

# Landgericht Hamburg

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 21 Abs. 4, 28 WEG; 634, 635 BGB

- 1. Maßnahme ist ordnungsmäßig, wenn sie den Vereinbarungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümer und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht.**
- 2. Maßstab ist der Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Beurteilers, wobei den Wohnungseigentümern ein gewisser Ermessensspielraum zusteht; im Vordergrund steht das Gemeinschaftsinteresse, nicht das Sonderinteresse Dritter.**
- 3. Die Beauftragung eines Dritten zur Erstellung der Abrechnungen ist nicht deswegen ermessensfehlerhaft, weil die Eigentümer zuvor die Vorverwaltung nicht zur Nacherfüllung im Sinne von §§ 634 Nr. 1, 635 BGB aufgefordert haben, wenn bereits drei Jahresabrechnungen in Folge ab der Bestellung der Verwaltung zu erstellen gewesen waren, gerichtlich für ungültig erklärt worden waren und die korrigierten Abrechnungen erneut fehlerhaft sind.**
- 4. Bei kostenintensiven Maßnahmen muss ein gesonderter Finanzierungsbeschluss ergehen (vgl. OLG München, ZMR 2008, 233; Kammer, ZWE 2013, 31). Dabei bedarf es zur ermessensfehlerfreien Entscheidung der Eigentümerversammlung grundsätzlich einer ausdrücklichen Regelung dazu, wie die mit der Durchführung der Maßnahmen verbundenen Kosten gegenfinanziert werden, ob also Mittel aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden, eine Sonderumlage als Ergänzung zum Wirtschaftsplan erhoben wird oder das (nicht auf die Rücklage) entfallende - liquide -Verwaltungsvermögen ausreicht.**

LG Hamburg, Urteil vom 10.04.2013, Az.: 318 S 87/12

#### **Tenor:**

Auf die Berufung des Klägers wird das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 4. Juli 2012 - Az. 102b C 22/11 - abgeändert und insgesamt wie folgt neu gefasst:

Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 25. Oktober 2011 der WEG FH zu TOP 1 (Erstellung der Jahresgesamt- und -einzelabrechnungen für 2007, 2008 und 2009 durch Frau Rechtsanwältin A. bei Kosten von ca. €

18.000) und zu TOP 2 (Beauftragung von Frau Rechtsanwältin A. zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegenüber der Verwaltung S. B. ) werden für ungültig erklärt.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

### **Tatbestand:**

I.

Die Parteien bilden die WEG F...weg ..., ... H. ( S.) und streiten um die Gültigkeit der auf der Eigentümerversammlung vom 25. Oktober 2011 zu den TOP 1 und 2 gefassten Beschlüssen betreffend die Beauftragung zur nachträglichen Erstellung der Jahresabrechnungen für 2007, 2008 und 2009 und zur Geltendmachung von Schadensersatzbeträgen.

Wegen des Sachverhalts wird Bezug genommen auf die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil des Amtsgerichts (§ 540 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 ZPO), die wie folgt ergänzt werden:

Seit Januar 2007 bis Ende 2010 wurde die o.g. WEG von der Fa. S. B. verwaltet, im Anschluss daran - bis Ende 2011 - von der Fa. G.. Mit rechtskräftigen Urteilen vom 8. Februar 2011 (Az. 102d C 88/08), vom 7. September 2010 (Az. 102d C 8109) und vom 7. September 2011 (Az. 102d C 108/10) hat das Amtsgericht Hamburg die von der Fa. S. erstellten Jahresabrechnungen für die Jahre 2007, 2008 und 2009 vollständig oder teilweise für ungültig erklärt.

Auf der Eigentümerversammlung vom 25. Oktober 2011 (vgl. Protokoll, Anlage K1, Bl. 4 ff. d.A.) wurde sodann mehrheitlich beschlossen, dass "die Gesamt- und Einzelabrechnungen der Jahre 2007, 2008 und 2009 (...) durch Rechtsanwältin A. bei Kosten von insgesamt ca. € 18.000,- erstellt" werden und "die zu erstellenden Gesamt- und Einzelabrechnungen (...) anhand der gerichtlichen Vorgaben inklusive der Entwicklungen der Instandhaltungsrücklagen und Ausweisung haushaltsnaher Dienstleistungen - soweit möglich - bis spätestens Ende November 2011 dem Beirat vorgelegt" werden sollen (TOP 1). Zu TOP 2 wurde ferner - wiederum mehrheitlich - beschlossen, dass "die Rechtsanwältin A. (â€|) beauftragt [wird], Schadensersatzansprüche gegenüber der Verwaltung B. zu prüfen und bei Erfolgsaussicht außergerichtlich oder gerichtlich geltend zu machen" und dass "die Eigentümer (â€|) die G. beauftragen [mögen], bei für die G. schuldbeitragender Wirkung der Rechtsanwältin A. den Auftrag zu erteilen, rechtliche Ansprüche gegenüber der Fa. B. durchzusetzen." Die im Verlauf dieses Rechtsstreits von Frau Rechtsanwältin A. neu erstellten Abrechnungen 2007 bis 2009 wurden im August 2012 von der WEG mit einem Betrag von € 17.850,- vergütet und das Mandatsverhältnis mit ihr betreffend den o.g. Beschluss zu TOP 2 wurde am 2. August 2012 beendet.

Der Kläger hat mit seiner am 24. November 2011 bei Gericht eingegangenen und mit weiterem Schriftsatz vom 20. Dezember 2011 (Bl. 13 ff. d.A.) begründeten Klage die beiden o.g. Beschlüsse angefochten und dazu im Wesentlichen vorgebracht, dass es ordnungsgemäßer Verwaltung

widersprochen habe, die Fa. S. B. vor der Beschlussfassung nicht zur Nachbesserung aufgefordert zu haben; dies wäre aber wegen des werkvertragsähnlichen Charakters der Leistungspflichten des WEG-Verwalters geboten gewesen. Demgemäß hätten sich die Eigentümer durch die vorschnelle Beauftragung eines Dritten möglicher Schadensersatzansprüche gegen die Vorverwaltung begeben. Die Eigentümer seien bis zur Beschlussfassung auch nicht darüber informiert worden, dass die Fa. S. B. bereits am 10. Juni 2011 korrigierte Abrechnungen für die Jahre 2007 und 2008 vorgelegt gehabt habe. Auch habe den Eigentümern auf der Versammlung ein schriftliches und ausformuliertes Angebot der Rechtsanwältin A. nicht zur Verfügung gestanden; lediglich die Neuerstellung der Abrechnungen für 2007 bis 2009 zu einem Gesamtpreis von ca. € 18.000,- sei ihnen bekannt gewesen. Alternativangebote seien von der Verwaltung nicht vorgelegt worden; auch sei der genannte Betrag völlig unangemessen und überhöht. Gleichwohl hätten der Gemeinschaft bzw. der Verwaltung und dem Beirat vor der Beschlussfassung Angebote anderer Verwalter vorgelegen, und zwar von der Fa. K. R. Immobilien GmbH (Anlage K5, Bl. 27 d.A.) und der N. ImmoBilia Management (Anlage K4, Bl. 26 d.A.); aus diesen gehe ein deutlich niedrigerer Betrag für die Abrechnungserstellungen hervor. Gleichwohl habe die Verwaltung S. B. die Eigentümer auf der Versammlung zur Beschlussfassung gedrängt. Es wäre zudem auch unnötig gewesen, die Abrechnungen allesamt vollständig neu zu erstellen. Die Ungültigkeit des Beschlusses zu TOP 1 ergebe sich ferner auch aus dem Umstand, dass dieser keine Regelung über die Finanzierung der Maßnahme enthalte.

Der Beschluss zu TOP 2 sei deswegen zu beanstanden, weil dessen Wortlaut offen lasse, welche Schadensersatzansprüche gegen die Vorverwaltung wegen welcher Pflichtverletzungen hätten geprüft werden sollen; so sei insbesondere unklar, ob die Rechtsanwältin A. damit habe beauftragt werden sollen, sämtliche Tätigkeiten der Vorverwaltung S. auf mögliche Schadenersatzansprüche der WEG hin zu überprüfen. Außerdem sei die Rechtsanwältin A. nicht geeignet für die Übernahme dieses Mandats gewesen, weil sie aufgrund ihrer Beauftragung zwecks Erstellung der Abrechnungen für 2007 bis 2009 nicht in der Lage gewesen sei, unbefangenen und objektiv Schadensersatzansprüche zu prüfen; dies gelte auch deswegen, weil auch die Angemessenheit des von ihr zu beanspruchenden Honorars Gegenstand der Prüfung gewesen sei.

Dem haben die Beklagten zu 2) bis 4) entgegen gehalten, dass trotz mehrfacher Anfragen andere externe Abrechnungsmöglichkeiten nicht bestanden hätten; es habe insoweit eine Reduktion des der Versammlung zustehenden Ermessens auf Null bestanden, das einzig vorliegende Angebot anzunehmen. Außerdem sei auch nicht Frau Rechtsanwältin A. persönlich mit der Erstellung der Abrechnungen beauftragt worden, sondern die Fa. C. Management GmbH, deren Geschäftsführerin sie zugleich sei. Bloß formelle oder leicht behebbare Abrechnungsmängel hätten nicht bestanden; dies ergebe sich bereits aus den entsprechenden Urteilen. Auch sei kein Werkvertragsrecht anzuwenden, sondern bloßes Dienstvertrags- oder Auftragsrecht. Zudem hätten die nachgelieferten Abrechnungen für 2007 und 2008 bzw. diese "Abrechnungsversuche" weiterhin fehlerhafte Anfangs- und Endbestände betreffend die Vermögensentwicklung enthalten, weswegen die Voraussetzung für eine Ersatzvornahme ohne Weiteres gegeben gewesen sei. Die Eilbedürftigkeit habe sich hier auch aus der drohenden Verjährung der Ansprüche ergeben. Alternativangebote seien - mündlich - abgefragt

worden, aber die dort "aufgerufenen" Preise seien deutlich höher gewesen und eine Haftung dafür sei ohnehin abgelehnt worden. Frau Rechtsanwältin A. sei ortsabwesend gewesen, weswegen eine schriftliche Abgabe ihres Angebots nicht habe erfolgen können; dies sei aber auch nicht notwendig gewesen, weil sich die Rahmenbedingungen der Beauftragung hier von selbst ergeben hätten. Bei den Angeboten der Fa. K. R. Immobilien und Fa. N. ImmoBilia Management sei zu berücksichtigen, dass beide die Übernahme des Auftrages an eine Bestellung als WEG-Verwaltung geknüpft hätten. Eines gesonderten Beschlusses über die Finanzierung der Maßnahme habe es vorliegend nicht bedurft, weil sich ausreichend finanzielle Mittel auf dem Verwaltungskonto befunden hätten. Wegen des Beschlusses zu TOP 2 stehe dem Kläger schon kein Rechtsschutzbedürfnis zu, weil es lediglich um Ansprüche gehe, die dem teilrechtsfähigen Verband, nicht aber einzelnen Eigentümern zustehen könnten. Der Beschluss sei darüber hinaus klar und eindeutig genug gefasst.

Die Beklagten zu 1) haben geltend gemacht, dass es sachliche Gründe dafür gegeben habe, die Frau Rechtsanwältin A. mit der Neuerstellung der Abrechnungen zu beauftragen. Bereits mit Schreiben vom 4. April 2011 (Anlage B1, Bl. 89 d.A.) sei die Vorverwaltung S. B. aufgefordert worden, die Abrechnungen für 2007 und 2008 neu zu erstellen. Diese seien zwar dann mit Schreiben vom 10. Juni 2011 (Anlage B2, Bl. 90 d.A.) vorgelegt worden, aber insbesondere die höchstrichterlichen Vorgaben zur Darstellung der Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung (BGH, Urt. v. 4.12.2009 - V ZR 44/09, NJW 2010, 2127) seien darin wiederum nicht berücksichtigt gewesen. Ferner sei die Vorverwaltung S. nicht in der Lage gewesen, die Auszüge für das Konto bei der H.er Sparkasse für das Jahr 2007 vorzulegen (vgl. Anlagen B3 und B4, Bl. 91 f. d.A.). Der Gemeinschaft sei es daher nicht zumutbar gewesen, weitere Nacherfüllungsversuche hinzunehmen; die Nacherfüllung sei fehlgeschlagen. Angesichts des Umfangs der Arbeiten, der gebotenen Eile und des Haftungsrisikos sei der vereinbarte Preis von € 15.000,- netto für die Neuerstellung nicht überteuert gewesen; dieser sei vom weiten Ermessen der Eigentümer gedeckt, ebenso wie die Beauftragung der Rechtsanwältin A. als solche. Angesichts der drohenden Verjährung von Ansprüchen sei ein Handeln auch geboten gewesen. Die Kostenverteilung ergebe sich bei objektiver Betrachtung zudem "aus sich selbst heraus". Betreffend den TOP 2 ergebe sich ein inhaltlicher Bezug zu TOP 1 bereits aus dem Beschlusstext. Außerdem entspreche es ordnungsgemäßer Verwaltung, die Kosten für die Ersatzvornahme von der Fa. S. B. zurückzufordern; dazu sei G. auch zu Recht ermächtigt worden.

Mit seinem Urteil vom 4. Juli 2012 (Bl. 140 ff. d.A.) hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen und dazu in den Entscheidungsgründen ausgeführt, dass die angefochtenen Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung nicht widersprüchen. Nachdem die ursprünglich von der Vorverwaltung S. B. erstellten Abrechnungen für die Jahre 2007 bis 2009 für ungültig erklärt worden seien, habe es einer Neuerstellung bedurft. Entgegen der Ansicht des Klägers habe es einer Aufforderung zur Nachbesserung gegenüber der Fa. S. - unabhängig davon, ob dies nach dem Vortrag der Beklagten auch geschehen sei - aus Rechtsgründen nicht bedurft. Die Verpflichtung der Verwaltung, eine Jahresabrechnung aufzustellen, entspreche im Wesentlichen der Verpflichtung zur Rechnungslegung nach den §§ 675, 666, 259 BGB; werkvertragsähnlichen Charakter habe diese Pflicht nicht. Ferner dürften die nachgereichten Abrechnungen für die Jahre 2007 und 2008 wiederum fehlerhaft gewesen sein, weshalb über sie auch nicht Beschluss

hätte gefasst werden dürfen. Ob die seinerzeitige Verwaltung G. keine anderweitigen Angebote eingeholt habe, könne dahinstehen, weil solche vorgelegen hätten. Entgegen der Darstellung des Klägers seien diese auch nicht erheblich günstiger gewesen. Auch habe es der Vorlage eines schriftlichen Angebotes seitens der Rechtsanwältin A. nicht bedurft, weil die maßgeblichen Eckdaten bekannt gewesen seien; dass diese unzutreffend seien, habe der Kläger nicht dargetan. Unerheblich sei, dass der Beschluss keine Regelung zur Finanzierung beinhalte; diese ergebe sich nach dem anzuwendenden Verteilungsschlüssel und sei nach Entnahme vom Verwaltungskonto auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen.

Der Beschluss zu TOP 2 sei klar und eindeutig; es sei dem Protokoll deutlich zu entnehmen, dass es um Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit der Erstellung der Jahresabrechnungen 2007 bis 2009 gegangen sei. Auch die Auswahl der Frau Rechtsanwältin A. sei vom Ermessensspielraum der Wohnungseigentümer gedeckt; dass diese fachlich ungeeignet sei oder gar "befangen", sei weder ersichtlich noch vom Kläger substantiiert dargetan.

Gegen dieses Urteil, dem Kläger über seinen Prozessbevollmächtigten zugestellt am 11. Juli 2012 (Bl. 152 d.A.), hat dieser mit Schriftsatz seines Bevollmächtigten vom 8. August 2012, Eingang bei Gericht am nächsten Tag (Bl. 155 d.A.), Berufung eingelegt und diese mit weiterem Schriftsatz vom 29. August 2012, Eingang bei Gericht am Folgetag (Bl. 162 d.A.), begründet.

Der Kläger macht mit seiner Berufung geltend, dass der Beschluss zu TOP 1 deswegen zu beanstanden sei, weil vorab nicht geprüft und bejaht worden sei, ob die Voraussetzungen einer Ersatzvornahme gegen die Vorverwaltung S. gegeben seien. Jedenfalls hätten die Eigentümer auf der Versammlung vom 25. Oktober 2011 darüber informiert werden müssen. Er, der Kläger, halte es weiterhin für rechtlich zutreffend, auf die Pflicht der Verwaltung zur Erstellung der Jahresabrechnung die Regelungen des werkvertraglichen Gewährleistungsrechts anzuwenden. Deswegen habe es hier an einer Aufforderung zur Nachbesserung an Fa. S. gefehlt. Die Beklagten hätten auch nur pauschal behauptet, dass die nachgebesserten Abrechnungen wiederum fehlerhaft gewesen seien; das Amtsgericht habe dazu keine tragenden Gründe gefunden. Außerdem wäre es auch ohne die Heranziehung des Werkvertragsrechts geboten gewesen, die Fa. S. zur Nachbesserung bzw. Fehlerbeseitigung aufzufordern, weil so € 18.000,- hätten gespart werden können. Ferner hätten vor der Beschlussfassung Alternativangebote eingeholt werden müssen; dass ein entsprechender Versuch unternommen worden sei, sei auf der Versammlung nicht bekannt gegeben worden. Gleiches gelte auch dafür, dass er, der Kläger, zuvor solche Alternativangebote eingeholt habe. Das Angebot der Fa. R. habe mit € 2.000,- brutto pro Abrechnungsjahr auch deutlich unter dem Angebot von Frau Rechtsanwältin A. gelegen. Zu Unrecht habe das Amtsgericht auch das Erfordernis eines gesonderten Finanzierungsbeschlusses verneint; für eine Ausgabe von € 18.000,- hätte es eines solchen Beschlusses aber bedurft.

Der Beschluss zu TOP 2 sei entgegen der Meinung des Amtsgerichts zu unbestimmt, weil sich ihm der Gegenstand der Beauftragung und Prüfung der Rechtsanwältin nicht entnehmen lasse. Hinzu komme, dass auch diesem Beschluss eine Willensbildung zur Finanzierung fehle; mit der Beauftragung der Rechtsanwältin sei ein Kostenrisiko von ca. € 6.200,- verbunden gewesen.

Der Kläger beantragt,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg vom 4. Juli 2012 - Az. 102b C 22/11 - aufzuheben und der Klage stattzugeben.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie verteidigen die angefochtene Entscheidung. Die Beklagten zu 1) bringen ergänzend vor, dass die Anwendbarkeit des Werkvertragsrechts hier nicht in Betracht komme, sondern die zutreffende Haftungsnorm für den WEG-Verwalter die Regelung in § 280 BGB zu finden sei. Selbst wenn eine Jahresabrechnung einen "werkvertraglichen Charakter" aufweise, führe dieser Umstand allein noch nicht zu der Heranziehung der §§ 633 ff. BGB. Die von der Vorverwaltung S. neu erstellten Abrechnungen seien ebenfalls fehlerhaft gewesen, insbesondere in Bezug auf die Darstellung der Instandhaltungsrücklage. Ferner sei die Herausgabe der Unterlagen an die Fa. S. zwecks Neuerstellung der Abrechnungen für die Gemeinschaft auch unzumutbar gewesen. Auf der Versammlung hätten die beiden Alternativangebote, die sowohl der Verwaltung G. wie auch dem Beirat vorgelegen hätten, nicht vorgelegt werden müssen, weil beide Anbieter ihre Leistung an die Bedingung geknüpft hätten, selbst zur Verwaltung bestellt zu werden. Auch der Vorlage eines schriftlichen Angebots der Frau Rechtsanwältin A. habe es nicht bedurft. Demgemäß habe es seinerzeit (nur) ein "wirkliches" Angebot gegeben. Auch ein gesonderter Finanzierungsbeschluss sei nicht notwendig gewesen, zumal zwischenzeitlich die Kosten für die Neuerstellung der Abrechnungen (€ 17.850,-) auch ohne Weiteres vom Verwaltungskonto hätten beglichen werden können. Hinsichtlich des Beschlusses zu TOP 2 konstruiere der Kläger eine Unbestimmtheit, die sich nicht aus dem Text ergebe.

Die Beklagten zu 2) bis 4) machen unter Bezugnahme auf die Ausführungen der Beklagten zu 1) weitergehend geltend, dass es eines Beschlusses über die Finanzierung der Maßnahme nicht bedurft habe, weil es sich um eine solche der laufenden Verwaltung gehandelt habe, bei der - anders als bei einer Sanierung - die Entnahme aus der Rücklage von vornherein nicht in Betracht gekommen sei. Außerdem habe das Verwaltungskonto genügende Deckung aufgewiesen. Bezüglich der angeblich erforderlichen Aufforderung zur Nachbesserung habe es in dem gegen die Fa. S. B. angestrebten Schadensersatzanspruch vor dem Amtsgericht Hamburg einen Klagabweisungsantrag seitens der Vorverwaltung gegeben, was eine Aufforderung zur Nachbesserung entbehrlich gemacht habe. Weitere Nachbesserungsarbeiten seitens der Vorverwaltung S., der G. zugegangen, habe es ebenfalls nicht mehr gegeben.

Wegen des weiteren Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien im Verlauf des Verfahrens wechselseitig zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Die Beklagten zu 2) bis 4) haben am 08.04.2013 einen ihnen nicht nachgelassenen Schriftsatz eingereicht.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die zulässige Berufung des Klägers ist begründet

1. Die Voraussetzungen zur Zulässigkeit der Berufung sind erfüllt. Der Kläger hat seine statthafte Berufung form- und fristgerecht eingelegt und begründet, §§ 517, 519, 520 Abs. 2 ZPO. Auch der nach § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO notwendige Wert der Beschwer ist überschritten.

2. Die Berufung hat auch in der Sache Erfolg.

Das Amtsgericht hat die auf Anfechtung der Beschlüsse zu TOP 1 und 2 der Eigentümerversammlung vom 25. November 2011 gerichtete Klage des Klägers zu Unrecht abgewiesen.

a) Das Rechtsschutzbedürfnis des Klägers für seine Anfechtungsklage ist vorliegend nicht durch den zwischenzeitlichen Vollzug der angefochtenen Beschlüsse entfallen. Das Rechtsschutzbedürfnis ist im Beschlussanfechtungsverfahren im Regelfall nicht zu prüfen, weil das Anfechtungsrecht dem Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsgemäßen Verwaltung dient (vgl. BGH, NJW 2010, 2129, 2130, Tz. 13). Es entfällt nur ausnahmsweise, wenn ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft keinen Nutzen mehr bringen kann, nicht aber, solange Auswirkungen der Beschlussanfechtung auf Folgeprozesse der Wohnungseigentümer untereinander, gegen den Verwalter oder gegen Dritte nicht sicher auszuschließen sind (BGH, NJW 2011, 2660, 2661, Tz. 16). Jedenfalls letzteres ist hier der Fall. Ob die angefochtenen Beschlüsse, durch deren Vollzug jeweils nicht unerhebliche Kosten angefallen sind, Grundlage für ein Schadensersatzverlangen sein können, ist nicht mit Sicherheit auszuschließen.

b) Der Beschluss zu TOP 1 widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

(1) Nach § 21 Abs. 3 WEG können die Wohnungseigentümer eine der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechende ordnungsmäßige Verwaltung durch Stimmenmehrheit beschließen, soweit - wie hier - die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer geregelt ist. Eine Maßnahme ist - wie aus den §§ 21 Abs. 4, 15 Abs. 3 WEG folgt - ordnungsmäßig, wenn sie den Vereinbarungen und Beschlüssen der Wohnungseigentümer und, soweit solche (wie hier) nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht (vgl. Elzer, in: Timme, BeckOK-WEG, Ed. 15 [1/2013], § 21, Rn. 103). Eine Maßnahme liegt dann im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer, wenn sie bei objektiv vernünftiger Betrachtung unter Berücksichtigung der besonderen Umstände des Einzelfalls nützlich ist (BayObLG, NJOZ 2004, 90, 92), sich also bei einer an den konkreten Bedürfnissen und Möglichkeiten der Gemeinschaft ausgerichteten Kosten-Nutzen-Analyse und unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung wie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft als vertretbar darstellt (OLG München, B. v. 25.01.2006 - 34 Wx 114/05, abrufbar unter BeckRS 2006, 01530). Maßstab ist der Standpunkt eines vernünftig und wirtschaftlich denkenden Beurteilers, wobei den Wohnungseigentümern ein gewisser Ermessensspielraum zusteht; im Vordergrund steht das Gemeinschaftsinteresse, nicht das Sonderinteresse Dritter (BayObLG, NJW-

RR 2003, 663, 664). Kostenauslösende Maßnahmen dürfen einzelne Eigentümer nicht überfordern, wenngleich dabei der Hintergrund der Maßnahme zu berücksichtigen ist (BayObLG, NZM 2002, 531, 532). Den Wohnungseigentümern steht jedenfalls sowohl hinsichtlich des "Ob" einer Maßnahme (Entschließungsermessens) als auch hinsichtlich des "Wie" (Auswahlermessens) ein aus dem Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft abzuleitender, von den Gerichten nur eingeschränkt überprüfbarer Ermessensspielraum zu (Elzer, a.a.O., § 21, Rn. 112 m.w.N.).

(2) Daran gemessen erweist sich der hiesige Beschluss zu TOP 1 nicht als ordnungsgemäß.

(aa) Dass die Eigentümer überhaupt einen Dritten - hier: die Rechtsanwältin A. - beauftragt haben, die Abrechnungen für die Jahre 2007 bis 2009 zu erstellen, war indes Ausfluss ihres Entschließungsermessens. Dies war insbesondere deswegen für die Gesamtheit der Eigentümer nützlich, weil es der gesetzlichen Regelung entspricht, für ein abgelaufenes Kalenderjahr eine Abrechnung zu erstellen, vgl. § 28 Abs. 3 WEG. Dass dafür originär der bestellte Verwalter zuständig und berufen ist, ändert an der vorliegenden Sachlage nichts. Die von der Fa. S. B. für die Jahre 2007, 2008 und 2009 zunächst erstellten Abrechnungen sind sämtlichst vom Amtsgericht Hamburg - entweder teilweise oder vollständig - für ungültig erklärt worden, weswegen es auch ihrer Neuerstellung bedurft hat. Und dass sich die Eigentümer, nachdem die Fa. S. die Abrechnungen für 2007 und 2008 in neuer Fassung vorgelegt hatte, nicht auf nochmalige Fehlerbeseitigungsmaßnahmen einlassen mussten, entspringt ebenfalls ihrem Ermessensspielraum; dass - wie die Beklagten unter Bezugnahme auf die höchstrichterliche Rechtsprechung zur Darstellung der Entwicklung der Instandhaltungsrücklage in der Jahresabrechnung in Abrede genommen haben - die von der Fa. S. B. nachträglich vorgelegten Abrechnungen genehmigungsfähig gewesen seien, hat der insoweit darlegungs- und beweisbelastete Kläger nicht vorgetragen; dies ist auch aus dem Akteninhalt nicht ersichtlich.

(bb) Die - nach Ansicht des Klägers vorschnelle - Beauftragung eines Dritten zur Erstellung der Abrechnungen war auch nicht deswegen ermessensfehlerhaft, weil die Eigentümer zuvor die Vorverwaltung S. nicht zur Nacherfüllung im Sinne von §§ 634 Nr. 1, 635 BGB aufgefordert haben, um sich mögliche Aufwendungsersatz- oder Schadensersatzansprüche zu erhalten. Selbst wenn, was hier keiner abschließenden Entscheidung bedarf, der Gemeinschaft gegen die Vorverwaltung S. werkvertragliche Gewährleistungsrechte zugestanden hätten (oder ein Schadensersatzanspruch statt der Leistung im Sinne von § 281 BGB, vgl. Niedenführ/ Kümmel/ Vandenhouten, WEG, 9. Aufl. 2010, § 28, Rn. 128 unter Verweis auf KG, WuM 1993, 142 zu § 326 BGB a.F.), so hätte es dennoch keiner vorherigen Fristsetzung gegenüber der Fa. S. B. im Sinne der §§ 636, 637 Abs. 2, 281 BGB bedurft. Wie bereits ausgeführt (s.o.) ist der Kläger dem substantiierten Vortrag der Beklagten, wonach die Abrechnungen für 2007 und 2008 in der korrigierten Fassung nicht genehmigungsfähig gewesen seien, nicht mit erheblichem Vortrag entgegen getreten; die Nacherfüllung, um die die nachfolgende Verwaltung G. die Fa. S. mit Schreiben vom 4. April 2011 (Anlage B1, Bl. 89 d.A.) "gebeten" hatte, war damit fehlgeschlagen im Sinne der §§ 636, 637 Abs. 2 S. 2 BGB. Im Übrigen war der Gemeinschaft - auch in Bezug auf die zum Zeitpunkt der

Beschlussfassung bereits rechtskräftig für ungültig erklärte Abrechnung für das Jahr 2009 - ein weiteres Festhalten an der Fa. S. B. nicht zumutbar. Im Juni 2011, als die korrigierten Abrechnungen für die Jahre 2007 und 2008 von dieser vorgelegt wurden (vgl. Anlage B2, Bl. 90 ff. d.A.), waren die Kalenderjahre, über die abzurechnen gewesen ist, längst abgelaufen. Die Nacherfüllung als solche ist dem Besteller darüber hinaus insbesondere dann unzumutbar, wenn das Vertrauen des Bestellers durch die besondere Unzuverlässigkeit des Unternehmers nachhaltig erschüttert ist (vgl. Voit, in: Bamberger/Roth, BeckOK-BGB, Ed. 25 [8/2012], § 636, Rn. 22) und eine nicht zu beanstandende Mängelbeseitigung nicht mehr zu erwarten ist (vgl. Sprau, in: Palandt, BGB, 72. Aufl. 2013, § 636, Rn. 16). Nachdem bis zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Oktober 2011 bereits drei Jahresabrechnungen in Folge, und zwar diejenigen, die ab der Bestellung der Fa. S. zur Verwaltung zu erstellen gewesen waren, gerichtlich für ungültig erklärt worden waren, entsprach es dem Interesse der Gemeinschaft - auch in Ansehung wiederum fehlerhafter Korrekturabrechnungen - , sich nicht auf weitere "Fehlerbeseitigungsversuche" einzulassen.

(cc) Dass die Eigentümer, wie der Kläger vorgetragen hat, auf der Versammlung nicht über die Vorlage der korrigierten Abrechnungen informiert worden sein sollen, begründet ebenfalls nicht die Ungültigkeit des zu TOP 1 gefassten Beschlusses. Lediglich dann, wenn die Gemeinschaft vorrangig noch tatsächlich bestehende Ansprüche gegen die Fa. S. hätte durchsetzen können bzw. durch ihr Vorgehen solche Ansprüche vereitelt hätte, wäre es für die ermessensfehlerfreie Willensbildung der Versammlung erforderlich gewesen, die Eigentümer darüber in Kenntnis zu setzen. Beides war aber hier aus den bereits genannten Gründen nicht der Fall.

(dd) Ob etwas anderes daraus folgt, dass - wie der Kläger meint - die Pflicht bestanden hätte, die Eigentümer vor der Beschlussfassung über das Ergebnis entsprechender rechtlicher Überprüfungen zu informieren, kann dahinstehen, weil der Kläger diesen Einwand nicht innerhalb der dafür maßgeblichen Begründungsfrist (§ 46 Abs. 1 S. 2 HS 2 WEG) vorgetragen hat.

(ee) Es liegt auch ohne Weiteres auf der Hand, dass ohne die angefochtene Beschlussfassung nebst Beauftragung der Rechtsanwältin A. Kosten in Höhe von € 17.850,- erspart worden wären. Allerdings standen diesen Kosten beauftragte Leistungen gegenüber, die für die Gesamtheit der Wohnungseigentümer nützlich bzw. geradezu geboten gewesen sind. Ein Widerspruch zu den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung ergibt sich in diesem Zusammenhang auch nicht aus dem Umstand, dass zur Beschlussfassung keine weiteren Vergleichsangebote vorgelegt worden sind. Grundsätzlich entspricht es dem Gebot der Wirtschaftlichkeit und dient zudem der Ermittlung einer ausreichenden Entscheidungsgrundlage, wenn vor dem Beschluss einer mit nicht unerheblichen Kosten einhergehenden Maßnahme - etwa Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen - mehrere Vergleichsangebote eingeholt werden (vgl. nur BayObLG, ZMR 2002, 689; *Kammer*, ZWE 2013, 31). Vorliegend bestand indes die Besonderheit, dass - wie die Beklagten geltend gemacht haben - entsprechende Konkurrenzangebote, die abgefragt worden seien, mit deutlich höheren Kosten verbunden gewesen wären, weswegen auf deren Einbringung in die Versammlung verzichtet worden sei. Selbst aus dem vom Kläger angeführten und auch von ihm selbst eingeholten Angeboten ergibt sich nichts, was auf eine erhebliche Kostenreduktion bei Beauftragung dieser Dienstleister

schließen lässt. Unstreitig wären diese jeweils nur bereit gewesen, die Neuerstellung der Jahresabrechnungen vorzunehmen, wenn sie gleichzeitig zur Verwaltung bestellt worden wären. Eine solche Verknüpfung von Beauftragung und Bestellung stand aber nicht an. Die Fa. K. R. Immobilien hat ihrem Angebot vom 12. Oktober 2011 (Anlage K5, Bl. 27 d.A.) auch lediglich einen "Erfahrungswert für die Aufarbeitung der Buchhaltung für Gemeinschaften ihrer Größenordnung (je nach notwendigem Umfang)" von ca. € 2.000,- brutto zugrunde gelegt, was aber weder auf die Kosten für die - davon zu trennende - Erstellung einer Jahresabrechnung schließen lässt noch die Besonderheiten der hiesigen Gemeinschaft berücksichtigt hat. Und das vom Kläger vorgelegte Angebot der Fa. N. ImmoBilia Management vom 18. Oktober 2011 (Anlage K4, Bl. 26 d.A.) weist einen Aufwand von schätzungsweise einer Woche für jedes Abrechnungsjahr aus bei Kosten von € 125,- netto / h, also € 5.950,- (40 h x € 125,- x 1,19) pro Abrechnung (insgesamt € 17.850,-). Dies entspricht in etwa auch dem Aufwand, welchen Frau Rechtsanwältin A. der Gemeinschaft in Rechnung stellen wollte.

Demgemäß kann auch dahinstehen, ob es dem Kläger unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht verwehrt ist, sich auf die fehlende Information der Eigentümerversammlung über das Vorliegen der beiden o.g. Angebote zu berufen, weil er diese selbst eingeholt und im Übrigen an der Versammlung vom 25. Oktober 2011 auch selbst teilgenommen hat.

(ff) Der Kläger verweist aber zu Recht auf den Grundsatz, dass bei kostenintensiven Maßnahmen ein gesonderter Finanzierungsbeschluss ergehen muss (vgl. OLG München, ZMR 2008, 233; Kammer, ZWE 2013, 31). Maßgebende Bedeutung erlangt dieser Umstand nach Auffassung der Kammer nicht nur im Zusammenhang mit umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen, deren Finanzierung ggfs. auch über die angesammelte Instandhaltungsrücklage erfolgen kann und nicht nur über vorhandenes (anderes) Verwaltungsvermögen und / oder eine Sonderumlage. Eine solche Maßnahme stand zwar hier nicht im Raum; vielmehr handelte sich um eine (bloße) Angelegenheit der Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums, bei der sich die anteilige Kostenlast der Eigentümer - mangels anderweitiger Sonderregelung - aus § 16 Abs. 2 WEG ergibt. Allerdings bedarf es zur ermessensfehlerfreien Entscheidung der Eigentümerversammlung einer ausdrücklichen Regelung dazu, wie die mit der Durchführung der Maßnahmen verbundenen Kosten gegenfinanziert werden, ob also Mittel aus der Instandhaltungsrücklage entnommen werden, eine Sonderumlage als Ergänzung zum Wirtschaftsplan erhoben wird oder das (nicht auf die Rücklage) entfallende -liquide -Verwaltungsvermögen ausreicht. Unter bestimmten Voraussetzungen wird die zweckbindungswidrige Entnahme aus der Instandhaltungsrücklage zur Finanzierung anderweitiger Maßnahmen nämlich zugelassen (vgl. dazu OLG München, NJW 2008, 1679), so dass das Ermessen der Eigentümer, in welcher Weise eine Angelegenheit der laufenden Verwaltung finanziert werden soll, auch nicht bereits im Ausgangspunkt dahingehend reduziert ist, dass ein Rückgriff auf die Rücklage ausscheidet. Im Übrigen kann selbst dann - wenn auch für sich genommen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend und der Grundannahme zu wider laufend, dass die Eigentümerversammlung lediglich rechtmäßige Maßnahmen trifft - eine abweichende Handhabung durch Mehrheitsbeschluss in Bestandskraft erwachsen. Zudem wird auch eine Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft zur Aufnahme eines Darlehens zur Deckung ihres

Finanzbedarfs angenommen (BGH, NJW 2012, 3719, Tz. 7), weswegen der Entscheidungsspielraum der Eigentümerversammlung dadurch noch erweitert wird. Eine ausdrückliche Regelung zur Finanzierung der Maßnahme trägt zudem dem Umstand Rechnung, dass dadurch ggfs. auch eine ausreichende Rechtsgrundlage für die Einforderung von Kostenbeiträgen bei den Eigentümern geschaffen wird, weil dazu der bloße Beschluss über die Durchführung der Maßnahme nicht ausreicht (vgl. OLG Köln, NZM 1998, 877). Vorliegend kommt auch noch hinzu, dass sich die Kosten für die Beauftragung der Rechtsanwältin A. auf immerhin € 18.000,- belaufen, für die einzelnen Eigentümer also auch mit einer nicht unerheblichen Belastung verbunden gewesen sind. Und den Erfordernissen der effektiven Verwaltungspraxis laufen die Anforderungen, wie sie die Kammer im hiesigen Zusammenhang für geboten hält, auch nicht zuwider, weil die Aufnahme einer Finanzierungsregelung, auch wenn deren Inhalt und Anwendungsbereich für selbstverständlich gehalten wird, in den Beschluss keinen gesteigerten Aufwand erfordert.

c) Auch der Beschluss zu TOP 2 widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

(1) Der Kläger vermag mit seinem Einwand, der Beschluss sei nicht hinreichend bestimmt, allerdings nicht durchzudringen. Unter Beachtung der auch für Beschlüsse geltenden objektiv-normativen Auslegungsgrundsätze, wie sie auch für Grundbucheintragen gelten (BGH, NZM 2010, 285, 286, Tz. 9), erweist sich der Beschluss zu TOP 2 als hinreichend klar und bestimmt. Unter Heranziehung des weiteren Inhalts der Versammlungsniederschrift ergibt sich als nächstliegender Sinn der Bedeutung ohne Weiteres, dass die (weitere) Beauftragung der Rechtsanwältin A. zwecks Prüfung und ggfs. Durchsetzung von Schadensersatzansprüchen auf diejenigen Vermögenseinbußen gerichtet gewesen ist, die durch die fehlerhafte Erstellung der Jahresabrechnungen 2007 bis 2009 eingetreten sind. So heißt es im Protokoll einleitend: "Nachdem die Versammlung unter dem vorherigen Tagesordnungspunkt beschlossen hat, die Abrechnungen 2007-2009 durch einen "externen" Dienstleister erstellen zu lassen, ist in einem weiteren Schritt festzustellen, ob und wie für die hierdurch entstehenden Kosten Schadensersatzansprüche gegenüber der Vorverwaltung B. juristisch durchgesetzt werden können.". Anhaltspunkte dafür, dass damit etwa auch Ansprüche in anderem Zusammenhang gemeint gewesen sein könnten (etwa betreffend den Rechtsstreit im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Fernwärmelieferungsvertrages zum Az. 318 S 197/11), sind nicht gegeben.

(2) Der Kläger vermochte zudem auch keine tatsächengestützten Gründe zu benennen, aus denen das Auswahlermessen der Gemeinschaft betreffend Frau Rechtsanwältin A. eingeschränkt gewesen war. Allein der objektive Umstand, dass die Beauftragte im Rahmen ihrer Leistungen mittelbar auch dazu hätte Angaben tätigen sollen, welcher Kostenaufwand für die Neuerstellung der Jahresabrechnungen angemessen gewesen sei, führt ohne Weiteres nicht dazu, der Beauftragten ihre fachliche oder persönliche Eignung von vornherein ganz abzusprechen. Entsprechende Tatsachen, aus den sich Mängel ergeben könnten, sind nicht dargetan.

(3) Aus bereits genannten Gründen (s.o.) bedurfte es aber einer gesonderten Beschlussfassung darüber, wie die Kosten für die Beauftragung der

Rechtsanwältin A., die der Kläger mit immerhin mehr als € 4.000,- beziffert hat, finanziert werden sollen. Daran fehlt es hier allerdings.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Eines Ausspruchs zur vorläufigen Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision nicht zulässt und die Nichtzulassungsbeschwerde von Gesetzes wegen ausgeschlossen ist, vgl. nur § 62 Abs. 2 WEG.

4. Die Revision wird nicht zugelassen; die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO liegen nicht vor.