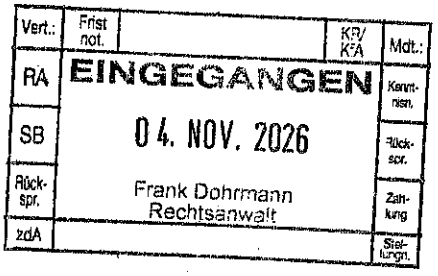
Beglaubigte Abschrift





Landgericht Aurich

Beschluss

1 S 88/26

---

5 C 183/25
Amtsgericht Emden

In dem Rechtsstreit

WEG [redacted] Borkum handelnd unter WEG [redacted] Borkum vertr.d.d. Verw. [redacted] Emden

- Beklagte und Berufungsklägerin -

Prozessbevollmächtigte:
Rechtsanwälte [redacted]
Geschäftszeichen: 0138-25

gegen

1. [redacted] Borkum

2. [redacted] Borkum

3. die Erben des Herrn [redacted] Bochum

- Kläger und Berufungsbeklagte -

Prozessbevollmächtigter zu 1., 2. und 3.:
Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Straße 89, 46236 Bottrop
Geschäftszeichen: 213/25, Gerichtsfach: 0

hat das Landgericht Aurich – 1. Zivilkammer – durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Ellguth, die Richterin Jahner und den Richter am Landgericht Völler-Wöhrmann am 29.10.2026 beschlossen:

Die Kammer beabsichtigt, die Berufung der Beklagten gegen das am 27.05.2026 verkündete Urteil des Amtsgerichts Emden durch Beschluss gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen.

Der Beklagten wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses gegeben.

Gründe

Die Berufung hat nach übereinstimmender Auffassung der Kammer nach derzeitigem Sachstand keine Aussicht auf Erfolg. Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung. Zudem erfordert die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung keine Entscheidung des Berufungsgerichts. Eine mündliche Verhandlung ist nicht geboten.

Das Amtsgericht Emden ist in nicht zu beanstandender Weise zu der Überzeugung gelangt, dass der Klage vom 23.05.2025 jedenfalls insoweit Erfolg zu bescheinigen war, als dass die auf der Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümergemeinschaft [redacted] vom 26.04.2025 zu den Tagungsordnungspunkten 4.2) und 7.) getroffenen Beschlüsse in Gänze, sowie derjenige zu dem Tagesordnungspunkt 9.1) teilweise für ungültig zu erklären waren. Ebenso bestehen keine Bedenken, soweit die Beklagte verurteilt worden ist, den Klägern einen Wirtschaftsbericht für das Jahr 2024 vorzulegen.

I.

Anders, als die Beklagte annimmt, ist die Klage nicht deswegen unzulässig, weil die Kläger die Klage nicht an einen der Miteigentümer zustellen ließen. Es mag insoweit nämlich sein, dass die Kläger Zweifel an der Legitimation der Hausverwaltung hegen und vorgebracht haben, diese sei nicht ordnungsgemäß bestellt und daher auch nicht berechtigt gewesen wäre, eine Versammlung einzuberufen und diese zu leiten. Es mag auch sein, dass dies widersprüchlich erscheint.

Auf die rechtliche Einschätzung der Kläger in Bezug auf die Frage, ob die Verwalterbestellung rechtswirksam erfolgt ist, kommt es jedoch nicht an. Denn die ordnungsgemäße Zustellung einer Klage ist von Amts wegen zu prüfen. Daher ist vielmehr zu prüfen, an wen tatsächlich zuzustellen war, was vorliegend, wie ja auch die Beklagte erkennt, die von den Klägern benannte Verwalterin war.

Wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, ist zwischen den Parteien der tatsächliche Vorgang der Verwalterbestellung auf der Eigentümerversammlung vom 26.04.2025 nicht streitig. Streitig ist lediglich, ob die Bestellung der Verwaltung auch rechtswirksam war, wobei das Amtsgericht richtigerweise darauf hingewiesen hat, dass die Bestellung der Verwaltung jedenfalls nicht nichtig war. Der Bestellungsbeschluss, dessen Wirksamkeit die Kläger in Abrede stellen, war nämlich nicht derart unbestimmt oder inhaltlich widersprüchlich; vielmehr ist er der Auslegung zugänglich, was insoweit auch, bevor ein Beschluss mangels ausreichender Bestimmtheit als unwirksam anzusehen ist, vorrangig zu geschehen hat.

Insoweit wird den Ausführungen des Amtsgerichts zugestimmt, dass darauf hingewiesen hat, dass der Bestellungsbeschluss lediglich insoweit der Auslegung bedarf, als Beginn der Verwaltertätigkeit und schlussendlich auch deren Dauer nicht eindeutig aus dem Beschluss hervorgehen, allerdings sowohl Beginn der Verwaltertätigkeit als damit einhergehend auch deren Dauer bestimmbar sind. Denn es ist anzunehmen, dass die Bestellung der Verwaltung im Zweifel sofort erfolgen sollte.

II.

Auch im Übrigen bestehen keine Zweifel an dem Urteil des Amtsgerichts Emden.

1. Hinsichtlich des hier angegriffenen **TOP 4.2.)** hat das Amtsgericht zutreffend attestiert, dass die der Abrechnungsspitze zugrundeliegende Abrechnung unzureichend ist.

a) Einnahmen werden in der Abrechnung in Gänze nicht benannt. Der Vortrag der Beklagten ändert daran nichts.

Diese hat vorgetragen, dass im Jahr 2023 eine Sonderumlage für eine Fugensanierung beschlossen worden sei, welche allerdings erst im Jahr 2024 stattgefunden habe, weswegen die Sonderumlage erst für das Jahr 2024 hätten gebucht werden sollen. Zusätzlich sei die Schlussrechnung über die Fugenarbeiten nicht in Gänze gezahlt worden, sondern ein Teil aufgrund mangelhafter Arbeiten einbehalten worden, wobei dieser Teil den Eigentümern wieder gutgeschrieben worden sei. Ob dies zutrifft, kann dahinstehen.

Selbst dies alles unterstellt, kann der Abrechnungen (Bl. 10 – 16 der amtsgerichtlichen Akte) nicht entnommen werden, ob es nunmehr Einnahmen gab oder nicht.

b) Daneben hat die Kammer aber auch nicht übersehen, dass nunmehr eine Einzelabrechnung zur Akte gereicht worden ist, welche detailliert die Heiz- und Warmwasserkosten auswirft – und, wie aufgrund eines handschriftlichen Vermerks geschlossen werden kann, auch die Kaltwasserkosten.

Aus diesen Unterlagen kann die Kammer gleichwohl nicht den von der Beklagten behaupteten Berechnungsschritt nachvollziehen.

Die Beklagte hat im Schriftsatz vom 06.05.2026 vorgetragen, dass die Kaltwasserkosten derart berechnet werden sollten, als dass der Warmwasserverbrauch zugrunde gelegt und dort ein Quotient gebildet werden sollte, der sich dann entsprechend auf den Kaltwasserverbrauch beziehen sollte.

Ein solches Vorgehen lässt sich aber der hier vorgelegten Abrechnung gerade nicht entnehmen. Vielmehr scheint lediglich der Warmwasserverbrauch eins zu eins zur Berechnung der Kaltwasserkosten herzuhalten. Damit ist die Abrechnung dann aber auch schon nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten hinsichtlich der Abrechnung über Kaltwasser nicht richtig.

2. Wie das Amtsgericht zutreffend erkannt hat, ist bei einer nicht ordnungsgemäß erstellten Abrechnung dann aber auch der Verwaltung keine Entlastung für das betreffende Wirtschaftsjahr zu erteilen.

3. Im Weiteren verfangen auch die Argumente der Beklagten nicht, soweit diese sich gegen die Ungültigerklärung des TOP 9.1 wenden. Denn richtig ist, dass ein solcher Beschluss in der Ladung zur Eigentümerversammlung nicht genannt wurde, was von § 23 Abs. 2 WEG indessen vorgeschrieben wird.

Anders, als die Beklagten meinen, liegt ein Bestätigungsbeschluss nicht nur dann vor, wenn ein zuvor gefasster Beschluss möglicherweise fehlerhaft oder angefochten ist und daher inhaltlich bestätigt werden soll. Dies ist zwar der klassische Fall eine bestätigenden Zweitbeschlusses, aber keine zwingende Voraussetzung dafür, einen solchen anzunehmen. Stattdessen ist

vorliegend zu konstatieren, dass eben ausdrücklich ein Beschluss erfolgt ist, auch wenn es eines solchen faktisch nicht bedurft hätte.

Dabei übersieht die Kammer zu gleich nicht, dass hinsichtlich der Bezeichnung im Einladungsschreiben ein großzügiger Maßstab angelegt werden mag, soweit ein bestimmter Beschluss keine oder nur geringe Folgen nach sich zieht (vgl. G. Hermann, beck-online.Grosskommentar, Stand: 01.09.2026, § 24 WEG, Rn. 94), wie es hier eben der Fall ist. Dies bedeutet gleichwohl nicht, dass hierdurch ein Freibrief erteilt wird, Beschlüsse ohne nennenswerte Folgen in der Einladung zur Versammlung auszusparen.

Die Beklagte hat sich im Weiteren auch nicht dazu verhalten, dass sich dieser Mangel des Einladungsschreibens auf den vorliegenden Bestätigungsbeschluss nicht ausgewirkt hätte; insoweit ist schon der diesbezügliche Vortrag der Beklagten in der Berufungsbegründung (Bl. 56 der landgerichtlichen Akte) nicht eindeutig. Sofern sich die Beklagte darauf berufen will, dass die Kläger dem ursprünglichen Beschluss einstmals zugestimmt hätten, mag dies sein, spielt aber für den hiesigen Bestätigungsbeschluss keine Rolle. Soweit es dagegen um den Bestätigungsbeschluss geht, haben die Kläger diesem höchstens vertreten durch andere Parteien zugestimmt; die Kläger waren schließlich unstreitig nicht vor Ort, sondern haben einem anderen Eigentümer eine Vollmacht erteilt. Dann kann aber nicht damit argumentiert werden, dass es treuwidrig sei, dass sich die Kläger nunmehr gegen den Beschluss wenden. Denn es ist ja gerade das Problem, dass den Klägern die Absicht, über einen solchen Beschluss abzustimmen, im Vorfeld nicht bekannt gegeben worden ist, folglich auch bei Erteilung der Vollmacht von falschen Tatsachen ausgegangen wurde.

Im Übrigen überzeugt auch das Argument nicht, dass Gericht habe sich nicht an den Klageantrag gehalten. Angegriffen worden war der gesamte TOP 9. Da das Gericht lediglich den TOP 9.1 für ungültig erklärt hat, ist es hinter dem Antrag zurückgeblieben, was aber in jedem Fall möglich ist.

4. Auch in Bezug auf die Verurteilung zur Herausgabe eines Vermögensberichts sieht die Kammer keinen Rechtsfehler. Denn bis jetzt ist es unstreitig, dass die Verwaltung einen Vermögensbericht erstinstanzlich nicht zur Verfügung gestellt hat und auch mit der Berufungsbegründung nicht übersandt. Jedenfalls kann das Landgericht in den am 18.08.2026 übersandten Anlagen keinen Vermögensbericht finden. Die Aufstellung „Sonderumlage gem. Beschluss der Eigentümerversammlung" reicht insoweit nicht. Anzugeben sind die wesentlichen Vermögensgegenstände, insbesondere die Konten mit Anfangs- und Endbestand (Bärmann, WEG, 15. Aufl., Becker, § 28 Rn 269, 270). Die Pflicht, den Vermögensbericht jedem Wohnungseigentümer zur Verfügung zu stellen, folgt schon aus § 28 Abs. 4 WEG. Der nunmehr erfolgte Vortrag, dass die Kläger den Bericht jederzeit hätten verlangen können, ist nicht ausreichend. Jedem Wohnungseigentümer ist die Möglichkeit der Kenntnisnahme zu geben (Bärmann, WEG, 15. Aufl., Becker § 28 Rn 272), und dies nicht erst auf Verlangen.

III.

Nach alledem bleibt festzuhalten, dass die Berufung keine konkreten Umstände bezeichnet, aus denen eine verfahrensfehlerhafte Erhebung von Beweisen zu folgern ist; Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der eingehend gehaltenen Tatsachenfeststellungen des Amtsgerichts Emden ergeben sich nicht (§ 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ZPO); auch ist die auf der Grundlage der erhobenen Beweise vorgenommene Würdigung durch das Amtsgericht Emden in keiner Weise als fehlerhaft zu beanstanden. Im Übrigen liegen auch keine im Berufungsrechtszug zu berücksichtigenden neuen Tatsachen vor; das Urteil beruht auch nicht auf einer falschen Rechtsanwendung.

Die Kammer wird nach Ablauf der gesetzten Frist über das Rechtsmittel befinden, sofern es nicht zurückgenommen wird, was auch aus Kostengründen anzuraten ist.

Ellguth Vorsitzende Richterin am Landgericht	Jahner Richterin	Völler-Wöhrmann Richter am Landgericht

Beglaubigt
Aurich, 03.11.2026

Stekker, Justizhauptsekretärin
als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle