



Vert.:	Frist not.		KRV/ KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>			Kannt- heit.
SB	<b>13. NOV. 2025</b>			Rück- spr.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt			Zan- lung
zdA				Stel- lung.

# Landgericht Aurich

## Im Namen des Volkes

### Urteil

1 S 75/25

5 C 171/24  
Amtsgericht Emden

In dem Rechtsstreit

1. Voller, Bernd, C., geboren am 12.01.1971, wohnhaft in 26122 Aurich, ...
2. Christian Petermann, geboren am 12.01.1971, wohnhaft in 26122 Aurich, ...

- Kläger und Berufungskläger -

Prozessbevollmächtigter zu 1. und 2.:  
Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Straße 89, 46236 Bottrop  
Geschäftszeichen: 227/24 (D), Gerichtsfach: 0

gegen

WEG Wollmuth-Baumhof, Straße 10, vertr.d.d. Verwalterin Mag. ...  
Immobilienmanagement, Robert Baumhof, Straße 10, ...

- Beklagte und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigte:  
Rechtsanwälte von der Heide ...  
Geschäftszeichen: 0157-24 VDH/b

hat das Landgericht Aurich – 1. Zivilkammer – durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Ellguth, den Richter am Landgericht Völler-Wöhrmann und die Richterin Hübner auf die mündliche Verhandlung vom 07.10.2025 für Recht erkannt:

1. Die Berufung des Klägers gegen das am 12.06.2025 verkündete Urteil des Amtsgerichts Emden (5 C 171/24) wird zurückgewiesen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Kläger.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.
4. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 5.000,00 EUR festgesetzt.

## Gründe

### I.

Die Kläger sind Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft [Name] in Borkum, handelnd unter Wohnungseigentümergeinschaft [Name] in Borkum.

Am 02.02.2024 wurde zu einer Wohnungseigentümersammlung am 19.04.2024 eingeladen (Blatt 4 Papierakte). Die Versammlung fand sodann am 19.04.2024 statt.

Unter TOP 10 wurde die Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2023 beschlossen.

Unter TOP 10.1. wurde beschlossen der Verwaltung die Entlastung für das Wirtschaftsjahr 2022 zu erteilen.

Unter TOP 12.6. wurde ein Antrag der Kläger, wonach der Verwaltung die Kosten eines vorherigen Gerichtsverfahrens AG Emden 5 C 200/23 auferlegt werden sollte, abgelehnt.

Unter TOP 15.3. wurde über eine fehlende Übersicht über haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen in der Jahresabrechnung gem. § 35a Einkommenssteuergesetz diskutiert. Dazu hieß es, dass Herr [Name], Rechtsanwalt der Wohnungseigentümergeinschaft, sich bereit erkläre, zu prüfen, ob die Verwaltung im Rahmen ihrer Jahresabrechnung verpflichtet sei, eine differenzierte Darstellung haushaltsnaher Beschäftigung oder Dienstleistungen gem. § 35a des Einkommenssteuergesetzes auszuweisen oder ob hierfür eine Sondervereinbarung getroffen werden müsse.

Mit der am 17.05.2024 eingereichten Klage haben die Kläger die Beschlüsse zu TOP 10, TOP 10.1. und TOP 12.6 angefochten und im Wege der Beschlussersetzung gefordert, die Beklagte zu verpflichten, Schadensersatzansprüche gegen die Verwaltung wegen der von der Beklagten zu tragenden Verfahrenskosten bezüglich des Verfahrens 5 C 20/23 AG Emden außergerichtlich und ggfs. gerichtlich unter Hinzuziehung des Rechtsanwalts durchzusetzen sowie die Kosten der haushaltsnahen Dienstleistungen im Sinne des § 35a EstG in schriftlicher Form zu bescheinigen.

Die Kläger haben in der Klageschrift vorgebracht, der Verwaltung sei keine Entlastung zu erteilen, weil die haushaltsnahen Dienstleistungen nicht ausgewiesen worden seien. Außerdem würden Unklarheiten bezüglich des Wasserverbrauchs im Keller /Garage bestehen, weil sich dort keine separaten Wasserzähler befinden würden und die Gemeinschaft mit Wasserkosten einzelner Miteigentümer belastet würde. Dies sei mehrfach gegenüber der Hausverwaltung gerügt worden, ohne dass sie dies geklärt habe. Außerdem habe die Hausverwaltung für eine Versammlung den falschen Ort, nämlich ihren Firmensitz, gewählt, weswegen zahlreiche Beschlüsse im Verfahren 5 C 200/23 für ungültig erklärt worden seien.



Die Beklagte hat erwidert, der Kläger zu 1) habe im Jahre 2021 versucht, die Verwaltung des Objektes an sich zu ziehen. Seit dies abgelehnt worden sei, überziehe er die Beklagte mit Klagen um die jetzige Verwaltung in Misskredit zu bringen.

Die überwiegende Mehrheit der Wohnungseigentümer nutze die Wohnungen nicht privat, weswegen ihnen eine steuerliche Geltendmachung haushaltsnaher Dienstleistungen nicht möglich sei. Nach der Rechtsprechung sei eine Verwaltung nur gegen zusätzliche Vergütung verpflichtet, eine Bescheinigung über die haushaltsnahen Dienstleistungen auszustellen. Die Verwaltung habe sich bereit erklärt, eine solche Bescheinigung gegen Vergütung auszustellen. Es obliege der Gemeinschaft, den Verwalter zu beauftragen, eine Ausweisung nach § 35 a EstG vorzunehmen. Auch hier gebe es keine Ermessensreduzierung auf Null.

Das Vorbringen zu den Wasserkosten sei unsubstantiiert.

Es würden weder Schadensersatzansprüche gegen die Verwaltung bestehen, noch sei das Ermessen auf Null reduziert. Die Geltendmachung von Schadensersatz könne jederzeit neu beantragt und beschlossen werden. Den Klägern sei kein Schaden entstanden und dieser wäre ggfs. gegen die Gemeinschaft geltend zu machen. Die Kläger wären ihrer Schadensminderungspflicht nicht nachgekommen. Weiter hat die Beklagte vorgetragen – ohne dass die Kläger dies bestritten hätten – die Kläger hätten nicht darauf hingewiesen, dass die Versammlung nicht in Emden stattfinden dürfe, sondern die Hausverwaltung zur Abstimmung für sie angewiesen. Die Übrigen Miteigentümern seien sämtlich mit der Versammlung in Emden einverstanden gewesen.

Durch Urteil vom 12.06.2025, auf das Bezug genommen wird, hat das Amtsgericht die Beschlüsse zu TOP 10 und TOP 12.6 für ungültig erklärt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Das Urteil ist den Klägern am 23.06.2025 zugestellt worden. Mit der am 07.07.2025 eingelegten Berufung wenden sich die Kläger gegen die Teilabweisung der Klage. Sie meinen, die Entlastung der Verwaltung für das Jahr 2022 widerspreche ordnungsgemäßer Verwaltung wegen der nicht erstellten Bescheinigung gem. § 35a EstG als auch wegen der Wasseranschlüsse im Bereich der Garagen- und Stellplätze. Sie meinen die Hausverwaltung sei verpflichtet, die Bescheinigung nach § 35 a EstG zu erstellen. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe 24 Mitglieder, von denen lediglich 12 über einen Garagen-/Stellplatz verfügen würden. Da die Garagen zu ihrem ursprünglichen Zweck nicht geeignet seien, würden sie auch zum Abstellen von Waschmaschinen genutzt, in welchen regelmäßig Wäsche gewaschen werde. Die Kosten des Wasserverbrauchs könnten nicht auf die Gemeinschaft umgelegt werden. Die Verwaltung sei von den Klägern wiederholt um Klärung gebeten worden, ohne dass sie geklärt habe, wer dort seine Wäsche wasche oder Wasserzähler angebracht worden seien. Es könne sein, dass die Schadenshöhe bei Erhebung der Beschlussersetzungsklage noch nicht bekannt gewesen sei, dass sei jedoch bei der Ersetzungsklage unschädlich. Die Forderung, um die es gehe, sei trotzdem hinreichend bestimmt. Das Ermessen sei auf Null reduziert, da es seit Jahren bekannt sei, dass die Versammlungen am Ort der Liegenschaft durchzuführen seien.

Die Kläger beantragen, unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung des Amtsgerichts Emden 5 C 171/24

1. den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 19.04.2024 zu TOP 10.1. (Verwalterentlastung 2022) für ungültig zu erklären, Borkum, handelnd unter WEG, Borkum, betreffend der Eigentümerversammlung vom 19.04.2024 zu TOP 10.1. (Verwalterentlastung 2022) für ungültig zu erklären,

2. die Beklagte im Wege der Beschlussersetzung zu verpflichten, Schadensersatzansprüche gegen die Hausverwaltung (.....), handelnd unter ..... bezüglich des gerichtlichen Verfahrens AG Emden, Az. NZS 5 C 200/23, in Höhe der von der Beklagten zu tragenden Verfahrenskosten außergerichtlich und gegebenenfalls gerichtlich unter Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes durchzusetzen,

3. im Wege der Beschlussersetzung die Beklagte zu verpflichten, die Kosten haushaltsnaher Dienstleistungen im Sinne des § 35 a EstG in schriftlicher Form zu bescheinigen.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung kostenpflichtig zurückzuweisen.

Sie meint, eine Bescheinigung zur steuerlichen Geltendmachung haushaltsnaher Dienstleistungen sei nur gegen Zusatzvergütung zu erstellen. Dies habe die Verwaltung auch schon gegen Zahlung einer Mehrvergütung vorgenommen.

Im Jahr 2015 habe die Gemeinschaft unter TOP 11 beschlossen, die Verbrauchskosten (Kaltwasser, Kanalgebühren, Müll, Allgemeinstrom oder z.B. Legionellenprüfung) wie folgt abzurechnen: Kaltwasser und Kanalgebühren prozentualer Anteil gem. ISTA Abrechnung Warmwasser. Hintergrund sei gewesen, dass nicht alle Wohnungen über einen Kaltwasserzähler verfügen würden, aber alle Wohnungen im Besitz eines Warmwasserzählers seien. Praktisch heiße das, dass der gesamte Warmwasseranteil des Objektes im Verhältnis zum jeweiligen Warmwasseranteil der jeweiligen Wohnung gesetzt werde und der daraus ergebende Schlüssel auch für den Kaltwasseranteil angewendet werde. Diesen Beschluss zur Abrechnung des Kaltwasserverbrauchs haben die Kläger nicht bestritten.

Ein Eigentümer habe auch keinen direkten Anspruch auf Schadensersatz gegen den Verwalter, sondern müsse zunächst die Gemeinschaft in Anspruch nehmen. Zudem sei den Klägern kein Schaden entstanden, der nicht durch einen Rechtsschutzversicherer abgedeckt sei. Die Haftung werde dem Grunde nach bestritten.

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

## II.

Die zulässige Berufung ist nicht begründet.

Die Anfechtungsklage (Antrag zu 1 betreffend die Entlastung der Verwaltung für das Wirtschaftsjahr 2023) hat keinen Erfolg, da möglich Ansprüche gegen die Verwaltung nicht hinreichend dargetan wurden. Auch das vom Kläger zitierte Amtsgericht München hat nicht entschieden, dass die Verwaltung eine Bescheinigung nach § 35a EstG zu erteilen habe. Es hat lediglich entschieden, dass es sich nicht um eine besondere Verwalterleistung handele. Es handele sich um Bescheinigungen, die der einzelne Eigentümer für seine Steuererklärung benötige. Damit kann das Amtsgericht München, ebenso wie das Amtsgericht Aachen und das erkennende Gericht, gemeint haben, dass eine solche Bescheinigung nicht im Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgt, also nicht zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gehört, sondern ausschließlich dem Einzelinteresse bestimmter Wohnungseigentümer im Hinblick auf die Abgabe ihrer Einkommenssteuererklärung diene. Es liegt im Ermessen der Wohnungseigentümergeinschaft, ob sie den Verwalter ggfs. durch Vereinbarung eines Zusatzhonorars dazu bewegen, derartige Bescheinigungen auszustellen.



Dass die Verwaltung solche Bescheinigungen nicht von sich aus ausstellt, begründet keine Schadensersatzansprüche gegen sie.

Ebenso sind keine Schadensersatzansprüche gegen die Verwaltung wegen des Wasserverbrauchs ersichtlich. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat eine Regelung zur Abrechnung des Kaltwasserverbrauchs getroffen, an die die Verwaltung gebunden ist. Welche Anregungen die Kläger wann abgegeben haben, ist nicht ersichtlich. Dass die Verwaltung es abgelehnt hat, konkrete Beschlussanträge z.B. zur Installation von weiteren Wasserzählern oder zur Erhebung bestimmter Beträge pro Waschmaschinenladung auf die Tagesordnung zu setzen, ist nicht ersichtlich. Weiterer Vortrag dazu ist trotz des Hinweises in der Ladungsverfügung vom 24.07.2025 nicht erfolgt.

Auch der Antrag zu 2 auf Beschlussersetzung ist nicht begründet. Es entspricht nicht allein die Geltendmachung der Schadensersatzansprüche gegenüber der Verwaltung ordnungsgemäßer Verwaltung. Hier geht es, anders als die Beklagte meint, nicht um Schadensersatzansprüche der Kläger, sondern um den Schaden der Wohnungseigentümergeinschaft, nämlich um die von dieser zu tragenden Verfahrenskosten. Darüber, ob solche Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden sollen, hat die Gemeinschaft zu beschließen. Hier hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine Geltendmachung unter TOP 12.6. abgelehnt. Dieser Beschluss ist zwar aufgehoben worden. Dies bedeutet aber nicht, dass der Beschlussersetzungsklage stattzugeben ist. Das Gericht hat im Rahmen einer Beschlussersetzungsklage in das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümer nur insoweit einzugreifen, als dies zur Gewährleistung eines effektiven Rechtsschutzes unbedingt notwendig ist (Bärmann, WEG, 15.Auf., § 44 Rn 99). Es mag sein, dass Wohnungseigentümersammlungen grundsätzlich am Ort der Liegenschaft abzuhalten sind und die Verwalterin deswegen hier einen Fehler begangen hat. Die Verwalterin kann hier jedoch davon ausgegangen sein, dass die Wohnungseigentümer – wie es wohl bei der Mehrzahl auch der Fall war – mit einer Abhaltung der Versammlung im Emden einverstanden sein würde. Dies gilt vor allem, wenn – wie hier – niemand im Vorfeld gegen den Versammlungsort protestiert hat und von der Klägerseite noch Anweisungen zur Abstimmung erfolgt sind. Auch der Akte 5 C 200/23 lässt sich nicht entnehmen, dass irgendein Wohnungseigentümer im Vorfeld Bedenken gegen den Versammlungsort geäußert hat. Ein grober Fehler der Verwaltung, der die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen zwingend nahelegen würde, ist nicht gegeben. Es kann im Interesse der Gemeinschaft liegen, dass Vertrauensverhältnis zur Verwalterin nicht durch die Einforderung von Schadensersatz zu belasten. Auch ist es interessengerecht, zunächst den rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens und die Kostenfestsetzung abzuwarten, um erst, wenn die der Gemeinschaft entstandenen Kosten feststehen, deren Verteilung und etwaige Erstattungsansprüche zu diskutieren. Auch wenn nunmehr die Kostenfestsetzung erfolgt ist, ist der Diskussion der Wohnungseigentümer im Rahmen der Beschlussersetzungsklage nicht vorzugreifen.

Der Antrag zu 3 auf Beschlussersetzung ist nicht begründet. Die Bescheinigung haushaltsnaher Dienstleistungen liegt im Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers, nicht im Interesse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Diejenigen Wohnungseigentümer, die eine solche Bescheinigung benötigten, können sich selbst an die Verwaltung wenden und die Bescheinigung gegen Zahlung einer Mehrvergütung anfordern, oder die haushaltsnahen Dienstleistungen durch Kopie entsprechender Ausgabenbelege nachweisen.

### III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO.

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

Ellguth  
Vorsitzende Richterin am  
Landgericht

Hübner  
Richterin

Völler-Wöhrmann  
Richter am Landgericht