

Landgericht München I

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 23 28, 47 WEG

- 1. Die Berufung nur einiger der Anfechtungskläger ist zulässig. Die Anfechtungskläger sind notwendige Streitgenossen (BGH NJW 2009, 2132; Spielbauer/Then, WEG, § 47 Rz. 5). Als solche können sie jeder für sich entscheiden, ob sie Rechtsmittel einlegen (Hüfstege, in: Thomas/Putzo, ZPO, 29. Aufl., § 62 Rz. 24).**
- 2. Die Erklärung eines Wohnungseigentümers, er erkenne den Klageanspruch an, stellt kein wirksames Anerkenntnis im Sinne des § 307 ZPO dar. Auch die Anfechtungsbeklagten sind notwendige Streitgenossen (Spielbauer/Then, WEG, § 48 Rz. 5). Ein Anerkenntnis wäre deshalb nur wirksam, wenn es von allen Beklagten abgegeben worden wäre (Hüfstege, in: Thomas/Putzo, ZPO, 29. Aufl., § 62 Rz. 17).**
- 3. Die Abbuchung vom Rücklagenkonto muss als Einnahme bei der Einnahmen- und Ausgabenrechnung der Abrechnung erfasst werden.**
- 4. Die Zuflüsse zum Rücklagenkonto entstammen den allgemeinen Geldmitteln der Gemeinschaft und sind also insoweit Ausgaben. In Ausnahme zum ansonsten geltenden Zu- und Abflussprinzip dürfen dabei auch die Sollzuflüsse gebucht werden, um säumige Wohngeldzahler nicht ungerechtfertigt zu privilegieren.**
- 5. Werden einerseits die Zuflüsse zur Rücklage als Ausgabe gebucht, andererseits die Abflüsse von der Rücklage jedoch nicht als Einnahme erfasst, wird das Ergebnis der Jahresabrechnung verfälscht und die Jahresabrechnung ist insgesamt nicht schlüssig.**
- 6. Bei der Position Heizkostenabrechnung muss ein Rechnungsabgrenzungsposten gebildet werden (BayObLG NZM 2003, 901; Spielbauer/Then, WEG, § 28 Rz. 38; Abramenko, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 28 Rz. 73), anhand dessen erklärt wird, wie groß die sich aus der Heizkostendarstellung ergebende Diskrepanz zwischen der Einnahmen- Ausgabenrechnung und der Kontendarstellung ist und woher sie rührt.**
- 7. Das Rechenwerk ist insgesamt für ungültig zu erklären, wenn es für einen durchschnittlichen Eigentümer nicht mehr vollständig und nachvollziehbar ist (OLG München NZM 2008, 492; LG München I ZMR 2009, 398).**
- 8. Die falsche Rücklagendarstellung kann durch eine bloße Ergänzung der Abrechnung nicht behoben werden.**
- 9. Eine solche Sichtweise war bei dem früher geltenden FGG-Verfahren durchaus sachgerecht (so etwa BayObLG WuM 1993, 92 für fehlende Einnahmen). Denn in diesem Verfahren wurde gemäß § FGG § 12 FGG**

von Amts wegen durch die Gerichte stets überprüft, ob die Abrechnung wenigstens in den übrigen Teilen zutreffend war. War das der Fall, gab es keinen Grund mehr, sie insgesamt für ungültig zu erklären, es reichte, die Unvollständigkeit und damit verbundene Unschlüssigkeit der Abrechnung durch einen Ergänzungsanspruch zu beheben.

- 10. Anders ist die Situation jedoch im nunmehr geltenden ZPO-Verfahren. Hier überprüfen die Gerichte nur noch, was von den Anfechtungsklägern innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist gerügt wurde. Ist die Abrechnung aber unvollständig und damit unschlüssig, können die Kläger nicht mehr auf zumutbare Art und Weise feststellen, welche Fehler die Abrechnung auch sonst noch aufweist; sie können hierzu also auch nicht vortragen.**

LG München I, Urteil vom 30.11. 2009; Az.: 1 S 23229/08

Tenor:

I. Das Urteil des Amtsgerichts Augsburg wird in Ziffer 1 dahingehend abgeändert, dass der Beschluss vom 13.12.2007 zu TOP 3 (Genehmigung der Jahresabrechnung 2006) insgesamt für ungültig erklärt wird.

II. Das Urteil des Amtsgerichts Augsburg wird in Ziffer 3 dahingehend abgeändert, dass der Beschluss vom 13.12.2007 zu TOP 7 (Genehmigung des Wirtschaftsplans 2007) auch hinsichtlich aller Einzelwirtschaftspläne in der Position „Verwaltergebühren Garage“ für ungültig erklärt wird.

III. Die Kostenentscheidung des Amtsgerichts Augsburg wird aufgehoben. Von den Kosten der ersten Instanz tragen die Kläger samtvorbundlich 35 % und die Beklagten samtvorbundlich 65%.

IV. Im übrigen wird die Berufung zurückgewiesen.

V. Von den Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Berufungskläger samtvorbundlich 55 % und die Berufungsbeklagten samtvorbundlich 45 %.

VI. Die Revision wird nicht zugelassen.

VII. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf 106.723 € festgesetzt.

Entscheidungsgründe:

I.

Von einer Darstellung des Sachverhalts wird gemäß §§ 540 II, 313a I 1 ZPO abgesehen, da ein Rechtsmittel gegen das vorliegende Urteil unzweifelhaft nicht in Betracht kommt: Die Revision wurde nicht zugelassen; eine Nichtzulassungsbeschwerde ist nach § 62 Abs 2 WEG n. F. ausgeschlossen, da es sich vorliegend um eine Streitigkeit nach § 43 Nr. 4 WEG handelt (Spielbauer/Then, WEG, § 62 Rz. 6).

II.

Die zulässige Berufung der Kläger hatte teilweise Erfolg. Der Beschluss zu TOP 3, durch den die Jahresabrechnung für 2006 genehmigt wurde, war insgesamt für ungültig zu erklären. Der Beschluss zu TOP 7, durch den der Wirtschaftsplan für 2008 genehmigt wurde, war hinsichtlich sämtlicher Einzelwirtschaftspläne bezüglich der Position „Verwaltergebühren Garage“ für ungültig zu erklären.

1. Die Berufung nur einiger der Anfechtungskläger ist zulässig. Die Anfechtungskläger sind notwendige Streitgenossen (BGH NJW 2009, 2132; Spielbauer/Then, WEG, § 47 Rz. 5). Als solche können sie jeder für sich entscheiden, ob sie Rechtsmittel einlegen (Hüfstege, in: Thomas/Putzo, ZPO, 29. Aufl., § 62 Rz. 24).

2. Die Erklärung der Beklagten zu 1), sie erkenne den Klageanspruch an, stellt kein wirksames Anerkenntnis im Sinne des § 307 ZPO dar. Auch die Anfechtungsbeklagten sind notwendige Streitgenossen (Spielbauer/Then, WEG, § 48 Rz. 5). Ein Anerkenntnis wäre deshalb nur wirksam, wenn es von allen Beklagten abgegeben worden wäre (Hüfstege, in: Thomas/Putzo, ZPO, 29. Aufl., § 62 Rz. 17).

3. Die angefochtenen Beschlüsse sind nicht schon wegen eines Ladungsfehlers aufzuheben.

Gemäß § 23 Abs. 2 WEG müssen die Beschlussgegenstände einer Versammlung den Eigentümern vorab durch die Einladung zu der Versammlung mitgeteilt werden. § 23 Abs. 2 WEG will damit sicherstellen, dass die Eigentümer eine angemessene Zeit vor der Versammlung informiert werden, was sie in der Versammlung erwartet, damit sie nicht überrascht werden und sich angemessen vorbereiten können (Spielbauer/Then, WEG, § 23 Rz. 11; Kümmel, in: Niedenfür/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 23 Rz. 51; Drabek, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 23 Rz. 29). Dazu gehört grundsätzlich auch, dass den Eigentümern vor der Versammlung ein Entwurf der zu beschließenden Jahresabrechnung übermittelt wird (Spielbauer/Then, WEG, § 28 Rz. 79). Andererseits ist es aber nicht erforderlich, dass sämtliche Einzelheiten des dann zu fassenden Beschlusses bereits abschließend und endgültig in der Einladung mitgeteilt werden (Spielbauer/Then, WEG, § 23 Rz. 11; Kümmel, in: Niedenfür/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 23 Rz. 51; Drabek, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 23 Rz. 30). Wollte man anders entscheiden, würde jede Beratung über einen Beschlussgegenstand in der Versammlung zur Makulatur, weil ein anderes als durch die Einladung festgeschriebenes Beschlussergebnis nicht beschlossen werden dürfte. Es ist aber gerade einer der Hauptzwecke der Eigentümerversammlung, über anstehende Verwaltungsentscheidungen zu beraten und möglicherweise Kompromisse zu erarbeiten.

Demnach wurde den Anforderungen des § 23 Abs. 2 WEG hier Genüge getan. Indem den Eigentümern zusätzlich zur Tagesordnung je ein Entwurf der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans, die beschlossen werden sollten, mit der Einladung übersandt wurden, wurde den Eigentümern ausreichend ermöglicht, sich auf diese Beschlussgegenstände vorzubereiten. Dass die übersandte Abrechnung und der übersandte Wirtschaftsplan kurz vor der Versammlung dann

nochmals in einzelnen Punkten (die Abrechnung im Punkt „Rücklage“ und der Wirtschaftsplan im Punkt „Verteilung der Heizkosten auf die einzelnen Eigentümer“) korrigiert wurden und die korrigierten Fassungen den Eigentümern erst zu Beginn der Versammlung überreicht wurden, ändert daran nichts. § 23 Abs. 2 WEG schließt solche nachträglichen Korrekturen im Detail nicht aus, weil, wie dargelegt, die Norm gerade nicht erfordert, dass die zu fassenden Beschlüsse bereits bis ins letzte Detail endgültig durch die Einladung festgelegt und mitgeteilt werden.

4. Der Beschluss zu TOP 3 über die Jahresabrechnung für 2006 war gleichwohl insgesamt für ungültig zu erklären. Die Jahresabrechnung weist nämlich mehrere Mängel auf (unten a). Der Genehmigungsbeschluss war deshalb insgesamt für ungültig zu erklären (unten b).

a) Die Jahresabrechnung 2006 ist in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft.

(1) Der Rücklagenausweis in der Abrechnung ist unrichtig. Dadurch wird das Abrechnungsergebnis verfälscht und un schlüssig. Die Hausverwaltung hat im Jahr 2006 unstreitig 31000 € dem Rücklagenkonto entnommen, um damit Ölrechnungen zu bezahlen.

(a) Dass dieses Vorgehen der Verwaltung rechtswidrig ist, weil die Rücklage gemäß der Teilungserklärung nur für Instandhaltungen und Instandsetzungen verwendet werden darf und auch keine kurzfristigen Liquiditätsnöte der WEG in dieser Größenordnung ersichtlich wären, ist für die Jahresabrechnung ohne Belang, weil diese die Geldabflüsse unabhängig von ihrer Rechtmäßigkeit erfassen muss (BGH NJW 1997, 2106; Spielbauer/Then, WEG, § 28 Rz. 33; Niefenführ, in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 28 Rz. 55).

(b) Der Fehler liegt jedoch darin, dass sich der Abfluss der 31000 € vom Rücklagenkonto nur aus der Kontenübersicht am Ende der Jahresabrechnung ergibt; im Einnahmen- und Ausgaben teil der Abrechnung taucht die Summe dagegen nicht auf.

(aa) Korrekterweise hätte die Abbuchung vom Rücklagenkonto aber als Einnahme bei der Einnahmen- und Ausgabenrechnung der Abrechnung erfasst werden müssen (Spielbauer/Then, WEG, § 28 Rz. 39). Denn das Geld wird vom speziellen Rücklagenkonto zunächst wieder den allgemeinen Geldmitteln der Gemeinschaft, in der Regel deren Girokonto, (als Einnahme) zugeführt. Von da aus wird es dann – hier für die Ölrechnungen – ausgegeben.

(bb) Die Abflüsse vom Rücklagenkonto in Höhe von insgesamt 31000 € als Einnahme zu buchen, wäre vorliegend umso wichtiger gewesen, als umgekehrt die Zuflüsse zur Rücklage – sogar die Sollzuflüsse – als Ausgabe gebucht wurden.

Letzteres ist korrekt (Spielbauer/Then, WEG, § 28 Rz. 39): Die Zuflüsse zum Rücklagenkonto entstammen den allgemeinen Geldmitteln der Gemeinschaft und sind also insoweit Ausgaben. In Ausnahme zum ansonsten geltenden Zu- und Abflussprinzip dürfen dabei auch die Sollzuflüsse gebucht werden, um säumige Wohngeldzahler nicht ungerechtfertigt zu privilegieren (BayObLGZ 1993, 185; BayObLG NJW-RR 1991, 15; Spielbauer/Then, WEG, § 28 Rz. 40, a.A. Abramenko, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 28 Rz. 74; Niefenführ, in: Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 8. Aufl., § 28 Rz. 53).

Dadurch, dass einerseits die Zuflüsse zur Rücklage als Ausgabe gebucht werden, andererseits die Abflüsse von der Rücklage jedoch nicht als Einnahme erfasst werden, wird das Ergebnis der Jahresabrechnung verfälscht: Eine eigentlich ergebnisneutrale Überweisung eines Geldbetrages von den allgemeinen Mitteln auf das Rücklagenkonto und wieder zurück wird durch diese Art der Darstellung zu einem Verlust der Gemeinschaft: Die in der Überweisung in die Rücklage liegende Ausgabe wird nicht mehr durch die in der Rücküberweisung liegende Einnahme neutralisiert. Für die Eigentümer bedeutet dies, dass etwaige sich aus der Abrechnung für sie ergebende Nachzahlungspflichten zu hoch sind, etwaige Guthaben dagegen zu niedrig.

(2) Die Jahresabrechnung ist überdies auch hinsichtlich der Position „Heizungskosten“ fehlerhaft.

(a) Die Heizkostenposition in der Abrechnung ist unstreitig das Ergebnis einer periodengerechten Rechnungsabgrenzung: Erfasst wurden nur die Kosten für den tatsächlichen Verbrauch im Jahr 2006.

(aa) Das ist, einmal mehr in Ausnahme zu dem Zu- und Abflussprinzip, in Hinblick auf die in der Heizkostenverordnung geforderte verbrauchsabhängige Abrechnung grundsätzlich zulässig (BayObLGZ 1993, 185; BayObLG NZM 2003, 901; Spielbauer/Then, WEG, § 28 Rz. 38; Abramenko, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 28 Rz. 73).

(bb) Mit dieser Darstellung geht jedoch notwendig eine Diskrepanz zwischen der Kontendarstellung und der Einnahmen- Ausgabendarstellung einher: Die Einnahmen- Ausgabendarstellung beinhaltet nur die Kosten für die tatsächlich im Jahr 2006 verbrauchten Brennstoffe, während die Kontodarstellung sämtliche im Jahr 2006 tatsächlich bezahlten – und damit vom Konto abgebuchten – Heizkosten (unabhängig von dem Verbrauch) offenbart.

Dieser Unterschied muss in der Jahresabrechnung erläutert werden. Es muss ein Rechnungsabgrenzungsposten gebildet werden (BayObLG NZM 2003, 901; Spielbauer/Then, WEG, § 28 Rz. 38; Abramenko, in: Riecke/Schmid, WEG, 2. Aufl., § 28 Rz. 73), anhand dessen erklärt wird, wie groß die sich aus der Heizkostendarstellung ergebende Diskrepanz zwischen der Einnahmen- Ausgabenrechnung und der Kontodarstellung ist und woher sie rührt. Nur so ist die Abrechnung in sich schlüssig und vor allem für den durchschnittlichen Wohnungseigentümer noch aus sich heraus verständlich. An einer solchen Erläuterung fehlt es in der hier gegebenen Jahresabrechnung. Diese ist deshalb in diesem Punkt un schlüssig und nicht mehr ohne weiteres verständlich.

(b) Hinzu kommt ein weiterer Mangel der Heizkostendarstellung.

Nach dem unstreitigen Sachvortrag der Parteien versorgt die Heizungsanlage neben der WEG auch das Nachbarhaus, das nicht mehr zur WEG gehört. Die vertragliche Vereinbarung mit dem Nachbarhaus geht dahin, dass die WEG zunächst einmal sämtliche Kosten für die Heizung trägt. Das Nachbarhaus muss dafür monatliche Abschlagszahlungen an die WEG leisten, am Ende eines jeden Jahres werden dann die auf das Nachbarhaus entfallenden Kosten genau abgerechnet.

Diese rechtliche Konstruktion müsste sich in der Jahresabrechnung so niederschlagen, dass zunächst sämtliche Heizungskosten – auch die auf das Nachbarhaus entfallenden – als Ausgaben gebucht werden. Die von dem

Nachbarhaus dafür geleisteten Zahlungen müssten als Einnahmen offengelegt werden. Beides ist nicht geschehen. Es werden nur die Kosten, die auf die WEG entfallen, als Ausgaben angegeben. Der einzelne Eigentümer kann deshalb der Jahresabrechnung nicht entnehmen, welche Kosten die Heizung insgesamt verursacht hatte und mit welchem Anteil sich das Nachbarhaus an diesen Kosten beteiligt. Auch das trägt zur Unschlüssigkeit der Jahresabrechnung bei.

b) Angesichts dieser gravierenden Fehler war die Jahresabrechnung insgesamt für ungültig zu erklären. Eine Ungültigkeitserklärung nur in einzelnen Teilpositionen war nicht mehr ausreichend; die Antragsteller konnten auch nicht nur auf einen Ergänzungsanspruch verwiesen werden. Auf den von den Klägern erst nach Ablauf der Anfechtungsbegründungsfrist gerügten weiteren Fehler, dass die Gesamteinnahmen in der Abrechnung gar nicht dargestellt werden, kam es dabei nicht mehr an.

Das Rechenwerk ist insgesamt für ungültig zu erklären, wenn es für einen durchschnittlichen Eigentümer nicht mehr vollständig und nachvollziehbar ist (OLG München NZM 2008, 492; LG München I ZMR 2009, 398; Spielbauer/Then, WEG, § 28 Rz. 58). Die erforderliche Übersichtlichkeit ist dabei dann nicht gewährleistet, wenn der einzelne Wohnungseigentümer die Gesamtabrechnung und den Vermögensstatus gar nicht oder nur dann nachvollziehen kann, wenn er sich das Maßgebende erst selbst beschafft (LG München I ZMR 2009, ZMR 398; Spielbauer/Then, WEG, § 28 Rz. 58).

(1) Die Unklarheiten und Fehler der Abrechnung bei der Rücklagendarstellung und der Heizkostendarstellung führen dazu, dass die tatsächliche Kontenentwicklung im hinteren Teil der Abrechnung nicht mehr in Übereinstimmung mit der Einnahmen- und Ausgabendarstellung im vorderen Teil der Abrechnung gebracht werden kann. Ein Eigentümer kann der Abrechnung deshalb nicht mehr entnehmen, ob und inwieweit der Einnahmen- und Ausgabenteil richtig und vollständig ist: Die zu der Kontenentwicklung bestehenden Diskrepanzen lassen sich mangels Erläuterungen in der Abrechnung nicht auflösen. Woher sie kommen und ob sie auf Fehlern beruhen, kann anhand der Abrechnung nicht beurteilt werden.

(2) Eine Ungültigkeitserklärung nur einzelner Teile der Abrechnung war daher nicht mehr ausreichend, weil auch damit das Problem, dass die Abrechnung insgesamt nicht mehr nachvollzogen werden kann, nicht gelöst wird.

(3) Die Kläger konnten auch nicht auf einen Ergänzungsanspruch verwiesen werden.

(a) Das ergibt sich schon daraus, dass die falsche Rücklagendarstellung wie dargelegt das Abrechnungsergebnis verfälscht hat. Das kann durch eine bloße Ergänzung der Abrechnung nicht behoben werden.

(b) Abgesehen davon ist es zweifelhaft, ob eine unschlüssige, weil unvollständige Jahresabrechnung allein deshalb nicht anfechtbar sein sollte, weil dieses Manko schon durch eine entsprechende Ergänzung der Abrechnung behoben werden könnte und die Kläger deshalb anstatt der Anfechtung auch einen Ergänzungsanspruch gegen die Verwaltung geltend machen müssen.

Eine solche Sichtweise war bei dem früher geltenden FGG-Verfahren durchaus sachgerecht (so etwa BayObLG WuM 1993, 92 für fehlende Einnahmen). Denn in

diesem Verfahren wurde gemäß § 12 FGG von Amts wegen durch die Gerichte stets überprüft, ob die Abrechnung wenigstens in den übrigen Teilen zutreffend war. War das der Fall, gab es keinen Grund mehr, sie insgesamt für ungültig zu erklären, es reichte, die Unvollständigkeit und damit verbundene Unschlüssigkeit der Abrechnung durch einen Ergänzungsanspruch zu beheben.

Anders ist die Situation jedoch im nunmehr geltenden ZPO-Verfahren. Hier überprüfen die Gerichte nur noch, was von den Anfechtungsklägern innerhalb der Anfechtungsbegründungsfrist gerügt wurde. Ist die Abrechnung aber unvollständig und damit unschlüssig, können die Kläger nicht mehr auf zumutbare Art und Weise feststellen, welche Fehler die Abrechnung auch sonst noch aufweist; sie können hierzu also auch nicht vortragen. Das gilt zumindest dann, wenn die Unschlüssigkeit nicht rechtzeitig ausgeglichen wird, indem etwa die Verwaltung die fehlenden Unterlagen nachreicht. Deshalb muss in einem solchen Fall die Abrechnung allein aufgrund ihrer Unschlüssigkeit für ungültig erklärt werden. Es muss daraufhin eine neue, schlüssige Abrechnung beschlossen werden. Diese kann dann von den Eigentümern auf zumutbare Art und Weise auf Fehler überprüft werden und gegebenenfalls, mit entsprechend substantiierten Rügen, angefochten werden.

Die Berufung hat daher hinsichtlich der Jahresabrechnung Erfolg.

5. Hinsichtlich des Wirtschaftsplans ist die Berufung dagegen nur insoweit erfolgreich, als sämtliche Einzelwirtschaftspläne hinsichtlich der Position „Verwaltergebühren Garagen“ für ungültig zu erklären sind. Das hat zur Folge, dass die sich aus dem Plan ergebenden Wohngelder insoweit neu berechnet werden müssen.

a) Es ist zwischenzeitlich zwischen den Parteien unstreitig, dass die Kosten für die Garagenverwaltung falsch verteilt wurden, weil sie auf alle Eigentümer umgelegt wurden, anstatt, wie es die Teilungserklärung vorsieht, nur auf die Eigentümer, die eine Garage haben. Damit sind aber nicht nur die Einzelpläne der Eigentümer, die keine Garage besitzen, falsch, sondern alle Einzelpläne: Die Wohnungseigentümer ohne Garage zahlen zu viel, die Garageneigentümer zahlen zu wenig.

b) Darüber hinaus war der Wirtschaftsplan jedoch nicht für ungültig zu erklären. Es ist nicht ersichtlich, dass die übrigen Positionen und die daraus resultierenden Wohngelder unrichtig prognostiziert worden wären.

III.

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 I ZPO.

a) In der ersten Instanz haben die Kläger hinsichtlich TOP 3 und TOP 4 insgesamt, hinsichtlich TOP 7 in den Positionen „Heizkosten“ und „Verwaltungskosten Garage“ obsiegt. Für den für erledigt erklärten TOP 12 erlegte das Amtsgericht den Beklagten die Kosten auf. Der Obsiegensanteil der Kläger für die erste Instanz liegt damit bei ca. 65 %. Daraus ergibt sich eine Kostenlast der Kläger in Höhe von 35 % und der Beklagten in Höhe von 65 %.

b) Gegenstand der zweiten Instanz waren lediglich TOP 3, abgesehen von den bereits vom AG für ungültig erklärten Positionen „Rücklage“ und „Heizkosten“, sowie TOP 7, abgesehen von den Positionen „Heizkosten“ und „Verwaltungskosten Garage“, soweit diese bereits vom AG für ungültig erklärt worden waren.

Hinsichtlich TOP 3 obsiegen die Berufungskläger voll. Hinsichtlich TOP 7 unterliegen die Berufungskläger weit überwiegend; ihre Berufung führt diesbezüglich nur dazu, dass auch die restlichen, vom Amtsgericht noch nicht für ungültig erklärten Einzelwirtschaftspläne im Punkt „Verwalterkosten Garagen“ für ungültig erklärt wurden. Insgesamt errechnet sich daraus eine Obsiegsquote der Berufungskläger für die zweite Instanz von ca. 45 %. Das ergibt eine Kostenlast für die Berufungskläger von 55 % und für die Berufungsbeklagten von 45 %.

2. Die Revision war gemäß § 543 I Nr. 1, II ZPO nicht zuzulassen, da die vorliegende Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und auch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erforderlich ist.

3. Eine Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit war nicht veranlasst, da ein Rechtsmittel gegen das Urteil nicht mehr gegeben ist. Die Revision wurde nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist gemäß §§ 62 II, 43 Nr. 4 WEG nicht gegeben.

4. Die Streitwertfestsetzung richtet sich nach § 49a GKG.

Gegenstand des Berufungsverfahrens ist zum einen TOP 3, abgesehen von den Positionen „Heizungskosten“ und „Rücklagen“, die bereits vom Amtsgericht für ungültig erklärt worden waren. Das noch verfahrensgegenständliche Restvolumen der Abrechnung beträgt also 165.038,15 € (Gesamtvolumen) – 600 € (Rücklagenzuführung Garage, bereits vom AG für ungültig erklärt) – 25.980 € (Rücklagenzuführung Haus, bereits vom AG für ungültig erklärt) – 47.012,09 € (Heizkosten, bereits vom AG für ungültig erklärt) = 91.446,06 €. Das gemäß § 49 a I 1 GKG maßgebliche halbe Gesamtinteresse beträgt damit bezüglich TOP 3 im Berufungsverfahren noch $91.446,06 \text{ €} : 2 = \text{ca. } 45.723 \text{ €}$.

46

Zum anderen ist Gegenstand des Berufungsverfahrens TOP 7, abgesehen von den Positionen „Heizkosten“ und „Verwaltungskosten Garage“, soweit diese bereits vom AG für ungültig erklärt worden waren. Das noch verfahrensgegenständliche Restvolumen des Wirtschaftsplanes beträgt also ungefähr 174.739,98 € (Gesamtvolumen Wirtschaftsplan) – 52.000 € (Heizkosten, bereits vom AG für ungültig erklärt) – ca. 740 € (geschätzter Anteil der „Verwaltungskosten Garagen“, der auf die bereits vom AG insoweit für ungültig erklärten Einzelpläne entfällt) = ca. 122.000 €. Das gemäß § 49 a I 1 GKG maßgeblich halbe Gesamtinteresse beträgt damit bezüglich TOP 7 im Berufungsverfahren noch $\text{ca. } 122.000 \text{ €} : 2 = 61.000 \text{ €}$.

47

Insgesamt errechnet sich so gemäß § 49 a I 1 GKG ein Streitwert für die Berufungsinstanz von $\text{ca. } 45.723 \text{ €} + 61.000 \text{ €} = 106.723 \text{ €}$. Dass das fünffache Klägerinteresse gemäß § 49 a I 2 Fall 2 GKG geringer wäre, ist nicht ersichtlich.



