

Amtsgericht Dortmund

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 28, 29 WEG

- 1. Eigentümerbeschlüsse wirken gegen den Sondernachfolger und gegen die nicht an der Beschlussfassung beteiligten Wohnungseigentümer wie Gesetze oder Vereinbarungen, so dass sie aus sich heraus objektiv und nach ihrem objektiven Erklärungswert wie Grundbucherklärungen und Rechtsnormen auszulegen sind.**
- 2. Begleitumstände dagegen, also Umstände außerhalb des protokollierten Eigentümerbeschlusses, können im Einzelfall nur dann zur Auslegung berücksichtigt werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann, also auch für nicht an der Versammlung beteiligte Eigentümer und Sondernachfolger, ohne Weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem Versammlungsprotokoll ergeben.**
- 3. So genügt etwa die Formulierung "die vorliegenden Jahresabrechnungen werden genehmigt" nicht, wenn sich dem Protokoll nicht eindeutig entnehmen lässt, welche Jahresabrechnungen vorlagen. Auch genügt die Bezeichnung "die Jahresabrechnung 2014" wird genehmigt nicht, denn es ist nicht ohne weiteres verständlich, ob nur die Gesamt- oder die Einzelabrechnungen oder alle Abrechnungen genehmigt wurden.**
- 4. Die Wohnungseigentümer können abweichend von § 29 Abs. 1 S. 2 WEG die Anzahl der drei vorgeschriebenen Beiratsmitglieder durch Beschluss nicht verändern. Dies ist nur bei einer entsprechenden Vereinbarung möglich.**
- 5. Grundsätzlich ist ein Eigentümerbeschluss, der eine bauliche Veränderung vorsieht, nur dann bestimmt, wenn sich aus den dem Protokoll beigefügten Unterlagen, wie etwa Angeboten und Skizzen, eindeutig ergibt, welches Ausmaß die bauliche Veränderung hat.**
- 6. Eine Beschlussfassung entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn den Eigentümern erst in der Versammlung die Preise der verschiedenen Anbieter bekanntgegeben wurden und mit der Einladung weder Angebote noch zusammenfassende Vergleiche der Angebote übermittelt wurden.**

AG Dortmund, Urteil vom 29.10.2015; Az.:514 C 40/15

Tenor:

1. Die Beschlüsse der Eigentümerversammlung vom 26.03.2015 zu den Tagesordnungspunkten 2 (Beschlussfassung über die Jahresabrechnung

2014), TOP 3 (Entlastung des Verwalters), TOP 6 (Ergänzung des Verwaltungsbeirats) und TOP 7 (Beschlussfassung über die Fassadensanierung) werden für ungültig erklärt.

2. Die Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger zu 20 % und die Beklagten zu 80 % zu tragen.

3. Das Urteil ist hinsichtlich der Kostenentscheidung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

4. Der Streitwert wird auf bis zu 16.300,00 € festgesetzt bis zum 21.05.2015 und danach auf bis zu 12.500,00 €.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft S T3. ...-... in ... E. Am 26. März 2015 fand eine Eigentümerversammlung statt. Unter dem Tagesordnungspunkt 2 wurde Folgendes protokolliert:

"Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2014

Hier erhielten alle Wohnungseigentümer zusammen mit der Einladung die Jahresabrechnung 2014.

Die Abrechnung wurde im Vorfeld von Frau M2 und Herrn F auf rechnerische und sachliche Richtigkeit geprüft.

Bei der Abrechnungsprüfung ist aufgefallen, dass eine Rechnung über 165,71 € der Wohnungseigentümergeinschaft angelastet wurde, obwohl es sich hierbei um eine Rechnung handelt, die der Sondereigentümer Herr B hätte zahlen müssen. Der Verwalter teilte den Eigentümern mit, dass eine entsprechende Belastung im Jahr 2015 erfolgt. Das heißt, in der Jahresabrechnung 2015 werden die Eigentümer diesen Betrag als Einnahme in der Abrechnung wiederfinden. Außerdem wurden bei einigen Eigentümern Korrekturen bei den gemeldeten Personen vorgenommen. Außerdem teilte der Verwalter den Eigentümern mit, dass in der Abrechnung ein Betrag in Höhe von 805,00 € gutgeschrieben wurde. Hier wurde Bezug genommen auf die letzte Wohnungseigentümerversammlung, in der der Verwalter mitgeteilt hat, dass Säumniszuschläge angefallen sind aufgrund einer damals stattgefundenen Betriebsprüfung. Dies ist zustande gekommen, weil der Vorverwalter die Aushilfen nicht angemeldet hat. Der Verwalter hat daraufhin die Immobilien-Verwaltung K Q angeschrieben und aufgefordert, den Betrag einzuzahlen, was auch geschehen ist.

Außerdem teilte der Verwalter den Eigentümern mit, dass im letzten Jahr an Reparaturen verbraucht wurden: 13.256,43 €. Laut Wirtschaftsplan wurden jedoch 20.000,- € in Ansatz gebracht, so dass der Verwalter eine Rückstellung aufgrund nicht verbrauchter Reparaturen in Höhe von 6.000,- € hinsichtlich der anstehenden Fassadensanierung gebildet hat. Der Miteigentümer Herr C teilte den Eigentümern und dem Verwalter mit, dass er nicht damit einverstanden ist, eine Rückstellung zu bilden, weil man diesen Betrag für noch nicht durchgeführte notwendige Reparaturen hätte einsetzen können. Der Verwalter hat in der Versammlung Herrn

C angeboten, kurzfristig einen entsprechenden Ortstermin durchzuführen, in dem dann Herr C, die Verwaltung und der Verwaltungsbeirat feststellen wird, was an dringenden Reparaturen ansteht. Danach soll eine entsprechende Auftragserteilung erfolgen.

- Genehmigung der Jahresabrechnung (Gesamt- und Einzelabrechnung)

Nachdem keine Fragen gestellt wurden, wurde der Antrag gestellt, die Jahresabrechnung 2014 (Gesamt- und Einzelabrechnung) in der vorgelegten Form zu genehmigen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 28, Nein-Stimmen: 0, Enthaltungen: 6

Somit wurde der Antrag angenommen."

Unter dem Tagesordnungspunkt 3 wurde dem Verwalter für seine Tätigkeit für das Jahr 2014 Entlastung erteilt.

Unter dem Tagesordnungspunkt 5 wurde der Wirtschaftsplan 2015 beschlossen.

Unter dem Tagesordnungspunkt 6 wurde Folgendes protokolliert:

"Ergänzung des Verwaltungsbeirates (Herr F scheidet aus)

Hier teilte der Verwalter den anwesenden Wohnungseigentümern mit, dass Herr F seine Wohnung veräußert hat. Aus diesem Grunde scheidet Herr F aus dem Verwaltungsbeirat aus. In der Versammlung wurde dann vorgeschlagen, eine entsprechende Ergänzung des Verwaltungsbeirates durchzuführen. Danach wurde angefragt, wer sich hierfür zur Verfügung stellt. Es wurden Frau M, Herr Q und Herr D vorgeschlagen. Danach wurde über die einzelnen Vorschläge abgestimmt.

Zunächst wurde der Antrag gestellt, Frau M zum Verwaltungsbeirat zu bestellen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 23, Nein-Stimmen: 9, Enthaltungen: 2

Somit wurde der Antrag mit Mehrheitsbeschluss angenommen.

Frau M hat im Vorfeld schriftlich erklärt, dass sie die Wahl annimmt.

Danach wurde der Antrag gestellt, Herrn Q zum Verwaltungsbeirat zu bestellen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 25, Nein-Stimmen: 3, Enthaltungen 6

Somit wurde der Antrag mit Mehrheitsbeschluss angenommen.

Herr Q nahm die Wahl an.

Danach stellte sich Herr D zur Wahl zum Verwaltungsbeirat zur Verfügung.

Daraufhin wurde der Antrag gestellt, Herrn D zum Verwaltungsbeirat zu bestellen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 14, Nein-Stimmen: 19, Enthaltungen: 1

Der Antrag wurde abgelehnt."

Unter dem Tagesordnungspunkt 7 wurde Folgendes protokolliert:

"Beschlussfassung über die Fassadensanierung gem. beigefügtem Farbwurf.

Dieser Farbwurf wurde von dem von der Gemeinschaft gewählten Gremium einstimmig festgelegt.

- Beauftragung eines Fachmannes zwecks Bauaufsicht und Bauüberwachung

Finanzierung der Kosten

In der letzten Wohnungseigentümersammlung wurde unter Tagesordnungspunkt Nr. 12 besprochen, ein Gremium zu bilden für Vorarbeiten zur Fassadensanierung, wie Erstellen des Ausschreibungstextes, Angebotseinholung etc. Es haben daraufhin mehrere Termine stattgefunden, in denen u.a. die Farbgestaltung ausgesucht bzw. festgelegt wurde. Seinerzeit wurden 4 Angebote eingeholt und zwar der Firmen X, C, L und T2. Hierbei stellte sich heraus, dass die Firmen C und T2 am günstigsten waren. Ursprünglich haben die Firmen Ihren Angebotspreis inkl. der Gerüststellung abgegeben. Dadurch, dass diese Position herausgenommen und ein separates Angebot zur Gerüststellung eingeholt wurde, konnte der Aufwand nochmal um ca. 2.000,- € reduziert werden. Bevor man nunmehr zur Abstimmung kam, teilte der Verwalter den Eigentümern mit, was für ein Abstimmungsergebnis benötigt wird.

1. Wenn ein Fassadenanstrich vorgenommen wird, in gleicher Art und Weise, würde ein Mehrheitsbeschluss ausreichen.

2. Ein Fassadenanstrich mit Änderung des Erscheinungsbildes der Fassade ist eine bauliche Veränderung und fordert einen einstimmigen Beschluss.

Nachdem die Verwaltung sich hat rechtlich beraten lassen, besteht noch die Abstimmungsmöglichkeit, die Maßnahme als modernisierende Instandhaltung (doppelt qualifizierte Mehrheit) abstimmen zu lassen. Das bedeutet, 75 % aller Eigentümer, sowie mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile müssen dieser Maßnahme zustimmen, damit der Beschluss verkündet werden kann. In diesem konkreten Fall teilte der Verwalter den Eigentümern mit, dass 29 Ja-Stimmen vorhanden sein müssen, um den Fassadenanstrich gemäß den Eigentümern zur Verfügung gestellten Farbwurf durchzuführen. Sollten keine 29 Eigentümer für diese Maßnahme stimmen, so würde der komplette Tagesordnungspunkt entfallen.

Danach wurde der Antrag gestellt, die Fassadensanierung gem. beigefügten Farbwurf (der Farbwurf wurde im Vorfeld allen Eigentümern zur Verfügung gestellt) zu genehmigen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 33, Enthaltung: 1

Somit wurde der Beschluss angenommen.

- Genehmigung zwecks Beauftragung einer Firma gem. beigefügtem Leistungsverzeichnis

Danach wurde der Antrag gestellt, die Malerfirma T2 zu beauftragen, die Arbeiten gem. Leistungsverzeichnis durchzuführen, wobei sich die Kosten auf ca. 70.400,- € belaufen werden.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 34.

Somit wurde der Antrag angenommen.

- Genehmigung zwecks Beauftragung der Firma H

Danach wurde der Antrag gestellt, die Firma H zu beauftragen, ein entsprechendes Gerüst aufzustellen. Die Kosten betragen ca. 14.000,- €.

Abstimmung: Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

- Beauftragung eines Fachmannes zwecks Bauaufsicht und Bauüberwachung

Hier teilte der Verwalter den Eigentümern mit, dass dieser Punkt entfällt, da die Firma T2 angeboten hat, dass ein Anwendungstechniker der Firma C2 die Bauüberwachung kostenlos übernimmt.

- Finanzierung der Kosten

Danach wurde der Antrag gestellt, die Finanzierung der Kosten aus der seinerzeit gebildeten und beschlossenen Sonderumlage vorzunehmen.

Abstimmung: Ja-Stimmen: 31, Enthaltungen: 3

Der Antrag wurde somit angenommen.

Der Verwalter teilte den Eigentümern noch mit, dass die Eigentümer, sobald das Gerüst aufgestellt wird, ihre Hausratversicherung informieren müssen, damit ein entsprechender Versicherungsschutz gegeben ist. Der Verwalter wird die Eigentümer rechtzeitig per Rundschreiben über den Beginn der Arbeiten informieren."

Zwischen den Parteien ist unstrittig, dass der Verwaltungsbeirat bis zur Eigentümerversammlung aus drei Personen bestand. In der Versammlung wurden zwei Personen für den ausgeschiedenen Miteigentümer F gewählt, so dass der Verwaltungsbeirat ab der Beschlussfassung der Eigentümerversammlung aus vier Personen besteht. Innerhalb der WEG besteht keine Vereinbarung gemäß § 10 Abs. 2 WEG, wonach die Zahl der Mitglieder abweichend von § 29 WEG geregelt ist.

Zwischen den Parteien ist unstrittig, dass hinsichtlich der Sanierungsmaßnahme weder der Farbwurf noch Angebote als Anlage zu Protokoll genommen wurden. Den Eigentümern wurden auch mit der Einladung keine Angebote übersandt. Mit der Einladung wurde lediglich ein Leistungsverzeichnis der durchzuführenden Arbeiten übersandt.

Nachdem der Kläger ursprünglich die Ungültigerklärung der Beschlüsse zu den Tagesordnungspunkten 2, 3, 5, 6 und 7 begehrt hat, hat er mit Schriftsatz vom 19.05.2015, der beim Amtsgericht am 21. Mai 2015 eingegangen ist, die Beschlussanfechtung zum Tagesordnungspunkt 5 (Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2015) zurückgenommen.

Der Kläger ist der Ansicht, dass die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2014 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Die Kosten in Höhe von 165,71 € hätten nicht der Wohnungseigentümergeinschaft sondern dem Miteigentümer B angelastet werden müssen. Die Abrechnung entspreche auch nicht der Teilungserklärung, da die Positionen Wasser, Müllabfuhr und Allgemeinstrom seit etlichen Jahren nach Personenzahl abgerechnet würden. Der Kläger rügt darüber hinaus, dass 6.000,00 € als Rückstellung aufgrund nicht verbrauchter Reparaturen genehmigt worden seien. Aufgrund der Mängel der

Jahresabrechnung habe die Verwaltung keinen Anspruch auf Entlastung. Die Ergänzung des Verwaltungsbeirats widerspreche der Regelung in § 18 der Teilungserklärung sowie § 29 WEG. Der Kläger erklärt zur Fassadensanierung, dass er sich daran störe, dass ein Papier zur Fassadensanierung erst während der Versammlung und nicht mit der Einladung bekanntgegeben worden sei. Erst aufgrund dieses Papiers werde deutlich, welche Firmen welche Angebote bei welchen Kostenhöhen abgegeben hätten. Die finanziellen Mittel stünden zurzeit noch nicht zur Verfügung. Der Beschluss stehe auch nicht unter der Bedingung, dass die Beauftragung erst erfolge, wenn das Geld in der Sonderrücklage angespart sei. Dringend gebotene Reparaturen würden aufgrund der Fassadensanierung nicht oder erst viel später ausgeführt.

Der Kläger beantragt zuletzt,

die unter TOP 2 (Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2014), TOP 3 (Entlastung des Verwalters), TOP 6 (Ergänzung des Verwaltungsbeirats) und TOP 7 (Beschlussfassung über die Fassadensanierung) in der Wohnungseigentümersammlung vom 26.03.2015 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Auffassung, dass die Anfechtung der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung wegen des Betrages von 165,71 € wegen der Bagatelhaftigkeit ein Ärgernis darstelle. Der Aufwand und die Kosten für die Änderung, allein für das zu bedruckende Papier, überstiegen den Anteil des Klägers und die gesamten in Rede stehenden Kosten von 165,71 €. Der angewandte Verteilungsschlüssel werde "seit Jahr und Tag" angewandt und entsprechende Beschlüsse seien in der Vergangenheit protokolliert worden. Die Einstellung der 6.000,00 € in die Instandhaltungsrücklage solle diese aufstocken, um die Fassadensanierung alsbald in Angriff nehmen zu können. Auch die Entlastung des Verwalters entspreche ordnungsgemäßer Verwaltung. Hinsichtlich der Ergänzung des Verwaltungsbeirates habe es auch in der Vergangenheit von der gesetzlichen Norm abweichende Anzahl von Beiratsmitgliedern gegeben. Angesichts der Größe der Wohnungseigentümergeinschaft und der Aufgabenstellung für die Verwaltungsbeiratsmitglieder hätten es die Wohnungseigentümer für richtig und notwendig erachtet, insgesamt vier Personen zu bestellen. Hinsichtlich der Fassadensanierung sind die Beklagten der Auffassung, dass es ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche, wenn die überwiegende Mehrheit der Wohnungseigentümergeinschaft sich nach jahrelangem Ansparen dafür entscheide, die von allen für notwendig erachtete Fassadensanierung in Angriff zu nehmen. Die angesparte Sonderumlage/Instandhaltungsrücklage solle wie geplant für die Finanzierung verwandt werden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die von den Parteien zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen sowie die protokollierten Erklärungen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist, soweit sie nach der Teilklagerücknahme noch rechtshängig ist, begründet.

Die Beschlussfassung hinsichtlich der Jahresabrechnung 2014 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Beschlussfassung hinsichtlich der Jahresabrechnung ist schon nicht hinreichend bestimmt.

Weil ein Beschluss nach § 10 Abs. 4 WEG auch gegen Sondernachfolger gilt, sind Beschlüsse nur dann rechtlich beachtlich, wenn ihr Inhalt bestimmt und klar ist. Die Frage, wann ein Eigentümerbeschluss unbestimmt ist, richtet sich maßgeblich nach den Regeln zur Auslegung von Eigentümerbeschlüssen. Eine Auslegung ist deshalb möglich, weil die einzelnen Stimmabgaben wie auch der Beschluss selbst Rechtsgeschäfte sind, die den allgemeinen Grundsätzen über die Auslegung von Willenserklärungen unterliegen. Weil Eigentümerbeschlüsse gegen den Sondernachfolger (s.o.) und gegen die nicht an der Beschlussfassung beteiligten Wohnungseigentümer wie Gesetze oder Vereinbarungen wirken, sind sie aus sich heraus objektiv und nach ihrem objektiven Erklärungswert wie Grundbucherklärungen und Rechtsnormen auszulegen. In erster Linie ist deshalb für die Auslegung von Eigentümerbeschlüssen der Wortlaut maßgeblich, wie er sich aus der Niederschrift ergibt, und dessen sich hieraus für einen unbefangenen Beobachter erschließende nächstliegende Bedeutung. Begleitumstände dagegen, also Umstände außerhalb des protokollierten Eigentümerbeschlusses, können im Einzelfall nur dann zur Auslegung berücksichtigt werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann, also auch für nicht an der Versammlung beteiligte Eigentümer und Sondernachfolger, ohne Weiteres erkennbar sind, z.B. weil sie sich aus dem Versammlungsprotokoll ergeben. Außer Betracht bleiben also Begleitumstände, die nicht für jedermann ersichtlich sind, oder gar subjektive Vorstellungen der an der Beschlussfassung Beteiligten (BayObLG, Beschluss vom 27.10.2004 - 2Z BR 124/04, WuM 2005, 478; BayObLG, Beschluss vom 27.11.2003 - 2Z BR 176/03, ZMR 2004, 442; BayObLG, Beschluss vom 04.11.1999 - 2Z BR 141/99, ZMR 2000, 115; OLG München, Beschluss vom 31.07.2013 - 32 Wx 129/13, NZM 2014, 82; OLG München, Beschluss vom 30.11.2005 - 34 Wx 56/05, ZMR 2006, 230; LG München I, BeckRS 2015, 07503; LG München I, ZMR 2007, 569; AG Nürnberg, ZMR 2013, 236; Hogenschurz, NZM 2010, 500; Schultzky in: Jennißen, Wohnungseigentumsgesetz, 4. Aufl. 2015, § 23 WEG, Rdnr. 164). Ein Beschluss über die Jahresabrechnung ist nicht hinreichend bestimmt, wenn er nicht auf die beschlossenen Gesamt- und Einzelabrechnungen verweist und somit nicht bereits durch Einblick in die Niederschrift und Beschlussammlung jedem Wohnungseigentümer, der auch nicht bei der Beschlussfassung zugegen war, ermöglicht zu erkennen, was gilt (LG Gera, Urteil vom 16.02.2015 - 5 S 23/14, LSK 2015, 300420 = ZMR 2015, 481). Ein Beschluss über die Jahresabrechnung ist somit nur dann hinreichend bestimmt, wenn sich dem Beschluss zweifelsfrei entnehmen lässt, über welche Jahreseinzel- und Jahresgesamtabrechnung ein Beschluss gefasst wurde. So genügt etwa die Formulierung "die vorliegenden Jahresabrechnungen werden genehmigt" nicht, wenn sich dem Protokoll nicht eindeutig entnehmen lässt, welche Jahresabrechnungen vorlagen. Auch genügt die Bezeichnung "die Jahresabrechnung 2014" wird genehmigt nicht, denn es ist nicht ohne weiteres verständlich, ob nur die Gesamt- oder die Einzelabrechnungen oder alle

Abrechnungen genehmigt wurden. Voraussetzung eines hinreichend bestimmten Beschlusses über die Jahresabrechnungen ist daher eine Bezugnahme auf die dem Protokoll anliegende Gesamtabrechnung und Einzelabrechnungen oder zumindest aber eine genaue Bezeichnung des Datums der jeweiligen Gesamt- und Einzelabrechnungen. Denn nur so ist für einen nicht an der Beschlussfassung Beteiligten erkennbar, welche Abrechnung beschlossen wurde. Auch im Hinblick auf die beschlossenen Jahresabrechnungen muss der Beschluss für einen außenstehenden Dritten, etwa einen zukünftigen Erwerber, nachvollziehbar sein. Hier ist insbesondere zu berücksichtigen, dass in der im Grundbuch eingetragenen Gemeinschaftsordnung auch bestimmt werden kann, dass der rechtsgeschäftliche Sondernachfolger für die Rückstände des früheren Wohnungseigentümers einzustehen hat. Eine solche Bestimmung ist wirksam (BGH, Beschluss vom 24.02.1994 - V ZB 43/93, NJW 1994, 2950; BayObLG, Beschluss vom 13.06.1979 - BReg. 2Z 50/78, DNotZ 1980, 48). Dann muss es aber dem Erwerber auch möglich sein, anhand der Beschlusssammlung zu prüfen, ob die behaupteten Beitragsrückstände bestehen. Mithin muss er erkennen können, welche Jahresabrechnungen in der Vergangenheit beschlossen wurden.

Vorliegend führt die nicht hinreichende Bestimmtheit auch zur Nichtigkeit. Unter dem Tagesordnungspunkt 2 wird nicht Bezug genommen, welche konkreten Jahresabrechnungen genehmigt werden soll. Es wird auf keine datierte Jahresabrechnung Bezug genommen. Hinzu kommt, dass sich in den Ausführungen vor der Beschlussfassung Folgendes findet:

"Außerdem wurden bei einigen Eigentümern Korrekturen bei den gemeldeten Personen vorgenommen."

Insoweit ist in keinster Weise mehr verständlich, welche Jahresabrechnung mit welchem konkreten Inhalt beschlossen wurde. Aus dem Satz ergibt sich nicht, welche Korrekturen bei welcher Personenzahl bei welchen konkreten Einzelabrechnungen vorgenommen wurden. Auch wird nicht dargestellt, ob sich diese Änderungen auf die übersandten Abrechnungen beziehen - wobei auch hier nicht mitgeteilt wird, welches Datum diese Abrechnungen tragen - oder auf eine nach der Übersendung insoweit korrigierte Abrechnung. Aufgrund dieser fehlenden Bestimmtheit ist die Beschlussfassung hinsichtlich der Jahresabrechnung nichtig.

Die Nichtigkeit eines Beschlusses wirkt grundsätzlich für und gegen alle. Sie bedarf keiner Geltendmachung und ist im gerichtlichen Verfahren von Amts wegen zu berücksichtigen (BGH, Urteil vom 22.07.2011 - V ZR 245/09, BeckRS 2011, 21924; Engelhardt in: Münchener Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2013, § 23 WEG Rdnr. 25; Bärmann/Pick, WEG, 19. Auflage 2010, § 23 Rdnr. 19). Im Verfahren über die Ungültigerklärung eines Eigentümerbeschlusses ist daher auch ohne Antragsänderung die Nichtigkeit des Beschlusses zu prüfen (BayObLG, Beschluss 1.12.2004 - 2Z BR 166/04, ZMR 2005, 891; BayObLG, Beschluss vom 22.09.2004 - 2Z BR 159/04, NJW-RR 2005, 312; Bub in: Staudinger Kommentar zum BGB, 13. Bearbeitung 2005, § 27 WEG Rdnr. 109 und § 23 Rdnr. 258 mwN). Das Gericht ist hieran nicht dadurch gehindert, dass der Anfechtungskläger die Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses begehrt hat. Die Feststellung der Nichtigkeit liegt nicht außerhalb dessen, was der Anfechtende begehrt. Auch die erfolgreiche Anfechtung führt zur Unwirksamkeit des Eigentümerbeschlusses von Anfang an (BGH, Urteil vom 02.10.2009 - V ZR 235/08, NZM 2009, 864 mwN; BayObLG, Beschluss vom 31.10.1986 - BReg. 2 Z 83/86, BayObLGZ 1986, 444; LG Bamberg, Urteil vom 14.12.2011 - 2 S 59/09 WEG, BeckRS 2012, 23793). Das Gericht kann dann die Nichtigkeit des Beschlusses im Entscheidungssatz feststellen (BayObLG aaO);

zwingend notwendig ist dies jedoch nicht, wenn der Kläger eine fristgerechte (§ 46 Abs. 1 Satz 2, 1. Hs. WEG) Anfechtungsklage erhoben hat. Dann kann sich das Gericht auch damit begnügen, die Ungültigkeit des Beschlusses zu erklären (BGH aaO). Denn sowohl die erfolgreiche Anfechtung des Beschlusses als auch die Feststellung der Nichtigkeit führen zur Unwirksamkeit des Beschlusses ex tunc (BGH aaO; BayObLG aaO mwN).

Da die Beschlussfassung hinsichtlich der Jahresabrechnung für ungültig/nichtig zu erklären ist, entspricht auch die Entlastung des Verwalters nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Daher ist auch der Tagesordnungspunkt 3 für ungültig zu erklären.

Die Beschlussfassung hinsichtlich des Tagesordnungspunktes 6 entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Gemäß § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG besteht der Verwaltungsbeirat aus einem Wohnungseigentümer als Vorsitzendem und zwei weiteren Wohnungseigentümern als Beisitzern. Vorliegend haben die Wohnungseigentümer entgegen dieser Vorschrift insgesamt vier Beiratsmitglieder gewählt. Zwar kann durch eine Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG die Zahl der Mitglieder abweichend bestimmt oder der Wohnungseigentümergeinschaft die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen werden (Engelhardt in: Münchener Kommentar zum BGB, 6. Aufl. 2013, § 29 Rdnr. 3). Liegt eine solche Vereinbarung jedoch nicht vor, ist ein Mehrheitsbeschluss für eine von § 29 Abs. 1 WEG abweichende Besetzung des Verwaltungsbeirats nicht ausreichend (Engelhardt in: Münchener Kommentar zum BGB, a.a.O.). Hier liegt unstreitig keine Vereinbarung der Wohnungseigentümer vor. Demnach ist der Mehrheitsbeschluss nicht ausreichend und entspricht demnach nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Beschlussfassung zum Tagesordnungspunkt 7 entspricht ebenfalls zumindest nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dabei kann dahinstehen, ob die Beschlussfassung hinreichend bestimmt ist. Grundsätzlich ist ein Eigentümerbeschluss, der eine bauliche Veränderung vorsieht, nur dann bestimmt, wenn sich aus den dem Protokoll beigelegten Unterlagen, wie etwa Angeboten und Skizzen, eindeutig ergibt, welches Ausmaß die bauliche Veränderung hat. Ergibt sich aus den aus dem Protokoll ersichtlichen Umständen kein konkreter Umfang der Baumaßnahme ist der Beschluss zu unbestimmt (OLG München, Beschluss vom 30.11.2005 - 34 Wx 56/05, ZMR 2006, 230). Vorliegend entspricht die Beschlussfassung aber schon deswegen nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, da den Eigentümern erst in der Versammlung die Preise der verschiedenen Anbieter bekanntgegeben wurden und mit der Einladung weder Angebote noch zusammenfassende Vergleiche der Angebote übermittelt wurden. Der Kläger hat dies auch innerhalb der Klagebegründungsfrist gerügt, da er ausgeführt hat, dass er sich daran störe, dass "derartige Informationen erst während der Versammlung und nicht etwa mit der Einladung gegeben wurden". Zwar ist umstritten, ob die Übersendung von Angeboten vor der Eigentümerversammlung erforderlich ist. Zumindest ist den Eigentümern aber vor der Versammlung mit der Einladung ein "Preisspiegel" mitzuteilen, aus welchem sich die Preise der unterschiedlichen Angebote ergeben. Auf Grundlage der Übersendung eines solchen Preisspiegels wäre es den Eigentümern sodann im Vorfeld einer Eigentümerversammlung möglich, sich weitergehend zu informieren, etwa die Angebote einzusehen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 92 ZPO.

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf § 709 ZPO.

Der Streitwert war wie tenoriert festzusetzen, wobei auf die Beschlussanfechtung hinsichtlich der Jahresabrechnung 2014 bis zu 6.500,00 € entfallen, auf die Anfechtung des Wirtschaftsplans 2015 bis zu 3.800,00 €, auf die Entlastung des Verwalters und die Wahl des Beirats jeweils bis zu 500,00 € und auf die Anfechtung des Sanierungsbeschlusses bis zu 5.000,00 €.