

# Bundesgerichtshof

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

§§ 24 Abs. 4, 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG

- 1. Auch nach Erhebung einer Beschlussanfechtungsklage (§ 43 Nr. 4 WEG) kann der Verwalter die beklagten Wohnungseigentümer aufgrund der gesetzlichen Vertretungsmacht gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG im Außenverhältnis umfassend vertreten und einen Rechtsanwalt beauftragen.**
- 2. Im Innenverhältnis nehmen die in § 27 WEG geregelten Befugnisse des Verwalters den Wohnungseigentümern jedoch nicht ihre Entscheidungsmacht und ihre gemeinschaftliche Geschäftsführungsbefugnis; die Wohnungseigentümer sind deshalb nicht gehindert, die Einberufung einer Eigentümerversammlung zu verlangen und dem Verwalter Weisungen zu erteilen. Zudem können einzelne Wohnungseigentümer (für sich) selbst auftreten oder einen eigenen Prozessbevollmächtigten bestellen.**
- 3. Teilt ein Wohnungseigentümer seine ladungsfähige Anschrift nicht oder falsch mit und misslingt seine Ladung zu der Eigentümerversammlung aus diesem Grund ohne Verschulden der Verwaltung, muss er sich die unterbliebene Ladung als Folge seiner Obliegenheitsverletzung zurechnen lassen; in der Versammlung gefasste Beschlüsse können dann nicht wegen der unterbliebenen Ladung angefochten werden.**

BGH, Urteil vom 05.07.2013; Az.: V ZR 241/12

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Juli 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil der 6. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig vom 25. September 2012 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

#### **Tatbestand:**

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. In der Eigentümerversammlung vom 19. Januar 2011 fassten die Wohnungseigentümer mehrheitlich eine Reihe von Beschlüssen. Unter anderem

genehmigten sie nachträglich, dass die Verwaltung hinsichtlich einer Wohnungseigentümerin, der Firma H., im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft im Jahr 2007 einen Insolvenzantrag gestellt hatte (TOP 3. 3); die Firma H. ist Eigentümerin mehrerer Wohnungen und war mit der Zahlung der Hausgelder in erheblichen Rückstand geraten. Ferner wurden die Abrechnungen für die Jahre 2006 bis 2009 (TOP 4 bis 7) und die Erhebung einer Sonderumlage sowohl zur Finanzierung der Auszahlung der Abrechnungsguthaben (TOP 14. 2) als auch zur Auffüllung der Instandhaltungsrücklage (TOP 14. 3) beschlossen.

Gegen die genannten Beschlüsse wendet sich die Klägerin mit der Anfechtungsklage. Die Klage ist in den Tatsacheninstanzen erfolglos gewesen. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, will die Klägerin die Beschlüsse weiterhin für ungültig erklären lassen.

### **Entscheidungsgründe:**

I. Das Berufungsgericht meint, die Beklagten seien wirksam vertreten. Die gesetzliche Vertretungsmacht der Verwalterin habe sich gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG auch darauf erstreckt, einen Rechtsanwalt mit der Verteidigung der Beklagten gegen die Anfechtungsklage zu beauftragen. Die Norm enthalte eine gesetzliche Vermutung, nach der die Führung von Passivprozessen eine objektiv erforderliche Maßnahme zur Abwehr von Nachteilen darstelle. In der Sache wiesen die gefassten Beschlüsse keine Mängel auf. Zwar habe der Firma H. die Einladung nicht zugestellt werden können. Diese habe aber ihre Obliegenheit zur Mitteilung einer ladungsfähigen Anschrift verletzt und müsse daher so behandelt werden, als sei sie wirksam geladen worden. Die Beantragung des Insolvenzverfahrens sei jedenfalls eine vertretbare Maßnahme gewesen. Die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung 2008 sei in der Einladung ausreichend angekündigt worden. Weder die Beschlüsse über die Jahresabrechnungen noch diejenigen über die Erhebung der Sonderumlagen wiesen formelle oder materielle Mängel auf.

II. Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung stand.

1. Die Revision ist vornehmlich auf die Rüge gestützt, dem Prozessbevollmächtigten der Beklagten sei keine wirksame Prozessvollmacht erteilt worden. Die gesetzliche Vertretungsbefugnis des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft erstreckte sich nicht darauf, in einem Beschlussanfechtungsverfahren einen Rechtsanwalt mit der Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer zu beauftragen. Damit macht die Revision der Sache nach den absoluten Revisionsgrund des § 547 Nr. 4 ZPO geltend.

a) Gemäß § 547 Nr. 4 ZPO ist ein Urteil stets als auf einer Verletzung des Rechts beruhend anzusehen, wenn eine Partei in dem Verfahren nicht nach Vorschrift der Gesetze vertreten war, sofern sie nicht die Prozessführung ausdrücklich oder stillschweigend genehmigt hat. Hierzu zählt insbesondere das Auftreten eines nicht legitimierten gesetzlichen Vertreters (Stein/Jonas/Grunsky, ZPO, 21. Aufl., § 551 Rn. 16). Einen Mangel der Vollmacht kann der Gegner in jeder Lage des Verfahrens rügen (§ 88 Abs. 1 ZPO).

Ob allerdings eine Verfahrensrüge der Klägerin, die auf einen Vertretungsmangel auf Seiten der Beklagten gestützt ist, einen absoluten Revisionsgrund zur Folge haben kann, ist zweifelhaft; die Beklagten haben in den Tatsacheninstanzen

obsiegt, und die Klägerin ist insoweit nicht beschwert. Teils wird vertreten, die Wirkung des § 547 Nr. 4 ZPO könne nur auf Rüge der vermeintlich nicht ordnungsgemäß vertretenen Partei eintreten (Hk-ZPO/Kayser-Koch, 5. Aufl., § 547 Rn. 13; Thomas/Putzo/Reichold, ZPO, 34. Aufl., § 547 Rn. 8; für die Nichtigkeitsklage gemäß § 579 Abs. 1 Nr. 4 ZPO: BGH, Urteil vom 20. September 1974 - IV ZR 55/73, BGHZ 63, 78, 79 f.). Andere meinen dagegen, ein Mangel der Vertretungsmacht sei von Amts wegen und damit auch auf Rüge des Gegners zu prüfen (Musielak/Ball, ZPO, 10. Aufl., § 547 Rn. 11; MünchKomm-ZPO/Krüger, 4. Aufl., § 547 Rn. 3 und 13; Stein/Jonas/Grunsky, ZPO, 21. Aufl., § 551 Rn. 20; Zöller/Heßler, ZPO, 29. Aufl., § 547 Rn. 5; BeckOK/Kessal-Wulf, ZPO Edition 9, § 547 Rn. 19).

b) Auf diese verfahrensrechtlichen Fragen muss deshalb nicht näher eingegangen werden, weil die Beklagten ordnungsgemäß vertreten waren. Eine rechtsgeschäftliche Vollmacht zur Mandatierung eines Rechtsanwalts haben die Beklagten der Verwalterin nach den Feststellungen des Berufungsgerichts allerdings nicht erteilt. Diese kann nur aufgrund ihrer gesetzlichen Vertretungsbefugnis gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG gehandelt haben. Hiernach ist der Verwalter berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen.

Wie weit die Vertretungsmacht des Verwalters reicht, ist allerdings umstritten.

aa) Im Ausgangspunkt besteht Einigkeit darüber, dass der Verwalter in Beschlussanfechtungsverfahren bestimmte Prozesshandlungen für die beklagten Wohnungseigentümer vornehmen darf. Dies zieht die Revision vergeblich in Zweifel. Zwar ist der Verwalter nach dem allgemeinen Eingangssatz des § 27 Abs. 2 WEG nur berechtigt, "im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie" tätig zu werden. Aus der speziellen Bestimmung des § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG ergibt sich aber, dass er unter anderem auch zu der Führung eines gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1 und Nr. 4 WEG berechtigt ist. Bei den in diesen Normen geregelten Binnenstreitigkeiten können notwendigerweise nicht alle Wohnungseigentümer durch den Verwalter vertreten werden, sondern nur die beklagten Wohnungseigentümer mit Ausnahme der klagenden Partei. Darauf, dass der Verwalter insbesondere bei Beschlussanfechtungsklagen zu der Vertretung (nur) des beklagten Teils der Wohnungseigentümer befugt ist, hat der Gesetzgeber bei der am 1. Juli 2007 in Kraft getretenen Neufassung des § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG ausdrücklich hingewiesen (Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses BT-Drucks. 16/3843, S. 27); davon geht auch der Senat in ständiger Rechtsprechung aus, wenngleich er sich bislang nicht mit den Voraussetzungen der Vertretungsmacht im Einzelnen befassen musste (vgl. Beschlüsse vom 27. September 2007 - V ZB 83/07, NJW 2007, 3492 Rn. 6; vom 14. Mai 2009 - V ZB 172/08, NJW 2009, 2135 Rn. 11; vom 16. Juli 2009 - V ZB 11/09, NJW 2009, 3168 Rn. 16; vom 15. September 2011 - V ZB 39/11, NJW 2011, 3723 Rn. 5; Urteil vom 9. März 2012 - V ZR 170/11, NJW 2012, 2040 Rn. 10).

bb) Ob der Verwalter insoweit generell vertretungsbefugt ist, oder ob er nur zur Abwendung eines Rechtsnachteils handeln darf, ist ebenso umstritten wie die Frage, ob er einen Rechtsanwalt mandatieren darf.

(1) Teilweise wird vertreten, die Norm ermächtige den Verwalter nicht generell zu der Führung solcher Passivprozesse. Nur dann, wenn es konkret zur Abwendung eines Rechtsnachteils erforderlich sei, dürfe er für die beklagten Wohnungseigentümer handeln. Sobald er die Wohnungseigentümer, wie in § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG vorgeschrieben, über die Anhängigkeit eines Rechtsstreits gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG unterrichtet habe, sei seine Prozessführung durch Vornahme von Prozesshandlungen in der Regel nicht mehr erforderlich. Die beklagten Wohnungseigentümer seien selbst prozessfähig und könnten die zur Abwendung von Rechtsnachteilen notwendigen Maßnahmen ihrerseits treffen. Der Verwalter dürfe zwar die Verteidigungsbereitschaft anzeigen, müsse dann aber einen Fristverlängerungsantrag stellen und eine Willensbildung der Wohnungseigentümer herbeiführen. Eine umfassende Vertretung nur eines Teils der Wohnungseigentümer sei mit seiner Neutralitätspflicht unvereinbar (Merle in Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 27 Rn. 144 ff.; Palandt/Bassenge, BGB, 72. Aufl., § 27 Rn. 15; Timme/Knop, WEG, § 27 Rn. 174, 180; Gemballa, ZWE 2009, 386 f.; ders., ZMR 2011, 525 ff.).

(2) Nach der überwiegenden Ansicht, der das Berufungsgericht folgt, begründet § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG dagegen eine generelle gesetzliche Vertretungsbefugnis hinsichtlich der in der Norm genannten Passivprozesse; auch nach Erhebung einer Beschlussanfechtungsklage (§ 43 Nr. 4 WEG) sei der Verwalter ermächtigt, die übrigen Wohnungseigentümer umfassend zu vertreten und einen Rechtsanwalt zu beauftragen (LG Düsseldorf, ZWE 2012, 44 f.; LG Karlsruhe, ZWE 2010, 377 f.; AG Heidelberg, ZWE 2009, 266, 267 ff.; Heinemann in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 27 Rn. 74; Riecke/Schmidt/Abramenko, WEG, 3. Aufl., § 27 Rn. 48; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 27 Rn. 24; Gottschalg, ZWE 2009, 114, 115 ff.; Moosheimer, ZMR 2009, 809, 814; Müller, ZWE 2008, 226 ff.; Schmid ZWE 2010, 305, 306; ders., ZWE 2012, 168 f.). Für die in § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG geregelte Befugnis des Verwalters zur Vertretung der Gemeinschaft, wenn diese in Rechtsstreitigkeiten gemäß § 43 Nr. 2 und Nr. 5 WEG Beklagte ist, hat sich der Bundesgerichtshof dieser Sichtweise bereits angeschlossen (Beschluss vom 22. September 2011 - I ZB 61/10, NJW-RR 2012, 460 Rn. 23).

(3) Die letztere Ansicht trifft auch für die in § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG geregelte Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer in Rechtsstreitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 WEG zu.

(a) Der Wortlaut der Norm kann ohne weiteres so verstanden werden, dass eine Vertretungsbefugnis zwar für allgemeine Maßnahmen (nur) dann besteht, wenn diese zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind. Soweit es aber um die Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer in den aufgeführten Rechtsstreitigkeiten geht, kommt dem Tatbestandsmerkmal "zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich" in § 27 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 1 WEG keine eigenständige Bedeutung zu. Das Gesetz definiert in dem zweiten Halbsatz des § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG, der durch das Wort "insbesondere" eingeleitet wird, die Vertretung der beklagten Wohnungseigentümer in den genannten Verfahren als Fall der zur Abwendung sonstiger Rechtsnachteile erforderlichen Maßnahmen (ebenso für den insoweit gleichlautenden § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG: BGH, Beschluss vom 22. September 2011 - I ZB 61/10, NJW-RR 2012, 460 Rn. 23). Dem entspricht es, dass der Verwalter berechtigt ist, einen solchen Rechtsstreit "zu führen". Darf er die beklagten Wohnungseigentümer umfassend vertreten, darf er auch einen Rechtsanwalt beauftragen. Die

systematische Auslegung bestätigt dies, weil der Verwalter in Rechtsstreitigkeiten gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 WEG auch befugt ist, eine Streitwertvereinbarung mit einem Rechtsanwalt zu treffen (§ 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG). Es wäre unverständlich, wenn er zwar eine Streitwertvereinbarung treffen, nicht aber das dazugehörige Mandat erteilen dürfte.

(b) Diese Sichtweise entspricht der erklärten Absicht des Gesetzgebers.

Gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG in der bis zum 30. Juni 2007 geltenden Fassung erstreckte sich die Vertretungsbefugnis des Verwalters auf Maßnahmen, "die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind". Mit der Neufassung der Norm - nunmehr in § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG - wollte der Gesetzgeber gerade im Hinblick auf Binnenstreitigkeiten klarstellen, dass der Verwalter in einem Passivprozess zu der Vertretung der (übrigen) Wohnungseigentümer im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren ermächtigt ist (BT-Drucks. 16/887, S. 70). Gemeint ist damit die uneingeschränkte Vertretung; denn mit der Einführung von § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG sollte vor allem erreicht werden, dass der Verwalter in Beschlussanfechtungsverfahren nicht nur einen Rechtsanwalt für die übrigen Wohnungseigentümer beauftragen, sondern mit diesem - wegen des unter Umständen relativ niedrigen Streitwerts gemäß § 49 a GKG - auch eine angemessene Vergütung vereinbaren darf (BT- Drucks. 16/887, S. 77). Der Senat hat - auch mit Blick auf die Regelungen in § 45 Abs. 1 WEG und § 50 WEG - bereits darauf hingewiesen, dass der Gesetzgeber das Beschlussanfechtungsverfahren auf diese Weise einem Verbandsprozess angenähert hat (Beschlüsse vom 14. Mai 2009 - V ZB 172/08, NJW 2009, 2135 Rn. 11 und vom 15. September 2011 - V ZB 39/11, NJW 2011, 3723 Rn. 5).

(c) Wie das Berufungsgericht zutreffend hervorhebt, entspricht dieses Ergebnis gerade bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften einem praktischen Bedürfnis. Mit der Neutralitätspflicht des Verwalters steht dies schon deshalb nicht im Widerspruch, weil es zu dessen Pflichten gehört, mehrheitlich gefasste Beschlüsse auch gegen den erklärten Willen der Minderheit umzusetzen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG). Im Außenverhältnis muss die Reichweite der prozessualen Vertretungsbefugnis aus Gründen der Rechtssicherheit klar umrissen sein und darf nicht von unbestimmten Rechtsbegriffen abhängen. Im Innenverhältnis nehmen die in § 27 WEG geregelten Befugnisse des Verwalters den Wohnungseigentümern jedoch nicht ihre Entscheidungsmacht und ihre gemeinschaftliche Geschäftsführungsbefugnis (Merle in Bärman, aaO, § 27 Rn. 5); die Wohnungseigentümer sind deshalb nicht gehindert, die Einberufung einer Eigentümerversammlung zu verlangen und dem Verwalter Weisungen zu erteilen. Zudem können einzelne Wohnungseigentümer (für sich) selbst auftreten oder einen eigenen Prozessbevollmächtigten bestellen (zu den Kostenfolgen siehe allerdings § 50 WEG; näher Senat, Beschluss vom 16. Juli 2009 - V ZB 11/09, NJW 2009, 3168 f.). Ob die Vertretungsmacht des Verwalters auch dann besteht, wenn er als Zustellungsvertreter ausgeschlossen ist (§ 45 Abs. 1 WEG; dazu näher Senat, Urteil vom 9. März 2012 - V ZR 170/11, ZWE 2012, 257 f.), bedarf keiner Entscheidung.

2. In der Sache verneint das Berufungsgericht Beschlussmängel ohne Rechtsfehler.

a) Dass es die Einberufung zu der Eigentümerversammlung vom 19. Januar 2011 als ausreichend angesehen hat, ist nicht zu beanstanden.

aa) Allerdings ist ein Wohnungseigentümer zu der Eigentümerversammlung nur dann wirksam geladen, wenn ihm die Ladung zugeht (§ 130 Abs. 1 Satz 1 BGB; Merle in Bärman, aaO, § 24 Rn. 34 mwN). Unterbleibt die Ladung einzelner Wohnungseigentümer, kann dies zur Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse führen (Senat, Urteil vom 20. Juli 2012 - V ZR 235/11, NJW 2012, 3571 Rn. 5 ff.; Beschluss vom 23. September 1999 - V ZB 17/99, BGHZ 142, 290, 294 f.). Teilt ein Wohnungseigentümer seine ladungsfähige Anschrift aber nicht oder falsch mit und misslingt seine Ladung zu der Eigentümerversammlung aus diesem Grund ohne Verschulden der Verwaltung, muss er sich die unterbliebene Ladung als Folge seiner Obliegenheitsverletzung zurechnen lassen; in der Versammlung gefasste Beschlüsse können dann nicht wegen der unterbliebenen Ladung angefochten werden (Elzer in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 24 Rn. 92; Timme/Steinmeyer, WEG, § 24 Rn. 90; Merle in Bärman, aaO, § 24 Rn. 35; ders., ZWE 2001, 196, 197), und zwar auch nicht durch andere Wohnungseigentümer.

bb) Von letzterem ist das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung rechtsfehlerfrei ausgegangen. Es hat ausgeführt, es sei schon in dem Zwangsversteigerungsverfahren nicht möglich gewesen, Zustellungen an die Firma H. vorzunehmen. Zustellungen an den Geschäftsführer der Komplementärin der Firma H. seien ebenfalls als unzustellbar zurückgesandt worden. Welche Schritte die Verwalterin konkret unterlassen haben soll, um die Firma H. gleichwohl erfolgreich zu laden, zeigt die Revision nicht auf.

b) Auch hält es rechtlicher Überprüfung stand, dass das Berufungsgericht die nachträgliche Genehmigung des Vorgehens der Verwaltung, die im Jahr 2007 hinsichtlich der Firma H. im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft einen Insolvenzantrag gestellt hatte (TOP 3. 3), als ordnungsmäßige Verwaltung ansieht. Die Billigung des - fehlgeschlagenen - Versuchs der Verwaltung, die Einsetzung eines Insolvenzverwalters zu erreichen, um auf einen Eigentümerwechsel hinsichtlich der Wohnungen hinzuwirken, hält sich im Rahmen des den Wohnungseigentümern zustehenden Beurteilungsspielraums.

Woraus sich ergeben soll, dass die Verwaltung ein von vorneherein untaugliches Mittel gewählt hat, wird von der Revision nicht aufgezeigt.

c) Den Beschluss über die Jahresabrechnung 2008 sieht das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler als wirksam an. Der Einwand der Revision, es sei nicht ausreichend angekündigt worden, dass über die Jahresabrechnung 2008 abgestimmt werden solle, bleibt ohne Erfolg.

aa) Gemäß § 23 Abs. 2 WEG ist ein Beschluss nur gültig, wenn der Gegenstand bei der Einberufung bezeichnet ist. Nach der Rechtsprechung des Senats ist es erforderlich, aber auch ausreichend, wenn die Tagesordnungspunkte und die vorgesehenen Beschlüsse so genau bezeichnet sind, dass die Wohnungseigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss insoweit auf die Gemeinschaft und sie selbst hat; regelmäßig reicht eine schlagwortartige Bezeichnung aus (Urteil vom 13. Januar 2012 - V ZR 129/11, NJW-RR 2012, 343 Rn. 9 f. mwN). Dies gilt insbesondere dann, wenn die Angelegenheit bereits Gegenstand von Erörterungen war und die Wohnungseigentümer damit vertraut sind (vgl. BayObLG, NJW-RR 2004, 1092 f.; WuM 1985, 100).

bb) Daran gemessen ist es nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung die schlagwortartige Bezeichnung

"Verwaltungsabrechnung 2008 - Erläuterung der Abrechnung" für das Informationsinteresse der Wohnungseigentümer als ausreichend erachtet hat, obwohl in der Einladung bei den Jahresabrechnungen für 2006, 2007 und 2009 ergänzend die Genehmigung der Einzel- und Gesamtabrechnung aufgeführt war. Es hat zur Begründung nachvollziehbar auf eine Vielzahl von Rechtsstreitigkeiten unter den Wohnungseigentümern verwiesen und ausgeführt, dass aufgrund der Bezeichnung in der Einladung insbesondere wegen eines vorangegangenen, unter anderem auf die Jahresabrechnung 2008 bezogenen erfolgreichen Beschlussanfechtungsverfahrens für die Wohnungseigentümer klar gewesen sei, dass die ausstehende Beschlussfassung hinsichtlich der Jahresabrechnungen aller aufgeführten Jahre Gegenstand der Versammlung sein sollte.

d) Auch im Übrigen sind Rechtsfehler nicht ersichtlich. Die Auffassung des Berufungsgerichts, wonach in die Jahresabrechnung auch - tatsächlich oder vermeintlich - unberechtigte Ausgaben einzustellen sind und die Genehmigung der Abrechnung keine Billigung solcher Positionen enthält, entspricht der Rechtsprechung des Senats (Urteil vom 4. März 2011 - V ZR 156/10, ZMR 2011, 573 ff.). Zutreffend ist auch, dass Beitragsrückstände nicht in die Jahresabrechnung gehören (vgl. Senat, Urteile vom 9. März 2012 - V ZR 147/11, NZM 2012, 565 Rn. 6 ff.; vom 1. Juni 2012 - V ZR 171/11, ZWE 2012, 373 Rn. 17 ff.).

Die Revision erhebt insoweit auch keine Einwände.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.