sind. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs.